



JONES LANG
LASALLE

Jones Lang LaSalle Expertises SAS
40 rue La Boétie
75008 PARIS
Tél : 01.40.55.15.15
Fax : 01.40.55.17.81

Züblin Immobilière France SA
52 Rue de la Victoire
75009 Paris

A l'attention de : Monsieur Pierre ESSIG

Paris, le 31 mars 2009

Objet : Expertise immobilière d'un portefeuille immobilier (8 actifs) :
« Jatte 1 », 52 Boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine
« Jatte 2 », 28 - 34 Boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine
1 Promenade de la Bonnette, ZAC des Barbanniers, 92230 Gennevilliers
« Jatte 3 », 20-26 Boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine
« Horizon Défense II », 28, rue de Verdun – 12/18, rue de Flourens – 92150 Suresnes
« Le Magellan » - 2-14 rue Hennape – 92000 Nanterre
« Le Danica » - 17-23 avenue Georges Pompidou – 69003 Lyon
« 36-40 rue Roger Salengro – 13002 Marseille

Monsieur,

Nous nous référons à notre proposition en date du 19 février 2009 concernant l'expertise de nos précédents rapports d'expertise pour les 8 actifs immobiliers cités en objet.

Vous nous avez indiqué que ce rapport d'expertise s'inscrit dans le cadre de la préparation du rapport financier de votre société. Il s'agit de confirmer les valeurs qui ressortent de notre expertise à la date du 31 mars 2009.

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous notre rapport concernant ce portefeuille immobilier.

CADRE DE L'EXPERTISE

Les trois premiers actifs immobiliers ont été acquis par le groupe Züblin en 2002 par le biais de l'acquisition des parts des sociétés détentrices de ces premiers. Jones Lang LaSalle a procédé à l'expertise des trois immeubles à l'occasion de cette acquisition, en se basant sur une visite de chaque actif et sur la base des informations fournies par le vendeur dans la « data room » mise en place à l'époque.

Depuis le 31 mars 2003, Jones Lang LaSalle réalise pour le compte du groupe Züblin une actualisation semestrielle de l'expertise d'origine de ces trois immeubles : cette mission fait partie d'une mission plus large d'actualisation de la valeur vénale de tous ses actifs situés en France, Allemagne, Suisse, Belgique et Luxembourg. Ces actualisations s'inscrivent notamment dans le cadre de la comptabilité de la société Züblin Immobilien AG selon les normes IFRS en juste valeur.

Au cours de l'année 2006 Züblin a acheté le bien situé à Gennevilliers. Nous avons procédé à l'expertise de ce dernier pour la première fois au 30 septembre 2006 et nos conclusions par rapport à notre actualisation de ces valeurs figurent également dans ce rapport.

A la fin du premier semestre 2007, Züblin a acquis trois ensembles immobiliers :

- Le premier, à usage de bureaux sis boulevard du Parc n°20-26 à Neuilly et nommé Jatte 3. A ce titre, nous avons réalisé un premier avis estimatif au cours du mois de janvier 2007 que nous avons actualisé lors de la campagne d'expertise semestrielle du 30 septembre 2007.
- Le second, à usage de bureaux, sis, 28, rue de Verdun à Suresnes pour lequel nous avons réalisé une expertise, avec visite, lors du second trimestre 2007.
- Le troisième, à usage de bureaux sis 2-14 rue Hennape à Nanterre, nommé « le Magellan » pour lequel nous avons réalisé une expertise avec visite en juin 2007.

Au cours du 1^{er} trimestre 2008, Züblin a acquis deux autres ensembles immobiliers :

- Le premier, à usage de bureaux sis 17-23 avenue Georges Pompidou à Lyon nommé « Le Danica », que nous avons expertisé lors de la campagne d'expertise semestrielle (au 31 mars 2008).
- Le second, à usage de bureaux et locaux techniques, sis, 36-40 rue Roger Salengro à Marseille pour lequel nous avons également réalisé une expertise, avec visite, lors de l'actuelle campagne d'expertise semestrielle (au 31 mars 2008).

L'expertise objet de ce rapport visait à estimer la juste valeur de l'ensemble de ces biens en date du 31 mars 2009.

BASE DE L'ESTIMATION

Notre évaluation a été réalisée sur la base de **la juste valeur** des biens selon les normes comptables IFRS.

La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la "Royal Institution of Chartered Surveyors" et la Charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (3^e édition, parue au mois de juin 2006), **la valeur vénale** est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- a) la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- b) la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- c) que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats,
- d) l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Des valeurs vénales 'brutes' ou 'acte en mains' il convient de déduire les droits d'enregistrement, frais de notaires... pour connaître le montant 'hors droits' ou 'valeur nette vendeur'.

Pour le calcul de la 'valeur vénale hors droits' nous avons retiré de la 'valeur vénale acte en mains' des coûts à titre des droits d'enregistrement, frais de notaires... s'élevant à 6,2% de 'la valeur vénale nette vendeur'. (Notons que le taux des droits d'enregistrement a augmenté de 20 points de base depuis le 1^{er} janvier 2006.)

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents. Nous avons considéré les biens comme étant exempts de toute hypothèque, obligations de crédit-bail ou autres charges.

Nos expertises ont été menées en tenant compte des "Principes Généraux d'Expertise" dont une copie est jointe au présent rapport en annexe.

Nos estimations sont conformes aux méthodes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, aux recommandations de février 2000 du groupe de travail de la COB présidé par Georges Barthès de Ruyter et au « Appraisal and Valuation Standards » de la Royal Institution of Chartered Surveyors.

DATE DE L'EXPERTISE

Nos estimations ont été réalisées par rapport à la situation des biens et des marchés locatifs et d'investissement de l'Île-de-France et des Régions au 31 mars 2009.

ROLE DE L'EXPERT

Jones Lang LaSalle Expertises a procédé à l'expertise de Jatte 1, Jatte 2 et St Cloud à l'occasion de leur acquisition par le groupe Züblin en 2002. Depuis le 31 mars 2003, Jones Lang LaSalle réalise pour le compte du groupe Züblin une actualisation semestrielle de son expertise d'origine : cette mission fait partie d'une mission plus large d'actualisation de la valeur vénale de tous leurs actifs situés en France, Allemagne, Suisse Belgique et Luxembourg. Ces actualisations s'inscrivent dans le cadre de la comptabilité de la société Züblin Immobilien AG. L'expertise objet de ce rapport visait à estimer la valeur vénale des biens en date du 31 mars 2009.

Ce rapport résume également les conclusions de notre expertise des biens situés à Gennevilliers, Jatte 3 à Neuilly, Horizon Défense II à Suresnes et Le Magellan à Nanterre ainsi que des biens nouvellement acquis : le Danica à Lyon et à Marseille, en date du 31 mars 2009.

Dans tous ces cas Jones Lang LaSalle est intervenu en qualité d'expert indépendant. Nous certifions n'avoir aucun intérêt ni dans le groupe Züblin, ni dans les biens immobiliers étudiés.

INFORMATIONS, SURFACES, VISITES...

Notre première estimation en 2002 était basée sur les informations fournies par le vendeur dans une « data room » mise en place dans le cadre de cette transaction. Nous y avons recueilli les informations relatives aux surfaces, situation juridique, situations locatives, ..., qui ont ensuite servies de base pour toutes nos expertises.

Pour chacune des expertises semestrielles, y compris celle du 31 mars 2009, Züblin ou leurs agents nous ont communiqué des états locatifs remis à jour ainsi que des informations concernant les gros travaux prévus.

Dans le cadre de notre mission d'actualisation semestrielle, nous procédons à une visite de chaque actif une fois par an. Les immeubles ont tous fait l'objet d'une visite pour l'expertise en date du 31 mars 2009 en compagnie de plusieurs représentants de la société Züblin Immobilière les 17 et 20 février 2009 pour les sites de l'Île-de-France, le 23 février 2009 pour le site de Marseille et enfin le 24 février pour le site de Lyon.

Nous ne sommes pas des géomètres experts, ainsi nous n'avons pas procédé à un métré des locaux et nous nous sommes basés entièrement sur les tableaux des surfaces locatives fournies en data room. Dans le cas où un architecte ou géomètre expert certifierait des surfaces différentes de celles retenues nous nous réserverions la possibilité de revoir nos estimations.

Nous avons supposé les immeubles loués et occupés dans les conditions précisées par les états locatifs qui nous ont été remis.

Nous avons considéré que les biens étudiés étaient conformes aux permis de construire et qu'ils bénéficiaient de toutes les autorisations administratives pour les activités et affectations communiquées et retenues. Nous avons supposé que les immeubles ne comportaient pas d'amiante ou d'autres matériaux délétères et que les terrains ne souffraient d'aucun type de pollution ou de contamination, ni de problème de carrières.

METHODE D'EVALUATION

Méthode par l'actualisation des flux futurs (dite du « cash flow »)

Notre approche pourrait se résumer comme suit :

- Une approche par l'actualisation des revenus nets sur 10 ans, en envisageant une vente de l'actif au début de la onzième année.
- Nous avons tenu compte de l'éventuelle indexation future des loyers et de la possibilité d'augmentation ou de baisse des valeurs locatives de marché par rapport au niveau du 31 mars 2009.
- Constater le revenu brut annuel de chaque lot à partir de l'état locatif fourni.
- En déduire le cas échéant un pourcentage correspondant aux frais non récupérables selon les informations communiquées par vos services à ce titre.
- Déduire de ce loyer « semi-net » des montants au titre d'éventuels frais de gestion interne (« asset management ») et de contributions vers un fonds de réserve destiné à aider le propriétaire d'effectuer les éventuels gros travaux futurs.
- A l'occasion de l'échéance de chaque bail nous envisageons deux hypothèses :
 - a. Soit, le locataire quitte les locaux. Dans ce cas une période de vide locatif est à envisager, ainsi que certains travaux de rénovation des locaux et des frais de commercialisation afin de retrouver un nouveau locataire. Le nouveau loyer perçu suite à la relocation sera égal à notre estimation de la valeur locative du marché (« VLM ») ;
 - b. Soit, le locataire renouvelle son bail. Dans ce cas il n'y aura aucun vide et nous n'avons envisagé ni des travaux de rénovation, ni des frais de commercialisation. Le loyer perçu sera en général égal à notre estimation de la VLM, mais dans le cas où le loyer actuel serait nettement inférieur à cette dernière nous retenons un nouveau loyer quelque peu inférieur à la VLM.

Les deux hypothèses sont ensuite pondérées selon notre estimation de la probabilité du départ ou non de chaque locataire.

Nous signalons que dans le marché d'aujourd'hui nous considérons qu'un propriétaire procéderait à des travaux de rénovation importants dans le cas du départ du locataire de Jatte 1 ou Jatte 2. Nous avons ainsi retenu cette approche dans l'hypothèse d'un départ, moyennant un loyer nettement plus élevé suite à ces travaux.

- Les loyers nets, frais, travaux... retenus pour chaque année sont ensuite actualisés afin d'estimer la valeur actuelle de chaque élément.
- Notre estimation du revenu net de l'année onze est ensuite capitalisée afin de calculer le montant qui serait obtenu dans l'hypothèse d'une vente au début de la onzième année. Le montant obtenu est minoré afin de prendre compte de notre estimation des frais de notaires, droits de mutation,... afin d'obtenir le montant net qui serait perçu par le vendeur. Ce montant net est ensuite actualisé.
- La somme des montants actualisés sur 10 ans et du prix de vente net actualisé est arrondie afin d'obtenir la valeur vénale « droits compris ».
- De la valeur « droits compris » (ou « acte en main ») ainsi obtenue nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement et frais de notaire. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2% de la valeur « hors droits ».

- Concernant les taux d'actualisation, afin d'assurer une cohérence avec l'approche retenue pour la totalité du portefeuille, nous retenons une méthode de calcul unique pour toutes ces opérations. Ce taux est basé sur les taux qui ressortent de l'analyse des transactions à la vente d'immeubles de bureaux situés dans des marchés similaires à ceux étudiés.

Méthodes de recouplement

- Enfin, nos tableaux nous permettent d'identifier la valeur vénale au m² et le taux de rendement effectif qui ressortent de cette approche pour chaque actif, ainsi que de cerner la tendance du rendement global sur une période de 10 ans. Nous vérifions que ces éléments sont conformes aux attentes du marché et à nos références de transactions de vente à l'investissement.
- La méthode de comparaison est considérée plutôt comme une méthode de recouplement pour les immeubles loués. En effet, la situation locative et notamment le montant du loyer et les échéances de renouvellement créent des différences sensibles de valeurs.

Nos expertises sont ainsi basées sur les valeurs et taux qui ressortent de notre analyse du marché en ce qui concerne :

- notre estimation de la valeur locative du marché,
- notre choix des taux retenus,
- la comparaison des rendements immédiats et sur 10 ans, qui ressortent de nos calculs,
- la valeur vénale au m² qui ressort de nos calculs.

RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE

Il s'agit de 8 opérations immobilières (dont deux nouvellement acquises), à usage de bureaux, situées à Neuilly sur Seine, Gennevilliers, Suresnes et Nanterre dans le département des Hauts de Seine (92), et plus précisément en première couronne ouest et nord-ouest de la banlieue parisienne, ainsi qu'à Lyon et Marseille.

Il s'agit d'immeubles de placement, chacun loué à un ou plusieurs locataires.

Nous résumons les principales caractéristiques de chaque actif comme suit :

« Jatte 1 », 52 Boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, construit au début des années 1970, de type R+9 sur 4 niveaux de sous-sols. Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux, avec un restaurant inter-entreprise au rez-de-chaussée. Les infrastructures sont à usage de cuisines, stockage et archives et hébergent également 408 emplacements de parkings. La surface utile locative est de 18.034 m², dont 12.492 m² de bureaux.

L'ensemble est situé en première couronne ouest de Paris sur l'île de la Jatte dans la commune de Neuilly sur Seine dans le département des Hauts de Seine. Il s'agit d'un emplacement agréable avec façade sur la Seine dans un environnement mixte de bureaux et d'habitation.

Le bien est détenu en pleine propriété. Il est loué en totalité à la société Roche selon un bail de 9 ans à partir du 1^{er} juillet 2002. Selon le bail, le preneur est responsable des travaux de l'article 605 et le propriétaire de ceux de l'article 606. Le locataire rembourse au propriétaire la taxe foncière et la taxe sur les bureaux de l'Île-de-France.

Le montant du loyer au 1^{er} trimestre 2009 s'élève à 6.000.000 € HT/an, faisant ressortir un loyer de 365 €/m²/an pour les bureaux, entre 135 et 205 €/m²/an pour les surfaces annexes et 1.225 €/par emplacement de parking/an. Le loyer est indexé chaque année selon l'indice du coût de la construction de l'INSEE. A noter que le loyer a fortement baissé depuis notre dernière estimation. En effet, le locataire a fait jouer l'article L145-39 du Code du Commerce afin de remettre à niveau le loyer à la valeur locative de marché.

Nous avons envisagé 3 scénarios pour cet actif que nous avons pondéré par la suite en fonction de notre appréciation sur leur probabilité et suivant l'état d'avancement des négociations avec le locataire actuel.

Scénario 1 : Rénovation en site occupé pour un montant de 13.000.000 € HT sur une durée de 18 mois et signature d'un nouveau bail Roche avec une période de 6 ans ferme à compter de juillet 2009 sur une base de 6.500.000 € HT/an.

Valeur vénale de l'actif : 82.800.000 € droits compris pondéré à 70% soit 57.960.000 € droits compris.

Scénario 2 : Absence de rénovation lourde et renouvellement en juillet 2011 du bail actuel sur une base de 6.000.000 € HT/an. Prise en compte de 400.000 € de travaux étalé sur une période de 6 ans.

Valeur vénale de l'actif : 77.500.000 € droits compris pondéré à 10% soit 7.750.000 € droits compris.

Scénario 3 : Départ du locataire Roche à la fin de son bail et restructuration de l'actif pour un montant de travaux de 18.700.000 € sur une période de 15 mois. Relocation à une valeur locative de marché de l'ordre de 490 €/m²/an pour les bureaux soit 7.552.940 € HT/an

Valeur vénale de l'actif : 74.300.000 € droits compris pondéré à 20% soit 14.860.000 € droits compris

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 75.870.000 € hors droits (80.570.000 € droits compris).

« Jatte 2 », 28 - 34 Boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, construit au milieu des années 1970, de type R+6 sur un entresol et 3 niveaux de sous-sols. Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux, les infrastructures sont à usage de stockage et archives et hébergent également 149¹ emplacements de parkings. La surface utile locative est passée de 6.895 m² à 7.045 m² (d'après le nouveau bail YSL Beauté ayant pour date d'effet le 1^{er} janvier 2008), dont 6.345 m² de bureaux (au lieu de 6.526 m² précédemment) et 700 m² d'archives.

L'ensemble est situé sur l'île de la Jatte, à côté de l'immeuble « Jatte 1 ». Le bien est détenu en pleine propriété.

Il est loué en totalité à la société YSL Beauté selon un bail de 9 ans à partir du 1^{er} janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2016. Au terme de ce nouveau bail, YSL Beauté a la faculté de donner congé à tout moment, sous réserve de donner un préavis de 9 mois. Selon le bail, le preneur est responsable des travaux de l'article 605 et le propriétaire de ceux de l'article 606.

Le montant du loyer au 1^{er} trimestre 2009 s'élève à 3.040.577€ HT/an, faisant ressortir un loyer de 426€/m²/an pour les bureaux, 133 €/m²/an pour les surfaces annexes et 1.600 € /emplacement de parking/an. Le loyer est indexé chaque année selon l'indice du coût de construction de l'INSEE.

Nous estimons que la valeur locative du marché de l'actif est au 31 mars 2009 de l'ordre de 3.438.450 € HT HC/an dans le cas où des travaux importants de rénovation serait entrepris (coût indicatif et approximatif de ces derniers estimés à environ 1.500 €/m² HT pour la partie bureaux).

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 32.490.000 € hors droits (34.500.000 € droits compris).

¹ Le nombre d'emplacements de parking a diminué au terme du nouveau contrat de bail conclu entre Zublin Immobilière et YSL Beauté, passant de 163 emplacements à 149 emplacements.

« Jatte 3 », 20-26 Boulevard du Parc, 92200 Neuilly-sur-Seine

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, livré dans le courant de l'année 1978 selon les vendeurs, composé de 2 bâtiments de type R+ 6 et type R+ 9 reliés par un noyau central contenant les ascenseurs et locaux sanitaires, et édifiés sur 3 niveaux de sous-sols. Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux, RIE et cafétéria au rez-de-chaussée. Les infrastructures sont à usage de locaux techniques, stockage et archives et hébergent également 236 emplacements de parkings. La surface utile locative est de 8.824 m², dont 7.865 m² de bureaux.

L'ensemble est climatisé, bénéficie d'un système de climatisation propre, de trois ascenseurs et d'un monte-charge et, en rez-de-chaussée d'un restaurant.

L'ensemble est situé sur l'Ile de la Jatte, à côté de l'immeuble « Jatte 2 ». Le bien est détenu en pleine propriété.

Il est loué :

- A la société YSL Beauté selon un nouveau bail de 9 ans (avec faculté pour le preneur de résilier à tout moment avec un préavis de 9 mois) à partir du 1^{er} janvier 2008.
- A la société Roche selon deux baux de 9 ans avec prise d'effet en 2005 et 2007. A noter qu'un congé à été délivré pour les locaux situés au 4^{ème} et 5^{ème} étage pour le 31 octobre 2009.
- A la société Cisac selon un bail de 9 ans à partir du 15 mai 2001.
- A la société Grassroots aux termes d'un nouveau bail de 9 ans commençant à courir le 1^{er} janvier 2008.
- A la société Tandberg aux termes d'un bail de 9 ans commençant à courir le 1^{er} avril 2007.
- A la société TMC Régie selon un bail de 9 ans à partir du 1^{er} janvier 2009.

Le montant du loyer au 1^{er} trimestre 2009 s'élevait à 3.606.500 € HT/an, faisant ressortir un loyer de 417 €/m² pour les bureaux, 135 €/m² pour les surfaces annexes et 1.500 € par emplacement de parking. Le loyer est indexé chaque année selon l'indice du coût de construction de l'INSEE.

Nous estimons que la valeur locative du marché de l'actif est au 31 mars 2009 de l'ordre de 3.399.865 € HT HC/an pour les locaux dans leur état actuel.

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 42.580.000 € hors droits (45.220.000 € droits compris).

1 Promenade de la Bonnette, ZAC des Barbanniers, 92230 Gennevilliers

Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux, construit en 1991, de type R + 5 sur un niveau de sous-sol.

Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux avec un restaurant au 5^e étage. Le sous-sol est à usage de bureaux et de parkings : on dénombre 180 parkings souterrains et 10 places en surface. La surface utile est de 8.083 m².

L'ensemble est situé dans la banlieue nord-ouest de Paris dans la ZAC des Barbanniers dans la ville de Gennevilliers. Il s'agit d'une zone à usage mixte de bureaux et locaux d'activités situé à proximité de la gare RER de Gennevilliers.

L'actif, détenu en pleine propriété, est loué dans sa totalité à Europe Assistance France dans le cadre d'un bail de 9 ans, dont 6 ans fermes, à partir du 1^{er} août 2006. La première possibilité de résiliation pour le locataire est ainsi au 31 juillet 2012. Le propriétaire est responsable des travaux concernant le système de climatisation ainsi que de tous ceux dans le cadre de l'article 606. Le locataire est responsable de tous les autres travaux. Le locataire rembourse au propriétaire la taxe foncière et la taxe sur les bureaux de l'Ile-de-France.

Le montant global des loyers au 1^{er} trimestre 2009 s'élève à 1.995.876 € HT/an, faisant ressortir un loyer de 224 €/m²/an pour les bureaux, 1.000 €/an/emplacement de parking souterrain et 500 €/an/place pour les parkings en surface. Les loyers sont indexés chaque année selon l'indice du coût de la construction de l'INSEE. Züblin a pris l'engagement d'effectuer certains travaux pour la réfection du système de la climatisation : cet engagement est intégré dans nos calculs.

Nous estimons la valeur locative de marché de cet ensemble à 1.965.460 € HT HC /an au 31 mars 2009.

La réputation de la ville de Gennevilliers est basée sur son passé industriel et surtout sur la zone portuaire au nord de la commune. Toutefois, aujourd'hui elle entre dans une période de transition vers une économie plus tertiaire, à l'instar de ces villes voisines Asnières, Clichy, St Denis, St Ouen, Colombes et Bois Colombes qui ont toutes profité de la tendance d'une extension du parc de bureaux de La Défense vers l'Est et de celui de Paris vers le Nord.

Les zones qui sont les mieux placées pour profiter de cette tendance sont celles situées à proximité soit d'une des deux gares RER, soit des sorties des autoroutes A86 et A15. L'actif objet de cette étude est ainsi idéalement placé puisque la gare RER « Gennevilliers » est à quelques minutes à pied et l'intersection de ces deux grands axes routiers est à quelques minutes en voiture.

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 23.540.000 € hors droits (25.000.000 € droits compris).

« Horizon Défense II », 28, rue de Verdun – 12/18, rue G. Flourens, 92150 Suresnes

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, livré en avril 2006 selon les vendeurs, composé d'un bâtiment de type R+ 5 sur deux niveaux de sous-sols. Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux, salles de réunions et cafétéria au rez-de-chaussée. Les infrastructures sont à usage de locaux techniques, archives et comprenant également 68 emplacements de parkings. La surface utile locative est de 2.536 m², dont 2.515 m² de bureaux.

L'ensemble est climatisé, bénéficie d'un système de climatisation propre réversible par ventilo convecteur, ainsi que deux ascenseurs, desservant uniquement les étages supérieurs, et d'une cabine dédiée au sous sol.

L'ensemble est situé à l'angle de la rue G. Flourens et de la rue Verdun, permettant à l'immeuble de bénéficier d'une bonne visibilité. En outre son revêtement cuivre et verre lui confère une image communicative.

Il est loué à un locataire unique – Lexmark Int. SAS, laquelle y a installé son siège social français. Le bail, conclu pour une durée de 9 ans dont une période ferme de 6 ans, à compter du 01/08/2006, comprend une franchise de loyer de 8 mois, et à compter du 01/04/2007, 813.885 € qui sera indexé tous les ans.

Le loyer au 1er trimestre 2009 s'établit à 879.702 € HT /an.

Nous estimons, par conséquent, que la valeur locative du marché de l'actif est au 31 mars 2009 de l'ordre de 915.770 € HT HC /an pour les locaux dans leur état actuel.

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 11.350.000 € hors droits (12.050.000 € droits compris).

« Le Magellan », 2-14 rue Hennape, 92000 Nanterre

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, livré en 2001 selon les vendeurs, composé d'un bâtiment de type R+6 sur sous-sols. Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux, salles de réunions, auditorium, restaurant d'entreprise et cafétéria au rez-de-chaussée. Les infrastructures sont à usage de locaux techniques, archives et comprenant également 296 emplacements de parkings dont 86 en extérieur. La surface utile locative est de 11.162 m², dont 10.512 m² de bureaux.

L'ensemble est climatisé, bénéficie d'un système de climatisation propre réversible par ventilo convecteur, ainsi qu'une batterie d'ascenseurs, desservant uniquement les étages supérieurs, et d'une cabine dédiée au sous sol.

L'ensemble est situé dans la ZAC des Champs Pierreux, créée en 1984. Il s'agit d'une zone à vocation tertiaire localisée à environ 10 minutes en transports en commun (plusieurs lignes de bus) du pôle de La Défense. L'ensemble est clos et bénéficie de quelques emplacements de parkings extérieurs. L'actif dispose de façades murs rideaux.

L'immeuble est loué à un locataire unique – Faurecia, laquelle y a installé son siège social. Un nouveau bail a été signé entre les parties a effet rétroactif du 1^{er} octobre 2008 pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, avec cependant la possibilité de libérer l'intégralité du 2^{ème} étage à compter du 31/03/10.

Les conditions du bail sont les suivantes :

- Loyer de base : 410 € HT/m²/an, RIE : 300 € HT/m²/an, 1.480 € HT/an/emplacement de parking intérieur et 980 € HT/par emplacement de parking extérieur. Une franchise de loyer équivalent à 3 mois de loyer a été accordée pour les années 1, 4 et 7 si l'option de départ n'est pas levée par le locataire pour cette période.
- Le bailleur s'engage à accepter la résiliation anticipée du bail et la restitution par le preneur du 1^{er} étage avant le 31 octobre 2010 dans l'hypothèse où le sous-locataire accepterait de conclure avec le bailleur un bail.

Le loyer global de l'actif s'établit au 1^{er} trimestre 2009 à 3.674.932 € HT/an.

Nous estimons que la valeur locative de marché de l'actif est au 31 mars 2009 de l'ordre de 4.047.380 € HT HC/an pour les locaux dans leur état actuel.

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 52.540.000 € hors droits (55.800.000 € droits compris).

« Le Danica », 17-23 avenue Georges Pompidou, 69003 Lyon

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, livré en 1993 selon les vendeurs, composé de trois bâtiments de type R+7 sur deux niveaux de sous-sols à usage de parkings. Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux et salles de réunions. Les infrastructures sont à usage de locaux techniques et comprennent également 411 emplacements de parkings. La surface utile locative est de 15.492 m².

L'ensemble est en bon état d'entretien général malgré des prestations différentes selon les locaux en fonction des occupants. Le hall a été récemment rénové.

Les bâtiments offrent des surfaces aisément divisibles et un bon rapport de plan.

L'ensemble est situé à l'Est de la Part Dieu. L'environnement immédiat est tertiaire avec quelques habitations dans un cadre verdoyant. L'actif bénéficie d'une accessibilité aisée par les transports en commun et d'une bonne desserte routière.

Il est loué à de nombreux locataires aux termes de baux de type 3/6/9 ans. Le loyer global de l'actif s'établit au 31 mars 2009 à 3.216.749 € HT/an.

Nous estimons que la valeur locative de marché de l'actif est au 31 mars 2009 de l'ordre de 3.544.340 € HT HC/an pour les locaux dans leur état actuel.

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 44.260.000 € hors droits (47.000.000 € droits compris).

36-40 rue Roger Salengro, 13002 Marseille

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, livré en 2007 selon les vendeurs, composé d'un bâtiment de type R + 4 sur sous-sols à usage de parkings. Les locaux en superstructure sont utilisés en bureaux et salles techniques (au rez-de-chaussée). Les infrastructures sont à usage de locaux techniques et comprennent également 67 emplacements de parkings. La surface utile locative est de 5.835 m².

L'ensemble est neuf et localisé dans le secteur Euroméditerranée – pôle tertiaire du centre de Marseille - actuellement en cours de développement. De nombreuses friches sont encore visibles, la construction d'un hôpital est en projet de l'autre côté de la rue. L'actif bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun (nombreuses lignes de bus et gare TGV à 1,8 km).

Le bâtiment offre un bon rendement de plan en termes de surfaces.

L'ensemble est entièrement loué aux services informatiques de la Ville de Marseille.

Le loyer global de l'actif s'établit au 31 mars 2009 à 1.407.192 € HT/an.

Nous estimons que la valeur locative de marché de l'actif est au 31 mars 2009 de l'ordre de 949.625 € HT HC/an.

Notre estimation de la valeur vénale de cet actif au 31 mars 2009 est de 13.650.000 € hors droits (14.500.000 € droits compris).

ESTIMATION DE VALEURS

Nous résumons ci-dessous notre estimation de la valeur de chaque bien en date du 31 mars 2009 :

Adresses	Valeur Vénale Hors Droits Mars 2009	Valeur Vénale Droits compris Mars 2009
Jatte 1	75 870 000 €	80 570 000 €
Jatte 2	32 490 000 €	34 500 000 €
Jatte 3	42 580 000 €	45 220 000 €
Gennevilliers	23 540 000 €	25 000 000 €
Suresnes	11 350 000 €	12 050 000 €
Nanterre	52 540 000 €	55 800 000 €
Lyon	44 260 000 €	47 000 000 €
Marseille	13 650 000 €	14 500 000 €
TOTAL	296.280.000 €	314.640.000 €

Contexte financier et immobilier actuel :

L'instabilité et la tourmente continues des places financières constituent le principal facteur de volatilité et d'incertitude au sein du marché mondial de l'investissement, et plus spécifiquement du secteur immobilier.

S'ajoute à un niveau de liquidités très faible, un nombre de transactions significatives sensiblement réduit. Ces deux facteurs concourent actuellement à l'opacité du marché et à une raréfaction des comparables.

Par conséquent, il existe une incertitude contingente par rapport au processus d'estimation, dans la mesure où les valeurs de marché peuvent changer très rapidement.

L'année 2008 a marqué un tournant pour les économies européennes, directement touchées par le ralentissement mondial. L'ensemble des pays d'Europe occidentale, France comprise, ont des indicateurs de croissance négatifs. Le marché immobilier a été caractérisé par la crise des liquidités, un coût élevé de l'endettement et un marché transactionnel en suspens.

L'année se termine avec un niveau de demande placée de 2 359 600 m². Même si le marché s'est contracté de 14% par rapport à 2007, il reste supérieur à la moyenne annuelle entre 2003 et 2007. Avec 488 521 m² pris à bail au 4^{ème} trimestre, on constate toutefois une rupture dans le cycle de demande placée : en effet, le quatrième trimestre était depuis de nombreuses années le trimestre le plus élevé de l'année, ce qui n'est pas le cas en 2008. Il faut revenir à 2000, pour trouver un tel phénomène. Par ailleurs, il marque une chute de 48% par rapport au 4^{ème} trimestre 2007.

Le marché a été soutenu par les grandes transactions qui ont été au nombre de 75 en 2008 contre 77 en 2007, et ont représenté 43% des volumes (contre 38% en 2007 et 42% en 2006). A l'origine de ces grands mouvements, la recherche de rationalisation a été le maître mot dans un contexte de crise économique. D'une part, de nombreuses sociétés ont cherché à faire du « cost killing » comme le groupe LCL qui a choisi de quitter le QCA parisien et La Défense pour une adresse à Villejuif. D'autre part, 2008 a été marquée par de fortes décisions de regroupements de sites comme pour Servier, et de fusions comme pour GDF-SUEZ.

A l'exception de La Défense, beaucoup moins de transactions ont été signées sur les secteurs d'affaires traditionnels aux loyers les plus élevés. Ainsi, le QCA et la Boucle Sud accusent une baisse des volumes de commercialisation de 39 % et 40% par rapport à 2007. Face à la recherche de rationalisation, les entreprises ont privilégié les secteurs aux loyers plus économiques de périphérie.

Le loyer facial prime se maintient à 830 €/m²/an à Paris. Globalement, quasiment tous les secteurs franciliens se stabilisent par rapport au 3ème trimestre 2008, à l'exception de Paris 12/13, Boucle Nord et Neuilly-Levallois qui entament leur décrue... Quant aux loyers faciaux moyens de seconde main, ils évoluent peu par rapport au trimestre précédent, passant de 316 €/m²/an à 321 €/m²/an (+1,6%). Les grands ensembles neufs aux loyers de moins de 350 €/m²/an, très bien desservis, deviennent particulièrement recherchés par les sociétés.

Aujourd'hui, on constate un accroissement de l'écart entre le loyer facial et le loyer économique, notamment sur les grandes transactions. Les entreprises, confrontées à une problématique de recherche d'économies, demandent davantage de mesures d'accompagnement. Les propriétaires sont de plus en plus à l'écoute des entreprises et tentent de s'adapter au mieux à leurs besoins (prise en charge des travaux, franchise, etc.).

A fin décembre 2008, 2 745 000 m² de bureaux étaient disponibles immédiatement en région parisienne, soit une hausse de 9 % par rapport au 3ème trimestre 2008. Cela n'a rien d'inquiétant : si l'on compare ce niveau à un parc de bureaux de près de 50 millions de m², le taux de vacance immédiat se situe autour de 5,5%, reflet d'un marché équilibré et sain. Cette situation permet de repousser le spectre de la suroffre, qui avait nourri la crise entre 1991 et 1997. C'est surtout le Quartier Central des Affaires qui voit son offre immédiate augmenter sensiblement en un trimestre (+22%), du fait des libérations sur toutes les tranches de surfaces. Compte tenu des difficultés de financement, de nombreux projets de bureaux ont été suspendus voire annulés. En outre, les entreprises étant à la recherche d'immeubles performants et de qualité, nous pourrions assister ces prochaines années à une pénurie d'offres neuves. Néanmoins, ce taux de vacance immédiat cache de grandes disparités selon les secteurs.

Le marché de l'investissement en Ile-de-France a enregistré seulement 455 millions d'euros depuis le 1^{er} janvier. C'est la conséquence du très fort ralentissement de l'activité au cours du 4ème trimestre 2008.

L'intérêt des investisseurs reste réel comme en témoigne le nombre important d'offres écrites émanant de leur part. Cet intérêt devrait se traduire en transactions au second et troisième trimestre.

Le paysage des acteurs continue à se redessiner. Quelques fonds ouverts allemands disposent de liquidités leur permettant d'être actifs sur le marché. A l'opposé, les fonds fermés sont exposés à de nombreux problèmes de financement. La lecture des transactions notables montre clairement que la majeure partie des transactions réalisées aujourd'hui se signent à des montants inférieurs à 50 millions d'euros, voire moins.

Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise affichent un total de 8,4 milliards d'euros en 2008, soit une diminution de 59% par rapport à 2007. La rupture a été la conséquence de la raréfaction du financement bancaire dans un contexte de crise financière entamée pendant l'été 2007. Cette baisse est également liée à la chute des volumes unitaires, la barre des 50 millions d'euros étant toujours difficile à atteindre. De plus, les transactions au-delà de 300 millions d'euros ont disparu en 2008. Tous les secteurs ont subi d'importantes corrections en 2008, allant de -32% pour le Croissant Ouest, à -62% pour le QCA et - 79% à La Défense. Tandis que les secteurs traditionnels du QCA et de La Défense représentaient chacun 20% des volumes en 2007, ils ne totalisent plus que 18% et 10% en 2008. A l'opposé, le Croissant Ouest prend de plus en plus d'importance et pèse 25% des montants engagés en 2008 (contre 15% en 2007). Cela s'explique par le fait que les investisseurs privilégient les actifs prime (excellente qualité et excellente desserte) ou les produits aux rendements sécurisés, et surtout moins chers que sur les secteurs traditionnels.

L'année 2008 a été marquée par un manque de visibilité sur l'évolution des valeurs locatives et la hausse généralisée des taux de rendement sur toutes les classes d'actifs. Ainsi, le taux de rendement prime de bureaux a augmenté de 150 points de base en un an, pour terminer dans une fourchette comprise entre 5,50% et 6% sur le Triangle d'Or. Cette hausse s'accompagne d'un élargissement des fourchettes de taux selon la qualité de l'actif et sa localisation.

Cette situation a laissé place à un opportunisme des investisseurs. Dans un contexte de rareté des fonds propres, les institutionnels français ont été les plus actifs, représentant 59% des investissements en 2008. Aujourd'hui, le marché francilien se « désinternationalise » : certains acquéreurs étrangers trouvent désormais des opportunités sur leurs propres marchés, du fait de la baisse des valeurs. De plus, les grandes métropoles internationales entrent en compétition pour attirer les capitaux. Le marché est encore à la recherche d'un équilibre, où acheteurs et vendeurs s'accordent sur un taux. Nous nous attendons à de nouvelles corrections de prix au cours de 2009.

PUBLICATION ET UTILISATION DE CE RAPPORT

Nous avons préparé ce rapport dans le cadre précisé ci-dessus. Nous avons compris qu'il sera publié dans le rapport annuel de votre société. Selon nos usages nous précisons que le rapport devra être publié dans sa totalité.

Conformément à nos usages, nous confirmons que ce rapport est strictement réservé à l'usage prévu et que notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis-à-vis de toute autre opération concernant les biens étudiés.

Espérant avoir répondu à votre attente, et restant à votre entière disposition, nous vous prions de croire, Monsieur, en l'expression de notre considération distinguée.



Michael MORRIS
Président
JONES LANG LASALLE EXPERTISES

Annexe 1

Rapports d'expertise

Annexe 2

Principes généraux d'expertise

PRINCIPES GENERAUX D'EXPERTISE

1 - RESERVES

Les expertises de Jones Lang LaSalle sont réalisées selon les réserves exposées ci-après, sauf exception mentionnée dans le rapport en général.

Affectation : Nos calculs sont établis en fonction de l'affectation de l'immeuble indiquée dans vos Documents (tel que définis ci-après), sans que notre société soit tenue de vérifier la portée et la validité desdits Documents au regard de l'affectation des immeubles. Si ces informations ne s'avéraient pas exactes ou conformes à l'ordonnance n° 2005-655 du 08/06/2005 « relative au changement d'affectation des locaux à usage d'habitation », nous nous réserverions le droit de revoir le montant de la valeur vénale moyennant une rémunération complémentaire facturée au temps passé selon le tarif horaire convenu (cf. notre proposition).

Amiante : Le décret n° 96-97 du 07/02/1996, modifié par les décrets n° 97-855 du 12/09/97, n° 2001-840 du 13/09/2001 et n° 2002-839 du 03/05/2002 « relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles » codifié à la suite des ordonnances n° 2005-655 du 8 juin 2005 et n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique, impose aux propriétaires d'immeubles bâtis, construits avant une certaine date, prévoit que : « un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'établissement de l'état ainsi que les immeubles bâtis et les produits et matériaux de construction concernés ».

Par ailleurs, un « Dossier Technique Amiante » doit être constitué afin de prendre en compte la présence d'amiante dans d'autres matériaux (revêtements de sol, peintures, couvertures, etc.) lors d'opération d'entretien et de maintenance de parties communes des immeubles collectifs. En outre, un rapport plus détaillé est exigé préalablement à la réalisation de travaux de démolition (décret du 07/02/1996 modifié).

Pour effectuer ces repérages, le propriétaire doit systématiquement faire appel à un contrôleur agréé ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle et obtenu une attestation de compétence. Compte tenu des coûts importants liés aux travaux de désamiantage et compte tenu des dispositions visées au décret n° 96-98 du 07/02/1996 modifié relatif à la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante (responsabilité du chef d'établissement), nous conseillons la réalisation d'un diagnostic étendu, si celui-ci n'a pas déjà été réalisé. N'étant ni un professionnel de la construction, ni un spécialiste de l'amiante, notre société ne saurait être tenue (i) d'une quelconque obligation de vérifier la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière d'amiante, (ii) ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité des diagnostics portant sur l'amiante et afférents à vos biens.

Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable en matière d'amiante.

Confidentialité : Nos évaluations et nos rapports sont confidentiels et strictement réservés à votre usage ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie. Notre responsabilité ne peut être en aucun cas engagée vis à vis d'une tierce personne. Notre accord préalable et écrit (sur la forme et le contenu) est indispensable pour toute divulgation des informations contenues dans ce rapport, qu'il s'agisse de leur intégralité, d'une partie ou même d'une simple référence, qu'elles fassent l'objet d'une quelconque forme de publication ou qu'elles soient portées à la connaissance d'un tiers.

Dettes exigibles : Dans le cas d'immeubles où des travaux sont en cours ou ont été récemment achevés, nous ne tenons pas compte des éventuelles dettes contractées mais non encore réglées au titre de l'achèvement des travaux, ni des éventuels engagements pris vis-à-vis d'entrepreneurs, de sous-traitants ou d'autres intervenants.

Documents : Lorsque les baux et les titres de propriété nous sont fournis, nous les examinons mais nous recommandons que notre interprétation de leur contenu soit avalisée par un avocat. Nous partons de l'hypothèse, sauf information contraire, que tous les documents qui nous sont fournis relatifs au bien sont exacts et parfaitement exhaustifs que le bien est exempt de toute charge, servitude ou droit susceptible d'en affecter la valeur, et qu'il ne fait l'objet d'aucun litige en cours.

Installations classées : L'article L. 511-1 du Code de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976) relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement vise les exploitations relevant de la nomenclature des installations classées pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, etc. (incendie, explosion, gaz toxiques etc.). Selon l'importance du risque, l'exploitant doit procéder à une déclaration (risque faible) ou à une demande d'autorisation (risque important) auprès des services compétents de la Préfecture.

En cas d'arrêt d'exploitation de l'installation classée, le dernier exploitant doit en informer le préfet et remettre le site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou inconvénient visé à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, sous peine de sanctions administratives pouvant consister notamment à ordonner la remise en état forcée du site ou de mise en cause de sa responsabilité civile ou pénale. Le vendeur est tenu à l'égard de l'acquéreur à un devoir d'information spécifique (cf. L. 514-20 et suivants du Code de l'environnement) sous peine (i) de résolution de la vente ou (ii) de restitution d'une partie du prix ou (iii) de remise en état du site lorsque celle-ci ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente.

N'étant ni un professionnel de la construction, ni un spécialiste de l'environnement, notre société ne saurait être tenue d'une quelconque obligation de vérifier (i) la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière d'environnement et de réglementation applicable aux installations classées, (ii) ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité des informations et documents qui ont pu nous être remis relatifs au respect de la réglementation applicable en matière d'environnement. Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable.

Matériaux nuisibles ou dangereux : D'une façon générale, nous ne menons pas d'enquête pour déterminer si des matériaux nuisibles ou des techniques dangereuses (ex : coffrage permanent en laine de bois, béton à haute teneur d'alumine, amiante bleue, peinture au plomb, etc.) ont été utilisés dans la construction ou à l'occasion de modifications apportées au bien. Sauf indication contraire de votre part nous supposons qu'aucun matériau ou technique de ce type n'a été utilisé.

Mesures : Sauf indication contraire, les surfaces retenues sont :

- la surface habitable pour les locaux à usage d'habitation. Celle-ci comprend la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (cf. décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété) ;
- la surface utile brute (telle que définie ci-après) pour les locaux à usage de bureaux et de commerces ;
- la surface hors œuvre nette (S.H.O.N) pour les locaux à usage d'entrepôts (correspondant à la pratique du marché).

Nous avons retenu les surfaces que vous nous avez fournies en supposant qu'elles sont exactes. S'il s'avérait qu'un métré effectué par un géomètre-expert faisait ressortir une superficie sensiblement différente, nous nous réserverions alors le droit de revoir notre évaluation.

Pollutions : D'une façon générale, nous ne menons pas d'enquête spécifique pour déterminer si le sol est ou a été pollué. Le bien est donc présumé exempt de toute pollution et d'émission de gaz radon.

Qualité des locataires : Bien que nos évaluations tiennent compte de la qualité des locataires telle que nous pouvons la saisir, la situation financière des locataires, existants ou potentiels, ne fait généralement pas l'objet de recherches de notre part, sauf demande expresse du client. Si le bien à expertiser est déjà loué, nous supposons, sauf contre-indication, que les locataires sont en mesure de satisfaire à leurs engagements, conformément aux termes du bail, qu'il n'y a pas d'arriérés de loyer ni de cas connus d'inexécution de contrat.

Règles : Sauf indications contraires, toutes nos expertises immobilières sont menées selon les règles de la R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors) exposées dans « Statements of Asset Valuation Practice and Guidance Notes », ainsi que celles de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, celles de la TEGOVA. et celles provenant du rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel publiquement à l'épargne établi en février 2000 par la COB.

Sources d'information : Nous considérons comme exactes, exhaustives et fondées les informations communiquées par vous ou par l'Administration, qu'il s'agisse de titres de propriété, des états locatifs, des travaux réalisés par les locataires, des permis de construire et autres informations importantes.

Dans l'hypothèse où notre mission s'inscrit dans le cadre d'une vente d'un bien immobilier appartenant à votre société, nous avons supposé que votre société nous a remis l'ensemble des documents et informations que doit remettre le vendeur d'un bien immobilier à son acquéreur et qui devra être annexé à la promesse de bail et à l'acte authentique de vente, sans que notre société soit tenue de vérifier l'exactitude, l'exhaustivité et la conformité des documents et informations reçus à la réglementation applicable.

Structure du bâtiment : D'une façon générale, nous ne procédons ni à l'étude de structure ni à des tests de fonctionnement des installations techniques de l'immeuble. Nous avons supposé l'absence d'insectes xylophages et autres parasites et nous vous conseillons de faire vérifier ces éléments par un spécialiste.

Si nos évaluations tiennent compte des défauts apparents constatés lors de nos visites, nous ne sommes pas pour autant en mesure d'affirmer que le bien est exempt de tout vice. C'est pourquoi nous vous conseillons de faire une étude de structures et de vérification d'installations. Nous avons supposé les bâtiments et les équipements en bon état. Il est évident que si ce n'était pas exact, il faudrait déduire de notre estimation les coûts de remise en état et nous nous réservons alors le droit de revoir notre évaluation moyennant une rémunération complémentaire à définir.

Terrain à bâtir : D'une façon générale, nous ne réalisons ni enquêtes géologiques, afin de déterminer si l'état du sol et des réseaux permet d'envisager la construction d'immeubles sur le terrain, ni études archéologiques, écologiques ou d'environnement. Sauf contre-indication, nous présumons que le terrain ne présente aucun défaut dus au non respect de la réglementation applicable sur l'état du sol et du sous-sol ou de la présence de pollution ou de vestiges archéologiques et que, en cas de construction, il n'y aura ni frais ni retards supplémentaires dus à ces facteurs pendant la durée des travaux.

Dans le cas de terrains destinés à l'agriculture, nous ne sommes pas en mesure de garantir l'absence d'infections latentes du sol et l'absence de maladies qui pourraient affecter, à l'avenir, les cultures ou la santé du bétail. Nous déclinons toute responsabilité à ce propos.

Urbanisme : Dans la mesure du possible, les informations relatives à la réglementation d'urbanisme nous sont communiquées par les services locaux de l'urbanisme. En cas de doute, nous recommandons que l'exactitude et l'exhaustivité de ces informations soit vérifiée par un avocat. Il convient notamment de s'assurer :

- que la situation géographique du bien telle qu'elle est définie dans notre rapport soit correcte ;
- de l'absence de toute décision, limitation, charge administrative ou servitude qui pourrait affecter la valeur du bien ;
- qu'il n'est pas prévu de travaux liés aux Services Publics qui seraient susceptibles d'affecter le bien.

L'immeuble ainsi que tous les travaux y afférents sont présumés conformes aux diverses réglementations en vigueur, notamment en ce qui concerne les règlements de sécurité en cas d'incendie, notre société n'assumant aucune obligation de vérification de la conformité des biens à expertiser avec la réglementation applicable en matière d'urbanisme. Nous supposons que le bien a été ou sera inspecté par les autorités compétentes et qu'il a été ou sera déclaré conforme aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur.

Impossibilité de fournir les conclusions : Dans l'hypothèse où des éléments d'information majeurs feraient défaut ou si des incertitudes sérieuses demeuraient, nous pourrions considérer que nous sommes dans l'impossibilité de déposer nos conclusions. Nous informerons alors par écrit le client, en précisant les motifs et resterons tenus à une obligation de réserve et de confidentialité à son égard. Nos honoraires seront alors facturés au temps passé selon le tarif horaire convenu (cf. notre proposition acceptée par vos soins).

Lutte contre le saturnisme : La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 « relative à la lutte contre les exclusions », a introduit dans le code de la santé publique (article L. 1334-5 et L. 1334-6) un dispositif de lutte contre le saturnisme et les risques d'intoxication au plomb. En cas de vente d'un immeuble (i) affecté en tout ou partie à l'habitation, (ii) construit avant le 1^{er} janvier 1949 et (iii) situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, vous devez faire réaliser un état des risques d'accessibilité au plomb, conformément aux dispositions du Code de la santé publique susvisées. Pour les immeubles en copropriété, seules les parties privatives affectées au logement sont concernées. Cet état devra être annexé à la promesse de vente ou, à défaut, au contrat de vente.

N'étant ni un professionnel de la construction, ni un spécialiste de la lutte contre le saturnisme, notre société ne saurait être tenue d'une quelconque obligation (i) de vérifier la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière de lutte contre le saturnisme, (ii) ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité des diagnostics portant sur la présence de plomb dans vos biens. Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable en matière de lutte contre le saturnisme.

Termites et autres insectes xylophages : La loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le décret n° 2000-873 du 3 juillet 2000 « relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites » ainsi que l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 codifiés à l'article L. 133-4 à 6 du Code de la construction et de l'habitation instaurent des mesures tendant à lutter contre la propagation des termites et autres insectes xylophages (capricornes, lyctus, vrillettes, etc.). Sont concernés tous les immeubles bâtis ou non bâtis situés dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme, identifiées par un arrêté préfectoral. Pour les immeubles en copropriété, seules les parties privatives sont concernées. Les zones reconnues contaminées sont, selon les cas, délimitées à la parcelle près ou peuvent concerner une ville entière (ex. la ville de Paris a été classée « zone infestée par les termites ou susceptibles de l'être à court terme » par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2003). La durée de validité de cet état sera fixée par décret en fonction de la nature de l'état, étant ici précisé que si l'état n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il devra être remplacé par un nouveau document qui sera annexé à l'acte de vente (article L. 271-5 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation).

N'étant pas un professionnel de la construction, ni un spécialiste de la lutte contre les insectes xylophages, notre société ne saurait être tenue d'une quelconque obligation de vérifier (i) la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière de lutte contre les termites et autres insectes xylophages, (ii) ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité des diagnostics portant sur la présence desdits insectes dans vos biens. Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable en matière de lutte contre les termites et autres insectes xylophages.

Prévention des risques technologiques et naturels : Aux termes de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement « *L'état des risques mentionne les risques dont font état les documents mentionnés à l'article R. 125-24 du même code et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de la prévention des risques* ». Ces dispositions, instituées par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 et le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 « *relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques technologiques et naturels* », imposent un devoir d'information aux vendeurs et bailleurs d'immeubles situés (i) dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé, (ii) dans une zone exposée aux risques délimitée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en cas d'urgence, (iii) dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un PPRT ou d'un PPRNP prescrit, et (iv) dans une des zones de sismicité mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

Cet état devra être annexé à la promesse (vente ou achat), au contrat de vente ou contrat de location, sous peine de résolution de la vente ou de restitution d'une partie du prix (art. L.125-5 du Code de l'environnement).

N'étant pas un professionnel de la construction, ni un spécialiste de la prévention des risques technologiques et naturels, notre société ne saurait être tenue d'une quelconque obligation de vérifier la conformité des biens de votre société, qui doivent faire l'objet d'une évaluation, avec la législation applicable en matière de prévention des risques technologiques et naturels, ni d'une obligation de vérifier l'exactitude, la validité ou l'exhaustivité de l'état des risques précités pouvant affectés vos biens. Notre mission est accomplie sur la base des seules informations ou documents que vous nous avez fournis, dont nous avons supposé qu'ils étaient valables, exhaustifs et conformes à la réglementation applicable précitée.

2 - DEFINITIONS

Juste valeur : Elle est définie dans la norme IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informés, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ». Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » et la charte de l'expertise immobilière.

Revenu net : Il se définit comme le loyer annuel et les éventuels autres revenus générés par l'immeuble desquels on soustrait l'ensemble des frais annuels récurrents supportés par le propriétaire et découlant de la nature intrinsèque de l'immeuble, mais indépendants de la personnalité du propriétaire.

À titre d'exemple, mais de manière non exhaustive, on peut citer parmi les éléments à déduire : les honoraires ou frais de gestion interne, les assurances d'immeubles, la taxe foncière et taxe sur les bureaux, non remboursés au propriétaire. Ne sont pas déduits les coûts non récurrents (ex. les grosses réparations et les frais de commercialisation de locaux vides).

Ce revenu net annuel constitue l'assiette sur laquelle est appliqué le taux de rendement. C'est également ce revenu net qui sert de base dans les actualisations de flux futurs. Les frais non récurrents seront déduits après la capitalisation des revenus nets.

Surface utile brute : D'après la charte de l'expertise en évaluation immobilière, elle est égale à la Surface Hors Œuvre Nette, déduction faite des :

- éléments structureaux : poteaux, murs extérieurs, refends, etc. ;
- circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la S.H.O.N, etc. ;

La Surface Utile Brute peut se décomposer en trois éléments :

- circulations horizontales ;
- locaux à caractère social et sanitaire ;
- surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc.).

La surface utile brute est le paramètre de base le plus couramment retenu pour les expertises en valeur vénale, en valeur d'utilité ou en valeur locative de marché, pour les bureaux.

Taux de rendement effectif net : C'est le rapport entre les revenus nets et la valeur vénale acte en mains après déduction des coûts non récurrents (travaux, commercialisation de locaux vides, etc.), le taux de rendement effectif brut étant le rapport entre les revenus bruts et la valeur vénale acte en mains, après déduction des coûts non récurrents.

Taux de rendement potentiel net : C'est le rapport entre le revenu net additionné à la valeur locative nette des lots vacants, et la valeur vénale acte en mains avant déduction des coûts non récurrents.

Taux de rendement théorique net : C'est le rapport entre la valeur locative nette de marché et la valeur vénale acte en mains, après déduction des coûts non récurrents, le taux de rendement théorique brut étant le rapport entre la valeur locative brute et la valeur vénale acte en mains, après déduction des coûts non récurrents.

Taxe sur la Valeur Ajoutée : Nos chiffres sont exprimés hors TVA, sauf avis contraire.

Valeur locative : Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée.

La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives refacturées au preneur.

En ce qui concerne l'immobilier d'habitation, les lois et règlements fixent de manière précise les charges incombant respectivement aux locataires et propriétaires. Pour l'immobilier d'entreprise, il n'existe pas de telle répartition et suivant les baux, tout ou partie des charges sont ou non refacturées aux locataires.

Valeur d'utilité : La valeur d'utilité est définie comme la somme d'argent (ou encore l'investissement global), qu'un chef d'entreprise prudent et avisé devrait accepter de décaisser pour pouvoir disposer d'un bien directement nécessaire à l'exercice de son activité. Elle a été désignée par d'autres vocables tels que valeur d'usage, valeur d'utilisation, valeur d'exploitation.

Valeur vénale : Notre évaluation consiste à déterminer la valeur vénale d'après la définition de la charte de l'expertise en évaluation immobilière. Cela correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- le maintien de la valeur à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
- que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ;
- l'absence de facteurs de convenance personnelle.

Cette définition est proche de celle de la R.I.C.S. (Royal Institution of Chartered Surveyors).

La valeur peut être définie dans deux hypothèses :

- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de toute occupation ;
- la valeur du bien occupé, qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

Nos chiffres n'incluent ni les coûts de réalisation de la vente, ni les impôts y afférents. Le bien immobilier est considéré comme étant libre de toute hypothèque, sûreté ou charges, ne faisant pas, ou n'étant pas sur le point de faire, l'objet d'une procédure d'expropriation.

Valeur vénale acte en mains ou valeur vénale brute : Somme totale que doit déboursier l'acquéreur pour l'achat du bien immobilier (à l'exception des frais de commercialisation, le cas échéant), c'est donc la valeur vénale qui comprend les droits de mutation ainsi que les frais et honoraires du notaire.

Valeur vénale hors droits et hors taxes : Valeur nette que va recevoir le vendeur (à l'exception des frais de commercialisation). Sont donc déduits les droits d'enregistrement, les taxes et émoluments du notaire.

Ces principes généraux font partie intégrante de notre expertise et de l'accord conclu entre nos deux sociétés. En cas de contradictions entre les présentes conditions générales et les conditions particulières qui résultent de notre proposition ci-jointe, les conditions particulières l'emporteront sur les conditions générales.

Annexe 3

Conditions générales de vente

Jones Lang LaSalle **Expertises**

Conditions générales de vente

Introduction	<p>Conditions d'application</p> <p>Les présentes conditions de vente (« les Conditions ») s'appliquent lorsque Jones Lang LaSalle Expertises fournit un service à un client et qu'il n'existe pas de contrat de prestation de service écrit. Si un contrat existe, les Conditions s'appliquent dans la mesure où elles n'entrent pas en conflit avec les dispositions de ce contrat écrit. En cas de conflit entre les présentes Conditions et les dispositions d'un contrat écrit, ces dernières prévaudront. Toute référence au contrat dans les présentes Conditions désigne le contrat écrit ou informel comprenant les présentes Conditions (« le Contrat »).</p>
Étendue des services	<p>Services standard</p> <p>Jones Lang LaSalle Expertises fournira les services selon les stipulations et le niveau de performance définis par écrit dans le Contrat ou, si celui-ci ne comporte aucune indication, selon les stipulations et le niveau de performance que Jones Lang LaSalle Expertises offre habituellement conformément à son devoir de diligence mentionné ci-dessous. Tout écart doit être convenu par écrit.</p> <p>Services non inclus</p> <p>Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable des éléments ne relevant pas du service ainsi défini. Ne relèvent pas, en particulier, de sa responsabilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un avis sur un prix, sauf demande expresse d'évaluation formelle ; • un conseil, ou un défaut de conseil, concernant l'état d'un bien, sauf demande expresse d'expertise formelle ; • la sécurité, la gestion ou l'assurance d'un bien, sauf demande expresse du client ; • la sécurité des personnes visitant un bien, sauf précision dans ses instructions.
Responsabilité et devoir de diligence	<p>Devoir de diligence</p> <p>Jones Lang LaSalle Expertises est débiteur vis-à-vis de son client d'une obligation de prudence et de diligence raisonnable dans le cadre de la prestation de service, et doit se conformer aux instructions du client si elles ne s'opposent pas (a) aux présentes Conditions, (b) au Contrat ou (c) à la législation applicable et aux règles de la profession. Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas tenu de mettre en œuvre des instructions du client qui s'opposeraient à la législation et à la réglementation applicables ou aux règles de la profession.</p> <p>Responsabilité à l'égard du client</p> <p>Jones Lang LaSalle Expertises n'est en aucun cas responsable des conséquences (notamment retard ou défaut de prestation de services) de tout manquement du client ou de tout agent du client aux obligations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • transmission rapide des informations ou autres documents raisonnablement demandés par Jones Lang LaSalle, ou communication d'informations ou de documents inexacts ou incomplets. Le client garantit que, lorsqu'il transmet des informations ou des documents à Jones Lang LaSalle, ce dernier peut se fier à leur exactitude ; • suivi des conseils ou recommandations de Jones Lang LaSalle. <p>La responsabilité de Jones Lang LaSalle Expertises en matière contractuelle, délictuelle (y compris en cas de négligence ou de violation d'obligations légales), de fausse déclaration ou de toute autre nature découlant de la prestation de services ou liée à celle-ci, ou prévue d'une autre manière par le Contrat, est illimitée en cas de fraude ou de négligence provoquant un décès ou un dommage corporel, mais :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sa responsabilité n'est pas engagée dans la mesure où la responsabilité incombe au client ou à une personne agissant pour le compte du client dont Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable ; • sa responsabilité n'est pas engagée si elle découle de circonstances indépendantes de la volonté de Jones Lang LaSalle Expertises ; • sa responsabilité n'est pas engagée pour les pertes indirectes, spéciales et immatérielles ;

- lorsque Jones Lang LaSalle Expertises est l'une des parties responsables, sa responsabilité est limitée aux pertes raisonnablement imputables à Jones Lang LaSalle, étant supposé que toutes les autres parties paient la part de pertes qui leur est imputable (qu'elles le fassent ou non) ;
- en tout état de cause, sa responsabilité est limitée au montant total de 5 millions d'euros (cinq millions d'euros).

Responsabilité à l'égard des tiers

Jones Lang LaSalle Expertises n'est débiteur d'aucune obligation de diligence ni d'aucune responsabilité envers quiconque si ce n'est son client, sauf convention expresse écrite. Il n'est pas prévu qu'un tiers dispose de quelconques droits au titre du Contrat, sauf convention écrite contraire.

Responsabilité des actions d'autres personnes

Jones Lang LaSalle Expertises n'est nullement responsable des produits et services qu'il doit raisonnablement obtenir d'autres personnes pour assurer la prestation de service.

Délégation

Jones Lang LaSalle Expertises peut déléguer à un tiers la prestation du service ou d'une partie de celui-ci dans la mesure où cette délégation est raisonnable mais il reste responsable des actions du tiers à moins que le client ne convienne de se fier uniquement au tiers (et le client ne doit pas refuser son accord sans motif raisonnable). Si la délégation est spécifiquement demandée par le client, Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable des actions ou des omissions du tiers.

Assurance

Le Client doit souscrire et conserver une assurance de biens et une assurance responsabilité civile suffisantes qui disposent que Jones Lang LaSalle Expertises intervient à titre de coassuré ou qui prévoient une renonciation aux droits de recours de l'assureur contre Jones Lang LaSalle, ses employés ou délégués.

Protection des employés

Sauf en cas de fraude ou de conduite criminelle, aucun des employés du groupe de sociétés Jones Lang LaSalle Expertises n'est personnellement responsable vis-à-vis du client, et ni le client ni une personne le représentant ne peut présenter de réclamation ou engager de poursuites contre un de ces employés ou anciens employés à titre personnel.

Réclamations

En cas de différend né du présent contrat, le client s'engage, avant d'intenter d'éventuelles poursuites contre Jones Lang LaSalle Expertises, à tenter de le résoudre de manière amiable. Le cas échéant, une réunion des plus hauts dirigeants sera organisée pour régler le différend.

Responsabilité à l'égard de Jones Lang LaSalle

Le client accepte d'indemniser Jones Lang LaSalle Expertises en cas de réclamation de tiers (y compris, de façon non limitative, les actions en justice, réclamations, pertes, dommages, dépens et frais) (les « Réclamations ») liée de quelque façon que ce soit à la prestation de service, sauf si un tribunal compétent décide ou si Jones Lang LaSalle Expertises admet (qu'il reconnaisse ou non sa responsabilité) que la Réclamation est consécutive à une fraude, à un manquement délibéré, à une rupture de contrat ou à une négligence de sa part ou d'un délégué dont il est responsable au titre des présentes Conditions.

Prestation de service**Délais**

Jones Lang LaSalle Expertises fera tout son possible pour respecter les délais du client mais il ne saurait être tenu responsable du non-respect des délais, sauf convention contraire écrite. Même dans ce dernier cas, Jones Lang LaSalle Expertises n'est pas responsable d'un retard indépendant de sa volonté.

Services par e-mail et en ligne

Jones Lang LaSalle Expertises peut utiliser les systèmes et réseaux électroniques pour fournir les services.

Conflit d'intérêts

Si Jones Lang LaSalle Expertises a connaissance d'un conflit d'intérêts, il doit en aviser rapidement son client et lui conseiller la conduite à tenir.

Publicité

Ni Jones Lang LaSalle Expertises ni son client ne peuvent publier ou communiquer aux médias d'informations spécifiques concernant le service ou son objet sans le consentement de l'autre partie.

Activités criminelles

Afin de respecter la législation et les règles de la profession relatives au soupçon d'activités criminelles, Jones Lang LaSalle Expertises doit vérifier l'identité de ses clients et signaler, sans en aviser le client, toute activité qu'il soupçonne être liée à la criminalité.

Informations personnelles

Jones Lang LaSalle Expertises traite et protège les informations personnelles relatives aux personnes conformément à la législation Française, indépendamment du lieu où ces informations peuvent être consultées. Les personnes ont un droit de regard sur les informations personnelles les concernant lorsqu'elles en font la demande.

Propriété intellectuelle

Tous les droits de propriété intellectuelle sur la documentation fournie par le client appartiennent au client, et tous les droits de propriété intellectuelle sur la documentation établie par Jones Lang LaSalle Expertises appartiennent à Jones Lang LaSalle, sauf convention contraire écrite. Chaque partie dispose d'un droit non exclusif d'utilisation de la documentation fournie aux fins pour lesquelles elle est fournie ou établie. Aucun tiers n'a le droit de l'utiliser sans l'autorisation expresse du propriétaire.

Documents confidentiels

Chaque partie doit s'abstenir de divulguer les informations et documents confidentiels ayant une valeur marchande pour l'autre partie dont elle a connaissance mais elle est autorisée :

- à les utiliser dans la mesure raisonnablement nécessaire à la prestation de service ;
- à les divulguer si l'autre partie y consent ;
- à les divulguer si la loi, la réglementation ou une autorité compétente l'y oblige.

Cette obligation reste valable après la résiliation du Contrat.

Effet de la résiliation sur les documents du client

Lors de la résiliation du Contrat, Jones Lang LaSalle Expertises peut, pour se conformer à ses obligations légales, réglementaires ou professionnelles, conserver une copie de tout document en sa possession qui lui a été communiqué par ou pour le compte du client dans le cadre du service. Le client peut demander la restitution ou la destruction de tous les autres documents du client.

Rémunération**Montant non défini**

Lorsque les honoraires et frais dus en rémunération de la prestation de service ne sont pas définis par écrit, Jones Lang LaSalle Expertises est en droit d'exiger :

- des honoraires équitables et raisonnables eu égard au temps passé ;
- le remboursement des dépenses légitimement encourues pour le compte du client.

Exécution partielle

En cas d'exécution partielle du service, Jones Lang LaSalle Expertises est en droit de percevoir des honoraires raisonnables, proportionnels au service fourni, selon sa propre estimation ainsi que les frais engagés.

TVA

Le client doit payer la TVA au taux alors en vigueur sur présentation d'une facture avec TVA valable.

Intérêts moratoires

Si une facture n'est pas réglée dans son intégralité à la date d'échéance mentionnée sur la facture, Jones Lang LaSalle Expertises peut facturer des intérêts sur le solde dû à un taux journalier 1,5 fois supérieur à celui de la Banque de France.

Dispositions diverses Cession

Le client peut céder le bénéfice du contrat après avoir obtenu le consentement de Jones Lang LaSalle, que celui-ci ne pourra refuser sans motif raisonnable.

Résiliation

Le client ou Jones Lang LaSalle Expertises peut résilier le Contrat immédiatement après en avoir avisé l'autre partie si cette dernière :

- n'a pas corrigé de manière satisfaisante une violation substantielle ou répétée du Contrat dans le délai raisonnable indiqué dans un préavis lui demandant de la corriger ;
- est insolvable en vertu de la législation du pays où sa société a été constituée.

Effet de la résiliation sur les Réclamations

La résiliation du Contrat n'a pas d'incidence sur les réclamations intervenant avant la résiliation ou sur le droit de Jones Lang LaSalle Expertises de percevoir ses honoraires légitimes jusqu'à la date de résiliation ou d'être remboursé de ses dépenses.

Renonciation et autonomie des dispositions

Le fait de ne pas exiger l'exécution de l'une quelconque des présentes Conditions ne saurait être considéré comme une renonciation à tout droit de réclamer ultérieurement l'exécution de cette condition ou de toute autre condition du Contrat.

La nullité, l'illégalité ou l'impossibilité d'exécuter tout ou partie d'une quelconque disposition du présent Contrat n'affectera pas la validité, la légalité ou le caractère exécutoire des autres dispositions, qui resteront pleinement en vigueur.

Notifications

Une notification n'est valable que si elle est adressée par écrit à la dernière adresse connue du destinataire et doit être considérée comme ayant été effectuée dans les cas suivants :

- lors de sa remise, si elle a été remise en mains propres (pendant les heures normales de bureau), ou sinon à l'ouverture suivante du bureau ;
- deux jours ouvrables après l'expédition, si elle a été envoyée par courrier recommandé ;
- lors de sa réception effective, si elle a été envoyée par courrier ordinaire, par télécopie ou courrier électronique.

Le droit français est applicable au Contrat et aux Conditions. Jones Lang LaSalle Expertises et le client se soumettent à la compétence exclusive des tribunaux français.

Election de domicile Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif tel que mentionné en tête des présentes. En cas de changement de siège social, la partie concernée devra en informer l'autre.

Droit applicable Le présent contrat est soumis au droit français.

Attribution de juridiction Pour tout litige pouvant survenir au sujet de l'exécution des clauses du présent mandat, les parties s'engagent à tenter de régler leur différend à l'amiable, avant tout recours à la juridiction compétente. A défaut d'accord amiable entre les parties, tout litige relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution du contrat sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents de Paris, nonobstant pluralité de défendeurs ou appel en garantie.