






## Disponibilité

Immédiate

## Situation et desserte



 Accès rocade rapide sortie 4  
 Faure - Balguerie (BUS-7, BUS-32, BUS-TBNIGHT)  
 La Cité du Vin (TRAMWAY-B)

## Description

Face aux Bassins à Flot, à 200 m du Tram B arrêt "La Cité du Vin", au sein d'un immeuble ancien à l'esprit industriel, RCG vous propose à la location trois surfaces de bureaux atypiques bénéficiant d'une très belle vue sur les Bassins à Flot. Possibilité d'avoir un lot d'un seul tenant de 629 m<sup>2</sup>. Bail flexible, parking public en face de l'immeuble.

Idéal architectes, agences de com, start'up,...

## Equipements et Prestations

- . Immeuble ancien type industriel
- . Contrôle d'accès par badge + interphone
- . 2 entrées / 2 ascenseurs
- . Fibre optique possible via prestataire dans l'immeuble
- . Parking public à proximité (abonnement 120 €/U/mois)

- . Open space / bureaux cloisonnés
- . Kitchenette
- . Sanitaires privatifs
- . Climatisation réversible selon les lots

## Conditions Financières

**Loyer Bureaux :** 180 €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an

Charges Bureaux : 16 €/m<sup>2</sup>/an HT

**Conditions particulières à la location :**

Convention d'occupation précaire 10 ans (possibilité de résilier à tout moment avec préavis de 3 mois)

Taxe foncière : A la charge du preneur

Honoraires : 30% HT du loyer annuel HT/HC à la charge du Preneur

## Conditions Juridiques

Bail : 3-6-9 ans

Régime Fiscal : T.V.A.

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT/ HC

Indexation annuelle : ILAT Indice des Loyers des Activités Tertiaires

Paieement de loyer : Trimestriel d'avance

DPE Energie - Climat : En cours de détermination

## Répartition des Surfaces

---

Etage	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m <sup>2</sup> /an	Disponibilité	Commentaires
1er étage	200 m <sup>2</sup>	Bureaux	180 €	1er juillet 2025	
1er étage	429 m <sup>2</sup>	Bureaux	180 €	1er juillet 2025	
1er étage	245 m <sup>2</sup>	Bureaux	180 €	Immédiate	dont 99 m <sup>2</sup> de mezz

TOTAL Général 874 m<sup>2</sup>