

**Conseil d'établissement  
Séance du 4 juillet 2023**

Délibération n°10

**Portant avis sur la signature du bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) iXcampus**

*Vu l'ordonnance n° 2018-1131 du 12 décembre 2018 relative à l'expérimentation de nouvelles formes de rapprochement, de regroupement ou de fusion des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;*

*Vu le décret n°2019-1095 du 28 octobre 2019 portant création de CY Cergy Paris Université et approbation de ses statuts ;*

Considérant que CY école de design, entité de CY Cergy Paris Université rattachée à l'école d'ingénieurs CY Tech, a été créée en 2020 ; qu'elle a mis en place des formations mêlant connaissances académiques et professionnalisation,

Considérant que les formations de l'école de design nécessitent des locaux adaptés aux pratiques pédagogiques et à l'utilisation d'équipements spécifiques,

Considérant que CY école de design est située sur un site dénommé le « Domaine Saint Léger » à Saint-Germain-en-Laye, géré par l'opérateur privé iXcampus,

Considérant que CY école de design occupe, au sein de ce site et au travers d'un bail commercial contracté le 13 septembre 2021, 1 721 m<sup>2</sup> de locaux d'enseignement et de recherche,

Considérant que iXcampus et Yvelines Développement, société d'économie mixte patrimoniale du Département des Yvelines, portent une opération de création de 17 000 m<sup>2</sup> supplémentaires sur le site de Saint-Germain-en-Laye, avec la construction de trois nouveaux bâtiments et la surélévation des bâtiments existants,

Considérant qu'ils ont proposé à CY Cergy Paris Université de louer des espaces supplémentaires au sein des futurs bâtiments E et F, au travers d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA),

Considérant que le bail est assorti de deux conditions suspensives :

- Obtention, par le bailleur, d'un permis de construire devenu définitif au plus tard le 31 décembre 2023, permettant la réalisation des travaux de construction de l'ensemble immobilier ;
- Obtention, par le preneur, de la validation du dossier de labellisation de l'opération de prise à bail de son autorité de tutelle.

Après en avoir délibéré :

### Vote

Nombre de membres en exercice : 49  
Nombre de membres présents : 17  
Nombre de membres représentés : 15  
Membres absents et non représentés : 17

Pour : 23  
Contre : 5  
Abstentions : 4  
Non-participation : 0

### Article 1er :

Le conseil d'établissement émet un avis favorable sur la signature, par le président, du bail en l'état futur d'achèvement tel qu'annexé à la présente délibération.

### Article 2 :

Le conseil d'établissement émet un avis favorable à la transmission de l'opération de prise à bail à la mission régionale de politique immobilière de l'État en vue de la labellisation du projet.

### Article 3 :

La présente délibération sera transmise au recteur de la région académique d'Ile-de-France, chancelier des universités, et entrera en vigueur à compter de sa publication.

### Article dernier :

La directrice générale des services et l'agent comptable de l'université sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Le président de CY Cergy Paris Université,



Laurent GATINEAU

Transmise au rectorat le : 20 juillet 2023

Publiée le : 21 juillet 2023

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au recteur, en cas de délibération à caractère réglementaire.

---

**BAIL COMMERCIAL**  
**EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS**  
**CONDITIONS SUSPENSIVES**

---

Le [ 2023]

entre

Foncière du Château Saint-Léger

*Le Bailleur*

et

CY Cergy Paris Université

*Le Preneur*

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
LE**

**A PARIS (17<sup>ème</sup> arrondissement), 25 rue Guillaume Tell, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marie MOGUILLEWSKY, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée «Céline BIGUEUR-PICARD, Alexandre LEROY et Marie MOGUILLEWSKY, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PARIS 17<sup>ème</sup>, 25 rue Guillaume Tell,**

A reçu à la requête des parties ci-après identifiées, en la forme authentique, le présent acte contenant :  
BAIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT.

**CE BAIL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS CONDITION SUSPENSIVE EST CONCLU  
ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

1. **La société Foncière du Château Saint-Léger (FCSL)**, société par actions simplifiée au capital de 100 000.00 Euros, dont le siège social est à Saint Germain en Laye (78100), 34 rue de la Croix de Fer, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 435 202 098, représentée par Julien LALANNE, son directeur général, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après désignée le "**Bailleur**",

**D'UNE PART**

**ET**

2. **CY Cergy Paris Université (CYU)**, Établissement public national scientifique, culturel et professionnel régi par les dispositions du décret n° 2019-1095 du 28 octobre 2019, dont le siège social est à Cergy (95000), 33 boulevard du Port, SIRET : 130 025 976 00015, représenté par Laurent Gatineau son président, dûment habilité aux fins des présentes.

ci-après désignée le "**Preneur**",

**D'AUTRE PART**

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés individuellement une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**".

## TABLE DES MATIERES

		page
1.	<b>BAIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES.....</b>	<b>5</b>
2.	<b>DESIGNATION.....</b>	<b>7</b>
3.	<b>DESTINATION DES LOCAUX LOUES.....</b>	<b>10</b>
4.	<b>ACHEVEMENT - PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX LOUES.....</b>	<b>12</b>
5.	<b>DUREE.....</b>	<b>20</b>
6.	<b>LOYER.....</b>	<b>21</b>
8.	<b>DEPOT DE GARANTIE ET AUTRES GARANTIES .....</b>	<b>23</b>
9.	<b>CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES .....</b>	<b>24</b>
10.	<b>INTERETS DE RETARDS - PENALITES.....</b>	<b>30</b>
11.	<b>ORDRE DES PAIEMENTS .....</b>	<b>30</b>
12.	<b>CHARGES ET CONDITIONS .....</b>	<b>30</b>
13.	<b>RESTITUTION DES LOCAUX LOUES.....</b>	<b>38</b>
14.	<b>RENOUVELLEMENT DU BAIL - FIXATION DE LA VALEUR LOCATIVE.....</b>	<b>39</b>
15.	<b>ASSURANCES .....</b>	<b>40</b>
16.	<b>CESSION - NANTISSEMENT .....</b>	<b>42</b>
17.	<b>SOUS-LOCATION .....</b>	<b>43</b>
18.	<b>CLAUSE RESOLUTOIRE.....</b>	<b>44</b>
19.	<b>INFORMATION DU PRENEUR - ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>45</b>
20.	<b>DEVELOPPEMENT DURABLE - AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX.....</b>	<b>46</b>
21.	<b>TOLERANCE.....</b>	<b>48</b>
22.	<b>FRAIS.....</b>	<b>48</b>
23.	<b>ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>48</b>
24.	<b>DROIT APPLICABLE - CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE TERRITORIALE.....</b>	<b>48</b>
25.	<b>FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR .....</b>	<b>48</b>
26.	<b>CONCLUSION DU CONTRAT- force obligatoire .....</b>	<b>48</b>
27.	<b>LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>50</b>

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

(A) Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Saint-Germain-en-Laye, dénommé le « iXcampus » entièrement clôturé comportant au 1er janvier 2023, outre des espaces de jardins et de circulations :

- Un ensemble de bureaux et laboratoires dans des bâtiments rénovés/ou construits, d'une surface locative totale de 16.016 m<sup>2</sup> (ci-après les « Surfaces Locatives de Bureaux »)
- 740 places de stationnement (ci-après les « Places de Parking »)
- Un centre de conférence d'une surface SHON de 2.400 m<sup>2</sup> environ (ci-après le « Centre de Conférence ») ;
- Un centre sportif d'une surface SHON de 1.200 m<sup>2</sup> environ (ci-après le « Centre Sportif ») ;
- Un Restaurant Inter-Entreprises (ci-après le « RIE »).

Les Surfaces Locatives de Bureaux, les Places de Parking, le Centre de Conférence, le Centre Sportif et le RIE, ensemble dénommés l'Ensemble Immobilier.

Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier est cadastré aux sections suivantes de la Commune de Saint-Germain-en-Laye (78100) conformément à l'attestation de propriété figurant en **Annexe 1**.

Section	N°	Localisation	Ha	Ares	Centiares
AW	44	183 rue Président Roosevelt	1	10	5
AW	173	185 rue Président Roosevelt	5	69	99
AW	76	34 rue de la Croix de Fer	1	7	48
AW	43	34 rue de la Croix de Fer		8	15

(B) Le Bailleur a initié un projet de construction de cet Ensemble Immobilier conformément à la notice descriptive figurant en **Annexe 2** et les plans figurant en **Annexe 3**.

A cet effet, le Bailleur a déposé une demande de permis de construire auprès des services de la Mairie de **Saint Germain en Laye**, le **23 novembre 2022**, sous le numéro **PC55122Z0074**, laquelle est actuellement en cours d'instruction (**Annexe 10** : dossier PC).

A ce titre, il est précisé que cette demande de permis de construire porte sur la construction de « **Nouvelles Surfaces Locatives** » à hauteur de 17 975 m<sup>2</sup> réparties comme suit :

- **3 665 m<sup>2</sup> de surélévation au sein des bâtiments existants A et B**
- **3 247 m<sup>2</sup> d'un nouveau bâtiment, nommé bâtiment A4**

- **8 699 m2 d'un nouveau bâtiment, nommé bâtiment E**
- **2 364 m2 au sein d'un nouveau bâtiment, nommé bâtiment F**

Le Bailleur a proposé au preneur de prendre à bail commercial une partie des Nouvelles Surfaces Locatives correspondant à 3.500 m<sup>2</sup> dépendant de l'Ensemble Immobilier après achèvement des travaux de construction, ce que le Preneur a accepté.

- (C) Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail commercial en l'état futur d'achèvement sous conditions suspensives de l'obtention, par le Bailleur, d'un permis de construire définitif, purgé de tout recours, au plus tard le **20 octobre 2023** (le « Bail ») et de l'obtention, par le Preneur, de la décision de labellisation de la présente opération de prise à bail par son autorité de tutelle (Etat).
- (D) Le Preneur devant assurer l'accueil des étudiants pour la rentrée scolaire 2025, la poursuite du bail commercial conclu le 13 septembre 2021 entre iXblue SAS (devenu EXAIL) et le Preneur pour l'occupation du bâtiment B, jusqu'à l'achèvement des Locaux Loués, constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Preneur sans laquelle il n'aurait pas été donné.

#### **EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

##### **1. BAIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

- 1.1** Par le présent Bail, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte, les Locaux Loués plus amplement décrits à l'article 2 ci-dessous.

Le présent Bail est entièrement soumis au statut des baux commerciaux prévu d'une part par les dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, R. 145-1 à R. 145-20, R. 145-33, R. 145-35 à R. 145-37, D. 145-12 à D. 145-19 et D. 145-34 du Code de commerce et d'autre part par les dispositions non abrogées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, à l'exclusion de tous autres statuts (baux professionnels, etc.) ainsi qu'à toutes les charges et conditions ordinaires de droit et toutes celles qui suivent.

Les dispositions résultant du statut des baux commerciaux seront applicables au Preneur ainsi qu'à tous les cessionnaires, sous-locataires ou occupants réguliers des Locaux Loués et tant au titre du présent Bail que de ses renouvellements successifs éventuels.

- 1.2** Le présent Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur sous la condition suspensive suivante, laquelle constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement des Parties : obtention, par le Bailleur, d'un permis de construire devenu définitif au plus tard le **31 décembre 2023**, permettant la réalisation des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier définis dans la demande de permis de construire déposée auprès des services de la Mairie de Saint-Germain-en-Laye le **23 novembre 2022** sous le numéro **PC55122Z0074** (la "**Condition Suspensive n°1**").

Le Preneur a eu accès à la notice descriptive du projet de construction de l'Ensemble Immobilier figurant en Annexe 2 et aux plans figurant en Annexe 3. A ce titre, le Preneur a eu la possibilité d'étudier lesdits plans, que le Bailleur déclare être ceux annexés au dossier de demande de permis de construire.

De convention expresse entre les Parties, la Condition Suspensive n°1 sera réputée réalisée dès lors que le permis de construire aura été obtenu et que, au plus tard le **31 décembre 2023** :

- le permis de construire visé ci-dessus n'aura pas fait l'objet d'un retrait par l'autorité administrative et ne sera plus susceptible d'un tel retrait dans le délai légal ;
- le permis de construire n'aura fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux et ne sera plus susceptible de faire l'objet d'un tel recours dans le délai légal, et qu'aucune demande d'aide juridictionnelle n'aura été formulée ou ne pourra plus être formulée dans le délai légal, en vue d'exercer un tel recours gracieux ou contentieux contre le permis de construire dans le délai légal ; ou
- bien qu'ayant fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux (ou d'une demande d'aide juridictionnelle) introduit dans le délai légal, ledit recours aura :
  - soit été rejeté par une décision définitive, intervenue au plus tard le **31 décembre 2023**,
  - soit fait l'objet d'un abandon et d'un désistement d'instance et d'action de la part du pétitionnaire au plus tard le **31 décembre 2023**.

Le Bailleur s'engage à procéder à l'affichage sur le terrain conformément aux règles en vigueur, du permis de construire obtenu dans les huit (8) Jours Ouvrés de sa notification et à faire constater la continuité de cet affichage par voie d'huissier.

Le Bailleur tiendra le Preneur régulièrement informé de ses démarches et de l'avancée de la levée de la Condition Suspensive n°1.

La réalisation de la Condition Suspensive n°1 sera notifiée par le Bailleur au Preneur sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres.

Le défaut de réalisation de la Condition Suspensive n°1 au plus tard le **31 décembre 2023**, le Bail n'entraînera pas la caducité du Bail, mais ouvrira une période de vingt (20) Jours ouvrés afin de permettre aux Parties de discuter ensemble des suites à donner au Bail. A l'issue de ce délai, si aucun accord n'a été trouvé par les Parties, le Bail sera caduc de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

**1.3** Le présent Bail est également consenti sous la condition suspensive suivante, laquelle constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement du Preneur : obtention, par le Preneur, de la validation du dossier de labellisation de présente opération de prise à bail de son autorité de tutelle (Etat) (la "**Condition Suspensive n°2**").

Le Preneur déposera son dossier auprès de l'Etat-MRPIE au plus tard le 31 juillet 2023, dans le respect de la circulaire ministérielle du 16 juillet 2020 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières, NOR : ERS2016520C.

Le Preneur tiendra informé le Bailleur de l'avancée de la Condition Suspensive n°2.

La réalisation de la Condition Suspensive n°2 sera notifiée par le Preneur au Bailleur sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres.



Le défaut de réalisation de la Condition Suspensive n°2 au plus tard le **31 décembre 2023**, le Bail n'entraînera pas la caducité du Bail, mais ouvrira une période de vingt (20) Jours ouvrés afin de permettre aux Parties de discuter ensemble des suites à donner au Bail. A l'issue de ce délai, si aucun accord n'a été trouvé par les Parties, le Bail sera caduc de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Les Parties conviennent que le Bail entrera en vigueur à la réalisation des Conditions Suspensives ci-dessus décrites. Toutefois, les stipulations des Articles 2.4, 2.5 et 4 entrent en vigueur ce jour.

## 2. DESIGNATION

### 2.1 Désignation des Locaux Loués

Les Locaux Loués consistent en plusieurs plateaux de l'Ensemble Immobilier et comprendront, après achèvement des Travaux de Construction définis à l'article 2.4 du présent Bail :

- une Surface Utile totale de 3 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), sous réserve des éventuels ajustements devant le cas échéant intervenir dans les conditions visées à l'article 2.3 du présent Bail, répartis entre des plateaux de surfaces privatives de 1 136 m<sup>2</sup> situé aux premier et deuxième étages du bâtiment E, ce compris une quote-part des parties communes dudit bâtiment (sanitaires, circulations...) ainsi que de l'ensemble des plateaux de surfaces privatives de 2 364 m<sup>2</sup> du bâtiment F de l'Ensemble immobilier conformément aux plans joints aux présentes en **Annexe 3**, et
- 30 emplacements de stationnement couverts situé sous le bâtiment E tel qu'indiqué sur les plans joints aux présentes en **Annexe 3**.

(les "**Locaux Loués**")

Les Parties conviennent que les Locaux Loués constituent dans la commune intention des Parties un tout indivisible.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de la notice descriptive des Locaux Loués et les plans ci-annexés au Bail. Le Preneur prendra possession des Locaux Loués à l'achèvement (tel que ce terme est défini ci-après à l'article 4.2) dans les conditions visées à l'article 4.5 du Bail.

### 2.2 Définition de la Surface Utile

La "**Surface Utile**" désigne la surface hors œuvre nette, calculée de façade à façade au nu de l'intérieur du vitrage, mesurée à 1,00 mètre du plancher, en ce compris les locaux d'archives, vestiaires et stockage après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons fixes, poteaux, marches, cages d'escalier (volées d'escaliers et demi-paliers), cages d'ascenseurs, trémies des monte-charges, gaines et conduits de fumée ou de ventilation.

Pour la définition de la Surface Utile, il n'est pas tenu compte de la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules (2 et 4 roues), des terrasses, loggias, balcons, locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement technique général des Locaux Loués (par exemple : chaufferie, ventilation, machineries d'ascenseur, alimentation électrique et télécommunication, branchement d'eau, etc.), ainsi que des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

La Surface Utile comprend la surface occupée par les cloisons mobiles, le cloisonnement des locaux privatifs, les installations propres aux Locaux Loués (appareils sanitaires, éviers, lavabos, etc.) ou par les éléments de décor, ainsi que par les placards situés en saillie ou non des murs ou cloisons proprement dit et par les placards ou locaux techniques autres que ceux affectés au fonctionnement technique général des Locaux Loués.

La définition de la Surface Utile est expressément acceptée par les Parties.

## **2.3 Clause de tolérance**

### **2.3.1 Mesurage préalable à l'achèvement**

Préalablement à l'Achèvement de l'Immeuble, le Bailleur missionnera, conformément à l'article 4.5.2 du présent Bail, un cabinet de géomètre expert afin de procéder, sur site, à (i) un mesurage de la Surface Utile des Locaux Loués réalisée dans l'Ensemble Immobilier selon la définition de la Surface Utile stipulée à l'article 2.2 ci-avant et (ii) un décompte du nombre d'emplacements de stationnement effectivement réalisés.

Le rapport établi par le géomètre expert sera communiqué au Preneur au plus tard quinze (15) Jours Ouvrés avant l'Achèvement. Le rapport du géomètre-expert s'imposera aux Parties.

### **2.3.2 Seuil de tolérance**

Le Preneur renonce à élever toute réclamation de quelque nature que ce soit en cas de variation, à la hausse comme à la baisse, constatée dans le rapport du géomètre expert entre :

- i. la Surface Utile des Locaux Loués de référence visée dans la désignation des Locaux Loués figurant à l'article 2.1 ci-dessus, éventuellement modifiée par des TMTS ayant fait l'objet d'un avis favorable du Preneur ayant eux-mêmes un impact sur la Surface Utile des Locaux Loués, et
- ii. la Surface Utile des Locaux Loués figurant dans le relevé de géomètre-expert qui sera établi en application de l'article 4.5.2 ci-dessous, sous réserve que cette variation soit inférieure ou égale à 2% (deux pourcents) de la Surface Utile des Locaux Loués de référence visée à l'article 2.1 ci-dessus.

Ainsi, des variations inférieures ou égales au seuil susmentionné de 2% (deux pourcents) de la Surface Utile de référence des Locaux Loués ne pourront pas constituer un motif de refus de constat de l'Achèvement des Locaux Loués par le Preneur.

En revanche, le franchissement de ce seuil de 2% (deux pourcents) constituera un motif de refus de constater l'Achèvement des Locaux Loués pour le Preneur, ce que reconnaît et accepte expressément le Bailleur.

Cette tolérance ne s'applique pas aux emplacements de stationnement couverts désignés à l'article 3.1 ci-avant de sorte que le nombre et la qualité des emplacements de stationnement devra être conforme aux stipulations du présent Bail et de ses annexes.

### **2.3.3 Ajustements du Loyer**

Sans préjudice de l'application du seuil de tolérance prévu à l'article 2.3.2 ci-dessus, en cas de variation, à la hausse comme à la baisse, entre (i) la Surface Utile des Locaux Loués mentionnée à l'article 2.1 ci-dessus, éventuellement modifiée par des TMTS

ayant fait l'objet d'un avis favorable du Preneur ayant eux-mêmes un impact sur la Surface Utile des Locaux Loués, et (ii) la Surface Utile des Locaux Loués résultant du relevé de géomètre expert établi en application de l'article 4.5.2 ci-dessous :

- inférieure ou égale à 2% (deux pourcents), il n'y aura aucune adaptation du montant du Loyer ;
- strictement supérieure à 2% (deux pourcents), il sera procédé à un ajustement du Loyer, à la hausse comme à la baisse, pour les mètres carrés de Surface Utile des Locaux Loués en plus ou en moins au-delà de 2% (deux pourcents), en appliquant un prix calculé sur la base du montant du Loyer, , au prorata des surfaces manquantes ou additionnelles.

## **2.4 Définition des Travaux de Construction**

Le Bailleur s'engage à faire réaliser l'ensemble des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier définis dans la demande de permis de construire déposée auprès des services de la Mairie de Saint-Germain-en-Laye le 23 novembre 2022 sous le numéro PC55122Z0074, conforme à la notice descriptive figurant en **Annexe 2** et aux plans figurant en **Annexe 3**, le cas échéant augmentés et/ou modifiés par les TMTS ayant fait l'objet d'un avis favorable du Preneur dans les conditions visées à l'article 2.5 ci-dessous. Sont exclus des Travaux de Construction à la charge du Bailleur les travaux de cloisonnement, de courant faible et d'aménagements spécifiques des locaux privés pris à bail par le Preneur qui feront l'objet de TMTS décrits à l'article 2.5 (les "**Travaux de Construction**").

## **2.5 Travaux Modificatifs et/ou Travaux Supplémentaires**

### **2.5.1 Principes généraux**

Compte-tenu des contraintes inhérentes à la construction de l'Ensemble Immobilier (notamment liés aux enjeux d'obtention de labels, de sécurité dans les ERP, etc), le Bailleur, postérieurement à la signature du Bail, pourra être amené à proposer au Preneur que des travaux modificatifs et/ou des travaux supplémentaires soient exécutés par rapport à la notice descriptive de l'Ensemble Immobilier figurant en **Annexe 2** (les "**TMTS**"), et ce jusqu'au **31 décembre 2024**, étant précisé qu'en aucun cas les TMTS ne pourront avoir pour effet de décaler la Date Prévisionnelle d'Achèvement.

Le Bailleur consultera les intervenants concernés dans le cadre des Travaux de Construction de l'Ensemble Immobilier, afin d'apprécier les impacts éventuels des TMTS (i) en termes financiers et (ii) sur la Surface Utile des Locaux Loués.

Le Preneur sera consulté pour avis sur le projet de TMTS, il disposera de vingt (20) jours calendaires à réception du projet de TMTS transmis, pour formuler cet avis.

Les TMTS resteront la propriété du Bailleur, qui renonce ainsi à exiger la remise en état des S concernés en fin de bail.

Le surcoût éventuel des TMTS par rapport aux solutions retenues dans la notice descriptive de l'Ensemble Immobilier après réalisation des Travaux de Construction figurant en **Annexe 2** (en ce compris notamment l'ensemble des frais et honoraires divers (maîtrise d'ouvrage déléguée, architecte, bureau d'études, maître d'œuvre, bureau de contrôle, etc.), taxes, assurances) sera intégralement pris en charge par le Preneur.

Par son avis favorable, le Preneur acceptera les incidences en résultant en termes financiers et sur la Surface Utile des Locaux Loués.

En cas de surcoûts liés aux TMTS, le Preneur s'acquittera auprès du Bailleur des sommes correspondantes, sous la forme d'un premier acompte représentant 30 % des surcoûts versé dans un délai de quinze (15) jours calendaires suivant l'avis du Preneur, puis d'acomptes successifs versés au Bailleur trente (30) jours calendaires avant l'échéance concernée. Alternativement, le Preneur peut remettre au Bailleur, trente (30) jours calendaires avant l'échéance concernée garantie bancaire autonome à première demande d'un montant équivalent aux sommes dues au titre de l'échéance concernée.

### 2.5.2 Cloisonnements

Les Cloisonnements (les "**Cloisonnements**") comprennent l'ensemble des murs et cloisons séparatifs des locaux pris à bail par le Preneur à l'exception des locaux techniques liés au bâtiment, des sanitaires, des cages d'escaliers et d'assesseurs et des gaines techniques.

Les parties conviennent que les frais (ce compris les frais d'honoraires de maîtrise d'œuvre, assurances...) inhérents au cloisonnement sont à la charge du Preneur.

Dans le respect des principes susmentionnés, des TMTS afférents aux cloisonnements (les "**Cloisonnements**") seront proposés, sous réserve d'un avis favorable formulé par le Preneur au plus tard le **30 août 2024**.

Ces Cloisonnements seront soumis au régime des TMTS prévu à l'article 2.5.1 ci-dessus et seront notamment à ce titre payés par le Preneur dans les conditions prévues par cet article.

Il est d'ores et déjà précisé (i) que les Cloisonnements deviendront la propriété du Bailleur à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail et (ii) que le Bailleur renoncera à exiger la remise en état des Cloisonnements à la fin du Bail.

### 2.5.3 Mobilier

Afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement des locaux de l'Ensemble Immobilier l'ensemble du mobilier garnissant les espaces privatifs fera l'objet d'une charte préalablement transmise par le Bailleur au Preneur.

## 3. DESTINATION DES LOCAUX LOUES

### 3.1 Usage des locaux

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux, salles de classe, laboratoires, manifestations à destination des salariés et des étudiants accueillis par le Preneur ainsi que toutes autres activités entrant dans la définition des statuts du preneur et à l'exclusion de toute autre utilisation des Locaux Loués (notamment à l'exclusion de toutes activités relevant d'un classement ICPE).

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil

En outre, et d'une façon générale, le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier même momentanément cette destination ou y adjoindre des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue par les articles L 145-47 à L 145-55 du Code de Commerce.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, tant au moment de l'entrée en jouissance, que pendant toute la durée des relations contractuelles. Néanmoins, le Bailleur est tenu de livrer les Locaux Loués conformément à la demande de permis de construire qu'il a déposée, ainsi qu'aux éventuels TMTS, et demeure plus généralement tenu par son obligation de délivrance conforme.

Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives et autres supplémentaires quelles qu'elles soient, de tout équipement imposé réglementairement, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à son utilisation des Locaux Loués ou aux activités spécifiques qu'il pourrait exercer dans les Locaux Loués, pendant le cours du Bail et de ses éventuels renouvellements, et découlant tant de la réglementation existante que de toute nouvelle réglementation relative à son occupation des Locaux Loués.

Le Preneur s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux supplémentaires le concernant, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet, sous réserve que ces travaux de mise en conformité ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil et ne soient pas occasionnés par la force majeure ou la vétusté des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.

### **3.2 Accès au centre de conférence**

A la date de signature du Bail, les conditions d'accès au centre de conférence sont les suivantes :

Les salariés et étudiants accueillis par le Preneur pourront accéder au centre de conférence situé au sein du Château Saint Léger selon les conditions d'utilisation du centre de conférence et aux tarifs préférentiels réservés aux entreprises et partenaires hébergés sur le campus décrits en Annexe 11.

Le Prestataire met par ailleurs gracieusement à disposition du Preneur le grand auditorium et la salle des pas perdue attenante deux journées par mois selon un calendrier annuel à définir entre les Parties.

En contrepartie le Preneur s'engage à organiser en collaboration avec IX Campus un cycle de conférence à destination des entreprises hébergées sur le campus d'au moins 10 conférences par an.

Le Bailleur se réserve le droit de mettre fin à cette mise à disposition gracieuse en cas de non-respect des règles d'utilisation du centre de conférence. Les tarifs sont réévalués chaque année au 1er janvier par le Bailleur qui les communique au Preneur.

### 3.3 Accès au Centre sportif

A la date de signature du Bail, les conditions d'accès au centre sportif sont les suivantes :

Les personnels et étudiants accueillis par le Preneur sur le campus pourront accéder au centre sportif situé sur le campus selon les conditions d'utilisation du centre sportif et aux tarifs préférentiels réservés aux entreprises et partenaires hébergés sur le campus, tels que précisés à l'Annexe 11.

Le Bailleur met par ailleurs gracieusement à disposition du Preneur le terrain multi sport (salles A0) deux matinées par semaine de 8h00 à 11h00 durant 40 semaines par an selon un calendrier à définir entre les parties. Les activités organisées par le Preneur durant ces mises à disposition se font sous sa responsabilité ; il devra souscrire les polices d'assurance couvrant les risques de dégradation des installations.

Le Bailleur se réserve le droit de mettre fin à cette mise à disposition gracieuse en cas de non-respect des règles d'utilisation du centre de conférence. Les tarifs sont réévalués chaque année au 1er janvier par le Bailleur qui les communique au Preneur.

### 3.4 Accès au restaurant inter entreprise

A la date de signature du Bail, les conditions d'accès Restaurant Inter-Entreprises sont celles définies dans la convention de gestion du Restaurant Inter-Entreprises.

Le Preneur s'engage à adhérer à la convention de gestion du Restaurant Inter-Entreprises et à son règlement intérieur dont les copies sont annexées aux présentes (**Annexe 13**).

Le Preneur s'engage également à se conformer au règlement intérieur du Site qui sera mis en place par le Bailleur (ci-après le "Règlement Intérieur"), ainsi qu'à ses éventuelles modifications ultérieures.

Le Bailleur s'engage à prévoir et organiser dans le Règlement Intérieur les procédures de sécurité et notamment en cas d'alertes incendies lesquels devront être nécessairement communes à l'ensemble des occupants du Site. Compte tenu des particularités de celui-ci un accès aux zones.

### 3.5 Clause de rencontre

Les Parties conviennent de se rencontrer au plus tard dans les six mois précédents la Date Prévisionnelle d'Achèvement, afin de rediscuter de bonne foi les conditions d'accès au centre de conférence, au centre sportif et au restaurant, en fonction de l'évolution notamment des effectifs et des besoins en résultant pour le Preneur.

## 4. **ACHEVEMENT - PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX LOUES**

### 4.1 Période Prévisionnelle d'Achèvement et Date Prévisionnelle d'Achèvement

#### 4.1.1 A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le Preneur n'aurait pas contracté, le Bailleur s'engage irrévocablement à avoir achevé l'intégralité des Travaux de Construction de l'Ensemble Immobilier à une date comprise entre le 30 juin 2025 et le 15 juillet 2025 inclus pour le bâtiment F et entre le 30 juin 2025 et le 31 décembre 2025 inclus pour le bâtiment E (la "**Période Prévisionnelle d'Achèvement**").

La date exacte à laquelle seront achevés les Travaux de Construction de l'Ensemble Immobilier ne sera toutefois définitivement connue par le Bailleur qu'au jour de la réalisation de la Condition Suspensive n°1 visée à l'article 1.2 du Bail.

De convention expresse entre les Parties, le Bailleur s'engage en conséquence à notifier au Preneur, par exploit d'huissier, et ce, dans un délai maximum de cinq (5) jours calendaires courant à compter de la réalisation de la Condition Suspensive n°1, la date à laquelle seront achevés les Travaux de Construction de l'Ensemble Immobilier (la "**Date Prévisionnelle d'Achèvement**"). En tant que de besoin, il est précisé que la Date Prévisionnelle d'Achèvement sera nécessairement incluse dans la Période Prévisionnelle d'Achèvement.

La Date Prévisionnelle d'Achèvement, éventuellement décalée par des cas de force majeure ou des causes légitimes de retard au sens de l'article 4.1.3 du Bail, constituera la date à laquelle les Travaux de Construction devront être Achevés dans leur intégralité, au sens de l'article 4.2 du Bail.

**4.1.2** De convention expresse entre les Parties, dans l'hypothèse où le Bailleur parviendrait à achever les Travaux de Construction avant la Date Prévisionnelle d'Achèvement le constat de l'Achèvement des Locaux Loués pourra, si bon semble au Preneur, intervenir préalablement à la Date Prévisionnelle d'Achèvement. Il est précisé que le constat de l'Achèvement des Locaux loués ne pourra en aucun cas intervenir avant le 30 juin 2025.

A cette fin, le Bailleur informera le Preneur de la date à partir de laquelle l'Achèvement peut être constaté et au moins quatre (4) semaines à l'avance. Le Preneur disposera de (2) deux semaines pour informer le Bailleur de son intention de procéder au constat d'achèvement à la date proposée par le Bailleur ou à une autre date postérieure. Le silence gardé par le Preneur vaudra rejet de la proposition du Bailleur de constater l'Achèvement à une date antérieure à la Date Prévisionnelle d'Achèvement, cette dernière demeurant la date du constat d'achèvement convenue entre les Parties.

**4.1.3** S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard telle que définie ci-dessous, la Date Prévisionnelle d'Achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'application du présent article, seront considérés comme causes légitimes de retard les événements définis ci-dessous :

- les journées d'intempéries au sens de l'article L. 5424-8 du Code du travail rendant le travail impossible ou dangereux et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le maître d'œuvre d'exécution ;
- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment, pour autant qu'elle rende impossible ou perturbe la poursuite du chantier ou fasse obstacle à l'approvisionnement du chantier ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ou faisant obstacle à l'approvisionnement du chantier, sauf si elles sont la conséquence d'une faute prouvée des entreprises intervenant sur le chantier ;
- les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier, pour autant qu'ils rendent impossible ou perturbent la poursuite du chantier ;
- Les retards résultant des répercussions sur le chantier de tout épisode épidémique ou pandémique, cette cause légitime de suspension des délais ne sera prise en compte que pour la durée de la période d'état d'urgence sanitaire qui est ou serait proclamée par le Gouvernement Français, du fait

de restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant; la présente cause légitime de suspension de délais étant indépendante de toutes les autres causes légitimes prévues aux présentes et ne privant en aucun cas d'effet celles-ci alors même qu'elles trouveraient leur origine dans cet épisode épidémique ou pandémique,

- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,

Sous réserve de l'hypothèse d'un défaut d'achèvement avant la date stipulée à l'article 4.7 ci-après, il est précisé que le Preneur ne pourra refuser de prendre possession des Locaux Loués dans le cas d'un retard dans l'Achèvement.

Le Bailleur fera diligence pour réduire, autant que faire se peut, le retard pouvant résulter de la survenance d'une ou plusieurs cause(s) légitime(s) de retard ou d'un ou plusieurs cas de force majeure. Le Bailleur s'engage également à prévenir le Preneur de la survenance d'une cause légitime de retard ou d'un cas de force majeure dans les meilleurs délais.

Pour l'appréciation des causes légitimes de retard ci-dessus évoquées, les Parties s'en rapporteront à un certificat établi par le maître d'œuvre d'exécution.

En toute hypothèse, le Preneur devant assurer l'accueil des étudiants pour la rentrée scolaire 2025, la poursuite du bail commercial conclu le 13 septembre 2021 entre iXblue SAS, devenu EXAIL et le Preneur pour l'occupation du bâtiment B, jusqu'à l'Achèvement des Locaux loués, constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du Preneur sans laquelle il n'aurait pas été donné. Un avenant au contrat de bail du 13 septembre 2021 a été régularisé entre IXblue et le Preneur concomitamment à la signature de la promesse de Bail pour formaliser les modalités d'une révocation amiable dudit bail concernant le bâtiment B, laquelle ne pourra prendre effet qu'au jour de l'Achèvement de l'Ensemble Immobilier. L'avenant est annexé au présent Bail. (Annexe 13).

#### **4.2 Définition contractuelle de l'Achèvement**

Par dérogation aux dispositions de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, et de convention expresse entre les Parties, on entend par achèvement au sens du présent Bail lorsque :

- les Travaux de Construction seront réalisés conformément :
- à la notice descriptive figurant en **Annexe 2** et aux plans figurant en **Annexe 3**, tels que modifiés, le cas échéant, selon la procédure TMTS visée à l'article 2.5 ;
- aux stipulations du Bail et de ses annexes (en ce compris notamment les plans);
- aux règles d'urbanisme appliquées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs, étant précisé que le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des non-conformités par rapport aux règles d'urbanisme appliquées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs, si elles n'empêchent pas le Preneur d'utiliser les Locaux Loués conformément à leur destination au sens de l'article 3 du présent Bail ; et
- aux règles de l'art, à la réglementation applicable à la date du dépôt de la demande de permis de construire, prescriptions du bureau de contrôle et à la réglementation des services de sécurité et des organismes de contrôle tels que le SDIS 78, les services administratifs de la préfecture des Yvelines, les services administratifs de la Ville de



Saint Germain en Laye etc, étant précisé que l'Ensemble Immobilier devra également être conforme à toute nouvelle norme ou réglementation d'ordre public qui s'appliquerait de manière immédiate et impérative aux chantiers en cours ;

- Les Locaux Loués, les cheminements dans l'Ensemble Immobilier et ses éléments d'équipement seront en état de propreté, en état de fonctionnement et raccordés aux réseaux extérieurs et voies de dessertes extérieures qui devront être réalisés, afin de permettre l'accessibilité normale et adéquate à l'Immeuble et son utilisation conforme à sa destination ;

La définition de l'Achèvement (l'"**Achèvement**") impose que soient réalisés à la date effective de mise à disposition les ouvrages nécessaires à l'accès aux Locaux Loués, de façon à assurer la mise en service et l'exploitation normale des Locaux Loués.

Le tout de manière à permettre une utilisation des Locaux Loués conforme à sa destination. Les Locaux Loués et leurs éléments d'équipement devront être en état de propreté et de fonctionnement et raccordés aux réseaux extérieurs des Locaux Loués.

Il est précisé que pour l'appréciation de l'Achèvement, les défauts et dysfonctionnements mineurs qui ne gênent pas l'exploitation des Locaux Loués ne peuvent constituer un motif de refus de constat de l'Achèvement des Locaux Loués par le Preneur.

De même, il est rappelé que des variations de la Surface Utile des Locaux Loués inférieures au seuil de tolérance prévu à l'article 2.3.2 ci-dessus ne peuvent pas constituer un motif de refus de constat de l'Achèvement des Locaux Loués par le Preneur.

Le Bailleur fera, le moment venu, déclarer la conformité administrative de l'Immeuble et réalisera les démarches pour obtenir la délivrance d'une attestation confirmant la non-contestation de la conformité de l'Immeuble de la part des autorités compétentes.

### **4.3 Documents à remettre au Preneur**

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur les documents suivants (sous forme d'un tirage en papier et sur support électronique) :

#### **4.3.1 Documents à remettre à la Date de Prise d'Effet du Bail :**

- les justificatifs des éventuels reports de la Date Contractuelle de Mise à Disposition qui n'auraient pas été antérieurement notifiés au Preneur ;
- la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (D.A.A.C.T.) ;
- le rapport final « provisoire » du bureau de contrôle sans avis défavorable ;
- le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (« DIUO ») provisoire ;
- les contrats d'abonnements des différents concessionnaires de l'Immeuble (eau, électricité, téléphone, etc) ; et
- la totalité des clés et badges permettant l'accès aux différentes parties de l'Immeuble, dûment identifiés, avec organigramme et plans de repérage y afférents.

Le défaut de remise de l'un ou plusieurs des documents ou éléments susvisés constituera une réserve dont il sera fait état dans le Procès-Verbal de Mise à Disposition, à l'exception du document suivant qui devra impérativement être remis à cette date :

- DIUO provisoire.

L'absence de ce document impératif pourra justifier de la part du Preneur un refus légitime de signature du Procès-Verbal de Mise à Disposition.

#### **4.3.2 Documents à remettre à l'expiration du délai prévu pour la levée des réserves**

- Le DIUO définitif ; et
- le rapport final sans réserve d'un bureau de contrôle.

#### **4.3.3 Documents à remettre dans les meilleurs délais et au plus tard dans les douze mois de la mise à disposition**

- l'attestation de non opposition de la conformité de l'Immeuble (Le Bailleur s'oblige à remettre dans les huit (8) Jours Calendaires de sa réception);

#### **4.4 Information du Preneur**

Le Bailleur s'engage à tenir le Preneur informé périodiquement et, a minima, de manière mensuelle bimestrielle, de l'état d'avancement des Travaux de Construction de l'Ensemble Immobilier, et plus généralement l'informer suffisamment à l'avance de tout évènement susceptible d'entraîner un retard dans l'Achèvement des Locaux Loués ou une non-conformité des Locaux Loués aux prescriptions contractuelles et des mesures qu'il prend ou fait prendre pour remédier à ce retard.

Il sera formé un comité de suivi des travaux composé de représentants des deux Parties, assistés le cas échéant de leurs conseillers techniques. Ce comité de suivi se réunira tous les trois (3) mois ; les réunions pourront néanmoins être plus rapprochées à l'approche de l'Achèvement des Locaux Loués si les Parties le jugent utile. Ce comité de suivi aura pour mission de tenir informé le Preneur (i) de l'avancée des travaux et (ii) des évolutions de la Date Prévisionnelle d'Achèvement. Les réunions du comité de suivi donneront lieu à un compte-rendu établi par le Bailleur et signé par les Parties.

La présence du Preneur à ces réunions lui permettra de constater la réalité de l'avancement des travaux ainsi que de faire part de ses éventuelles observations au Bailleur.

#### **4.5 Modalités de constatation de l'Achèvement**

##### **4.5.1 Opérations préalables à l'Achèvement**

Le Bailleur convoquera le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de quinze (15) jours, afin de procéder à une visite contradictoire des Locaux Loués en prévision de la constatation de l'Achèvement des Locaux Loués, et ce, au moins deux (2) mois avant la Date Prévisionnelle d'Achèvement éventuellement différée par un cas de force majeure ou une cause légitime de retard définie à l'article 4.1.3 du Bail.

Durant cette visite, le Preneur pourra soumettre au Bailleur toutes observations relatives à d'éventuels défauts de conformité et/ou malfaçons.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour remédier à ces défauts de conformité et/ou malfaçons avant la Date Prévisionnelle d'Achèvement éventuellement différée par un cas de force majeure ou une cause légitime de retard définie à l'article 4.1.3 du Bail.

##### **4.5.2 Modalités de constatation de l'Achèvement**

Le Bailleur convoquera le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze (15) jours à l'avance, à l'effet de constater l'Achèvement des Locaux Loués, aux jour et heure indiqués dans la convocation.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur missionnera, à ses frais, un géomètre-expert, afin de procéder à un mesurage de la Surface Utile des Locaux Loués et un décompte du nombre d'emplacements de stationnement effectivement réalisés et communiquera au Preneur le rapport au moment de l'envoi au Preneur de la convocation au constat de l'Achèvement des Locaux Loués.

#### **4.5.2.1 Hypothèse 1 : Absence du Preneur**

En cas d'absence du Preneur aux jour et heure fixés dans la convocation, il sera à nouveau convoqué, par lettre recommandée avec avis de réception, en respectant un préavis de quinze (15) jours au moins.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne se présenterait pas à cette seconde convocation, le Bailleur fera constater l'absence du Preneur à cette seconde convocation par un commissaire de justice et un procès-verbal de constat de l'Achèvement des Locaux Loués sera alors valablement établi par le Bailleur, seul, et signé par le commissaire de justice, et réputé contradictoire et opposable au Preneur, afin de constater l'Achèvement des Locaux Loués à la date fixée dans la première convocation. Seront annexées audit procès-verbal de constat de l'Achèvement susmentionné les éventuelles observations relatives à des défauts de conformité et/ou malfaçons émises par le Preneur lors des opérations préalables à l'achèvement visées à l'article 4.4.1 ci-avant et non levées à cette date.

#### **4.5.2.2 Hypothèse 2 : Constatation contradictoire de l'Achèvement**

Si, aux jour et heure fixés dans la convocation, le Preneur est d'accord pour constater l'Achèvement tel que visé à l'article 4.2 du présent Bail, le Procès-Verbal de Constat d'Achèvement sera établi de manière contradictoire entre les Parties.

Le Preneur pourra le cas échéant formuler des réserves quant aux malfaçons et/ou défauts de conformité des Locaux Loués. Ces réserves qui reprendront également les observations relatives à d'éventuels défauts de conformité et/ou malfaçons émises par le Preneur lors des opérations préalables à l'achèvement visées à l'article 4.4.1 ci-avant non levées à cette date, seront alors consignées dans le Procès-Verbal de Constat d'Achèvement.

Ces réserves seront acceptées ou refusées par le Bailleur dans le Procès-Verbal de Constat d'Achèvement.

En cas de désaccord sur la réalité des réserves formulées par le Preneur, les Parties désigneront un expert (le "**Tiers Expert**") conformément à la procédure décrite à l'article 4.5.2.3 ci-dessous aux fins de se prononcer sur la réalité des réserves formulées par le Preneur et de prescrire les travaux éventuellement nécessaires à leur levée.

L'avis du Tiers Expert sera rendu dans les conditions de délai et de forme décrites à l'article 4.5.2.3 ci-dessous. L'avis du Tiers Expert sera réputé être celui des Parties elles-mêmes et sera définitif et sans appel.

Si le Tiers Expert conclut à la réalité des réserves formulées par le Preneur, tous les frais résultants de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du Bailleur.

Si le Tiers Expert conclut au mal fondé des réserves formulées par le Preneur, tous les frais résultants de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du Preneur.

Les réserves qui auront été acceptées par le Bailleur ou reconnues par le Tiers Expert devront être levées dans un délai :

- De deux (2) mois pour 80 % (quatre-vingts pourcents) des réserves, étant précisé que le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour lever en priorité les réserves qui auraient été identifiées comme prioritaires par le Preneur lors des opérations préalables à l'Achèvement ou dans le Procès-Verbal de Constat d'Achèvement ; et
- De six (6) mois pour l'ensemble des réserves.

Ce délai courra à compter de la date du Procès-Verbal de Constat d'Achèvement ou, le cas échéant, de la décision du Tiers Expert se prononçant sur la réalité des réserves.

#### **4.5.2.3 Hypothèse 3 : Contestation de l'Achèvement par le Preneur**

Si, aux jour et heure fixés dans la convocation le Preneur conteste la réalité de l'Achèvement, ce qui pourra notamment se manifester par un refus de signer le Procès-Verbal de Constat d'Achèvement, les Parties demanderont au Tiers Expert d'intervenir dans les soixante (60) jours calendaires suivant la date fixée dans la convocation au constat de l'Achèvement.

Les Parties s'entendront pour désigner des Tiers Experts.

Etant entendu que le Tiers Expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une ou l'autre des Parties dans les vingt-quatre (24) mois précédant sa désignation.

En cas d'indisponibilité, d'empêchement ou de refus de mission de la part des Tiers Experts ci-dessus conventionnellement choisis, un Tiers Expert sera désigné, à l'initiative de la Partie la plus diligente, par le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Versailles.

Le différend sera tranché par le Tiers Expert qui sera chargé (i) de se prononcer sur la réalité de l'Achèvement conformément à sa définition contractuelle et, le cas échéant, sur les travaux nécessaires à l'Achèvement, et (ii) en cas de constat de l'Achèvement des Locaux Loués, d'établir, contradictoirement avec le Bailleur et le Preneur, la liste des réserves à lever dans un délai :

- De un (1) mois à compter de la décision du Tiers Expert pour les éventuelles réserves prioritaires c'est-à-dire notamment celles pouvant empêcher l'exploitation paisible des Locaux Loués (les « Réserves Prioritaires ») pour les besoins de son activité; et
- De six (6) mois à compter de la décision du Tiers Expert pour l'ensemble des autres réserves.

Le Tiers Expert agira en qualité de mandataire commun des Parties, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code civil). Sa décision, réputée être celle des Parties elles-mêmes, sera définitive et sans appel.

Le Tiers Expert devra notifier à chacune des Parties, par porteur et contre décharge, son

avis, écrit et motivé, (**"Avis du Tiers Expert"**) dans les sept (7) jours calendaires de son intervention sur le site.

Si le Tiers Expert conclut à la réalité de l'Achèvement (**"Avis du Tiers Expert Constatant l'Achèvement"**), avec ou sans réserve, l'Achèvement sera réputé être intervenu à la date indiquée dans la première convocation du Bailleur, et tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du Preneur. Le cas échéant, la liste des réserves établie par le Tiers Expert sera annexée à l'avis de celui-ci.

Si le Tiers Expert conclut au défaut d'Achèvement conforme à sa définition contractuelle, le Bailleur devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par le Tiers Expert pour parvenir à l'Achèvement et convoquer à nouveau le Preneur dans les mêmes formes et délais que pour la première convocation. L'Achèvement sera alors constaté au jour et heure de cette seconde convocation du Bailleur aux termes d'un procès-verbal. Les frais résultants de l'intervention du Tiers Expert seront alors mis à la charge du Bailleur.

#### **4.6 Travaux de levée des réserves**

Afin de permettre la réalisation des travaux de levée des réserves du Preneur approuvées par le Bailleur ou par le Tiers Expert, le Preneur laissera libre accès aux Locaux Loués aux entreprises de l'entrepreneur général et à tous mandataires du Bailleur, sous réserve toutefois que lesdites entreprises et lesdits mandataires fassent leurs meilleurs efforts pour perturber le moins possible l'activité du Preneur et ne pas priver le Preneur de l'accès et de la jouissance des Locaux Loués et des emplacements de stationnement.

#### **4.7 Pénalités de retard - Défait d'Achèvement**

En cas de non-respect de la Date Prévisionnelle d'Achèvement, éventuellement majorée d'un temps égal à celui pendant lequel seraient survenues une ou plusieurs des cause légitime de retard et/ou un cas de force majeure, le Bailleur serait redevable de plein droit envers le Preneur d'une pénalité de retard ferme, forfaitaire et libératoire s'élevant par jour calendaire de retard à la somme de :

- mille cinq cent euros (1.500€) à partir du premier (1er) jour de retard et ce jusqu'au quatre-vingt dixième (90ème) jour de retard,
- trois mille euros (3.000 €) à compter du quatre-vingt onzième (91ème) jour de retard.

Dans l'hypothèse où, pour quelque cause que ce soit, l'Achèvement des Travaux de Construction ne serait pas intervenu au plus tard le 31 mars 2026, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de discuter de bonne foi des suites à donner au présent Bail.

A défaut d'accord entre les Parties à la suite de leur rencontre, et à titre de condition essentielle et déterminante de leur engagement, le Bailleur et le Preneur seront alors en droit de considérer le Bail comme caduc de plein droit en faisant connaître leur décision de se prévaloir de la présente clause à l'autre Partie par lettre recommandée avec avis de réception, la caducité du Bail opérant alors de plein droit à la date de réception par l'autre Partie de la lettre recommandée avec avis de réception adressée par l'une des Parties. La caducité du bail ne donnera lieu au paiement d'aucune somme ni d'aucune indemnité de quelque nature que ce soit de part ni d'autre, le Bailleur et Preneur étant libérés de toute obligation contractuelle et indemnitaire à l'encontre de l'autre Partie. Le Preneur ne pourra notamment pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur d'un quelconque préjudice direct ou indirect du fait de la caducité du Bail (en ce inclus notamment, sans que cette liste ne soit limitative : les conséquences quelles qu'elles soient des négociations du Preneur avec les bailleurs des Locaux Actuels, pertes

d'exploitation du Preneur, etc.).

Concernant les TMTS (en ce inclus notamment les Cloisonnements), il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de mise en œuvre de la présente faculté de résiliation :

- les sommes versées par le Preneur au Bailleur au titre des surcoûts TMTS resteront définitivement acquises au Bailleur ;
- les TMTS d'ores et déjà réalisés resteront la propriété du Bailleur ; et
- le Bailleur restituera les GAPD TMTS au Preneur sans les mettre en jeu.

Il est par ailleurs précisé que la caducité de plein droit du bail prévue au présent article ne pourra pas être invoquée par l'une quelconque des Parties pendant toute la durée de la mission du Tiers Expert prévue à l'article 4.5.2.3 ci-dessus en cas de contestation de l'Achèvement par le Preneur.

## **5. DUREE**

### **5.1 Date de Prise d'Effet du Bail**

La date de prise d'effet du Bail est fixée à la date d'Achèvement des Locaux Loués, telle que cette date aura été constatée par le Bailleur, par les Parties ou par le Tiers Expert dans les conditions prévues à l'article 4.5 ci-dessus (la "**Date de Prise d'Effet du Bail**"). La Prise d'Effet du Bail emportera mise à disposition par le Bailleur au Preneur des Locaux Loués et exigibilité des Loyers (sous réserve de la franchise visée à l'article 6.1.2) et charges.

### **5.2 Durée du Bail et renonciation à la faculté de résiliation triennale**

Le Bail est consenti pour une durée de douze (12) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Par dérogation expresse au deuxième alinéa de l'article L. 145-4 du Code de commerce rendue possible par l'usage des Locaux Loués conformément à l'article 3 ci-dessus, le Preneur renonce expressément à sa faculté de résilier le Bail à l'expiration des trois (3) premières périodes triennales.

Par conséquent, le Bail est consenti pour une durée ferme de douze (12) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

### **5.3 Avenant administratif**

Les Parties formaliseront dans le mois de la Date de Prise d'Effet du Bail (mois d'août exclus) un avenant qui ne fera que constater :

- que le Bail a pris effet et la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- la Surface Utile des Locaux Loués telle que mesurée par le relevé de géomètre-expert prévu à l'article 4.5.2 ci-dessus et qui sera annexé à l'avenant ;
- le montant exact du Loyer à la Date de Prise d'Effet du Bail après application de la clause d'ajustement de Loyer prévue à l'article 2.3.3 ci-dessus ;

- le montant exact de la provision pour charges à la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- l'indice de référence applicable pour la première indexation du Loyer ;
- le montant du dépôt de garanti versé ou remplacé par un cautionnement bancaire à la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- la remise par le Preneur d'une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail, document qui demeurera annexé à l'avenant ; et
- la liste des contrats afférents à l'entretien des Locaux Loués (en ce compris les équipements techniques des Locaux Loués) souscrits par le Preneur.

Cet avenant n'étant prévu qu'à titre de simple formalité, sa non-signature n'aura pas de conséquence sur l'une quelconque des stipulations du présent Bail, et notamment :

- sur la Date de Prise d'Effet du Bail, qui sera déterminée en application de l'article 5.1 ci-dessus ;
- sur la Surface Utile des Locaux Loués, qui sera celle mesurée par le relevé de géomètre-expert prévu à l'article 4.5.2 dès lors que l'Achèvement des Locaux Loués aura été constaté ;
- sur le montant exact du Loyer à la Date de Prise d'Effet du Bail, qui sera celui prévu à l'article 6.1.1 ci-dessous après application éventuelle de la clause d'ajustement de Loyer prévue à l'article 2.3.3 ci-dessus ;
- sur le montant exact de la provision pour charges à la Date de Prise d'Effet du Bail, qui correspondra au quart du budget annuel incombant au Preneur, conformément à l'article 9.4.2 ci-dessous ;
- sur l'indice de référence applicable pour la première indexation du Loyer, qui sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, conformément à l'article 6.4 ci-dessous ;
- sur le montant du dépôt de garantie versé à la Date de Prise d'Effet du Bail ou remplacé par un cautionnement bancaire, qui correspondra à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges (tel que ce Loyer aura éventuellement été ajusté en application de la clause d'ajustement de Loyer prévue à l'article 2.3.3 ci-dessus) ;
- sur l'obligation pour le Preneur de transmettre au Bailleur une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail, conformément à l'article 16 ci-dessous ; ou
- sur l'obligation pour le Preneur de souscrire des contrats d'entretien des Locaux Loués (en ce compris les équipements techniques des Locaux Loués), conformément à l'article 12.9 ci-dessous.

## 6. LOYER

## 6.1 Loyer

6.1.1 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global hors taxes et hors charges à la date de signature du Bail de **cinq cent quatre-vingt-deux mille et cinq cents euros (582 500 €)** hors taxes et hors charges (le "**Loyer**"), étant précisé à titre informatif que le Loyer se décompose comme suit :

- **cinq cent soixante mille euros (560 000 €)**, soit cent soixante euros (160 €) hors taxes et hors charges par mètre carré de Surface Utile ; et
- **vingt-deux mille cinq cents euros (22 500 €)** hors taxes et hors charges pour 30 places de parking, soit sept cent euros (750 €) hors taxes et hors charges par place de parking.

6.1.2 Enfin, le Loyer pourra être éventuellement ajusté après l'Achèvement des Locaux Loués en application de la clause d'ajustement de Loyer prévue à l'article 2.3.3 ci-dessus.

A titre de mesure d'accompagnement, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer d'un montant correspondant à une durée de deux (2) mois de Loyer à compter de la Date d'Achèvement des Travaux permettant au Preneur d'installer son mobilier à la livraison des Bâtiments.

## 6.2 Régime fiscal

Le Loyer et tous les accessoires du Loyer (charges, redevances, etc.) s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyers et accessoires, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, et ce nonobstant le fait que le Preneur soit ou non redevable de la TVA.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

## 6.3 Modalités de paiement du Loyer

Le Preneur s'oblige à payer le Loyer trimestriellement à l'issue de chaque période d'occupation les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année. Si ce jour n'est pas un jour ouvrable pour les banques à Paris, le Loyer sera payable le dernier jour ouvrable pour les banques à Paris précédent ladite date.

La première échéance du Loyer sera calculée *pro rata temporis* en fonction du temps effectivement écoulé depuis le début du trimestre civil alors en cours.

Le Bailleur remettra une quittance de loyer au Preneur à l'occasion de l'appel de loyer du trimestre suivant, étant toutefois précisé que l'absence de remise de la quittance de loyer ne saurait justifier une interruption du paiement du Loyer par le Preneur.

## 6.4 Indexation du loyer

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, le Loyer sera augmenté ou diminué



automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers d'Activités Tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE. L'indexation s'effectuera par application de la formule suivante :

Loyer indexé = Loyer de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

Les indexations s'effectueront en prenant :

- pour Loyer de référence, le Loyer en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du Loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice publié le même trimestre calendaire de l'année suivante.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du Loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les Parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du Loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre (4) trimestres comme indiqué ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du Loyer annuel cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de Versailles, statuant en matière de référé sur la requête de la plus diligente des Parties. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le prix des loyers des activités tertiaires à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région parisienne. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

## **7. FRAIS NOTARIES**

Le bail étant conclu sous la forme d'un acte notarié avec frais d'enregistrement, il est convenu entre les Parties que chacune d'elle prend en charge les frais liés à hauteur de 50%, la prise en charge du Preneur du Preneur étant en toute hypothèse plafonnée à 4.000 €. Au-delà de ce seuil, le surplus est financé par le Bailleur seule.

## **8. DEPOT DE GARANTIE ET AUTRES GARANTIES**

### **8.1 Dépôt de garantie**

**8.1.1** Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, à la Date de Prise d'Effet du Bail, une somme égale à trois (3) mois de Loyer hors taxes et hors charges, en garantie du paiement du Loyer et des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le Preneur et dont le Bailleur

pourrait être rendu responsable dans le cadre du présent Bail, à un titre quelconque.

A ce jour, le montant prévisionnel du dépôt de garantie à verser à la Date de Prise d'Effet du Bail s'élève à la somme de **cent quarante-cinq mille six cent vingt-cinq euros (145 625 €)**. Ce montant pourra éventuellement être ajusté en fonction du montant définitif du Loyer annuel par application de la clause d'ajustement du Loyer prévue à l'article 2.3.3 ci-dessus.

A chaque réajustement de Loyer, le dépôt de garantie sera ajusté de manière à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer hors taxes.

- 8.1.2** Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant la durée de l'occupation du Preneur et ne portera pas intérêt au profit du Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40 du Code de commerce.

Il sera remboursé au Preneur en fin de jouissance après déménagement, remise des clés, justification par le Preneur de l'acquit de ses contributions, taxes ou droits quelconques, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit.

- 8.1.3** Le Bailleur aura le droit de prélever sur le dépôt de garantie, en cours de Bail et sans formalité, après l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la date d'exigibilité et l'envoi d'une mise en demeure préalable restée infructueuse, le montant des Loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque, auquel cas le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à trois (3) mois de Loyer hors taxes.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2355 et suivants du Code civil.

Le Preneur ne pourra en aucun cas se dispenser du paiement du Loyer en invoquant à son profit une quelconque compensation avec le dépôt de garantie.

- 8.1.4** En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 621-24 et L. 621-43 du Code de commerce.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès-qualité dans les termes des dispositions du Code de Commerce, relatives au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises, aura pour conséquence impérative de verser le dépôt de garantie dû dans les termes du présent article et ce indépendamment du paiement des Loyers et charges découlant de l'option exercée.

- 8.1.5** Si la propriété des Locaux Loués devait être transférée, le montant du dépôt de garantie en possession de Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement de dépôt de garantie que ce soit à l'encontre du Bailleur actuel, sa créance éventuelle au titre du dépôt de garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire des Locaux Loués.

## **9. CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES**

## **9.1 Quote-part afférente aux Locaux Loués**

Les Locaux Loués par le Preneur au titre du présent Bail portent sur les parties de l'Ensemble Immobilier décrites au sein de l'exposé préalable sis 34 rue de la Croix de Fer, à Saint-Germain-en-Laye.

Il est précisé que le Loyer annuel fixé à l'article 6.1 s'entendra pour le Bailleur net de toutes charges de quelque nature qu'elles soient afférentes aux Locaux Loués et à l'Ensemble Immobilier.

Ainsi, le Preneur remboursera au Bailleur sur justificatifs les charges locatives afférentes aux Locaux Loués comme suit :

- Une quote-part de 10,3% des charges globales de l'Ensemble Immobilier, ledit pourcentage ayant été déterminé en fonction de la surface utile des Locaux Loués (à savoir 3.500 m<sup>2</sup>) par rapport aux Surfaces Locatives de Bureaux totales de l'Ensemble Immobilier (à savoir 33 991 m<sup>2</sup> en ce compris les parties communes) et incluant le coût des charges décrites à l'article 9.3.2.

- Une quote-part de 4,05 % de la taxe parking, ce pourcentage ayant été déterminé en rapportant le nombre d'emplacements de parking loués au titre du futur Bail Commercial (30 emplacements) d'emplacements de parking de l'Ensemble Immobilier (740 emplacements).

En ce qui concerne le bâtiment F toutefois, la refacturation fera l'objet d'un sous-comptage au réel pour l'ensemble des fluides (électricité, chauffage, eau) et les frais d'entretien des moyens de levage.

Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme. Cette provision sera ajustée le 1er janvier de chaque année en fonction d'un budget prévisionnel qui sera communiqué au Preneur. Le cas échéant, le budget et donc la provision trimestrielle, pourront être réajustés en cours d'année en fonction de l'arrêté des dépenses de l'année précédente.

A ce titre, le Bailleur adressera, chaque année au plus tard le 30 juin, un décompte détaillé faisant ressortir la quote-part du Preneur.

Le solde éventuel sera réglé dans les trente jours suivant la communication au Preneur de l'arrêté des comptes annuels, ou porté au crédit de la facturation du trimestre suivant.

## **9.2 Charges, impôts, taxes et redevances incombant au Bailleur**

### **9.2.1 Impôts, taxes et redevances**

Le Bailleur conservera limitativement à sa charge les impôts, taxes et redevances dont il est le redevable légal et qui ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, à savoir à la date de signature des présentes :

- la contribution économique territoriale du Bailleur,
- les taxes d'urbanisme liées à la construction de l'ensemble immobilier,
- la taxe sur les emplacements de stationnement ;

- la taxe d'aménagement, , , la redevance d'archéologie préventive, tous impôts, taxes et redevances qui seraient liés à la transformation ou à la modification des Locaux Loués par le Bailleur ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

Pour les taxes non dues au titre des activités d'enseignement supérieur, le Bailleur devra se rapprocher de l'administration fiscale pour confirmer l'exemption.

### 9.2.2 Charges

Le Bailleur supportera le coût des catégories de charges afférentes aux Locaux Loués ci-après limitativement énumérées :

- les dépenses relatives aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les travaux occasionnés par la vétusté ou la force majeure ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives au remplacement des gros équipements desservant les Locaux Loués ;
- les travaux de mise aux normes des Locaux Loués et des gros équipements desservant les Locaux Loués, à l'exception de ceux en relation avec la seule activité du Preneur ;
- les honoraires de gestion des loyers de l'Immeuble le cas échéant ;
- l'ensemble des travaux de réparation ou de remplacement qui auront été pris en charge par une police d'assurance au titre soit des garanties légales, soit de toute autre police d'assurance du Bailleur ;

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des charges nouvelles préalablement à toute refacturation au Preneur.

### 9.3 Charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur

Il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer stipulé à l'article 6.1 ci-dessus est net de tous impôts, taxes, redevances, charges et dépenses quelconques pour le Bailleur, à l'exclusion des charges, impôts, taxes et redevances limitativement énumérés à l'article 9.2 ci-dessus que le Bailleur conservera à sa charge.

Par conséquent, le Preneur supportera le coût de l'ensemble des catégories de charges, impôts, taxes et redevances listées aux articles 9.3.1 et 9.3.2 ci-après et décrites en Annexe 12.

#### 9.3.1 Impôts, taxes et redevances

Le Preneur supportera, à hauteur de sa quote part de Surface Utile de l'Ensemble

Immobilier dans les conditions définies ci-dessus, le coût des catégories d'impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués ci-après limitativement énumérées :

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe de balayage ;
- la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France pour le bâtiment E ;
- la taxe locale sur de stationnement ;
- tous impôts, taxes et redevances qui seraient liés à la transformation ou à la modification des Locaux Loués par le Preneur ;
- les impôts, taxes et redevances, présents et futurs, dont le redevable légal est le Bailleur mais qui sont liés à l'usage des Locaux Loués par le Preneur ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les impôts, taxes et redevances, présents et futurs, afférents à l'utilisation qui est faite par le Preneur des Locaux Loués ou aux activités exercées par le Preneur dans les Locaux Loués ;
- les charges de ville, de police, de voirie et autres, présentes et futures, dont le redevable légal est le Preneur, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Le Preneur devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières et taxes locatives relatives à son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition ; et
- tous nouveaux impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués dont la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Pour les taxes non dues au titre des activités d'enseignement supérieur, le Bailleur devra se rapprocher de l'administration fiscale pour confirmer l'exemption.

### **9.3.2 Charges**

Le Preneur supportera, à hauteur de sa quote part de Surface Utile de l'Ensemble Immobilier, le coût des catégories de charges afférentes aux Locaux Loués ci- après limitativement énumérées :

- les consommations de tous fluides et les frais de raccordement et d'abonnement y afférent ; par dérogation à la disposition mentionnée ci-dessus, les consommations de fluides (électriques, chauffage, eau) du bâtiment F seront refacturées selon les consommations réelles relevées au compteur dudit bâtiment, de même que les frais d'entretien des moyens de levage.
- les frais de ménage et de nettoyage des parties communes (intérieur et extérieur, ce compris le centre sportif et les espaces de restauration) ;

- les frais d'enlèvement et de traitement des déchets ;
- les frais de déneigement ;
- les frais de désinfection, de dératisation et de désinsectisation ;
- les frais de décoration d'ambiance, fleurs, plantes et frais d'entretien des espaces verts ;
- les frais d'acquisition, de fonctionnement, d'entretien, de réparation, de modification et de remplacement de l'outillage et de tout autre matériel d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale, de tout matériel d'information des occupants et visiteurs des Locaux Loués, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage, sauf s'ils sont vétustes, obsolètes ou non conformes à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ;
- les frais d'entretien/maintenance, de réparations, et de contrôles réglementaires des installations techniques des parties communes (ce compris le centre sportif et les espaces de restauration) : sécurité incendie, installations électriques (courant fort et courant faible), plomberie, etc. ;
- les frais d'entretien/maintenance, de réparations, et de contrôles réglementaires des gros équipements des parties communes (ce compris le centre sportif et les espaces de restauration) : appareils de levage (ascenseurs, nacelles, monte-charges), climatisation (chaud, froid, ventilation), GTC, etc. ;
- les frais liés aux services rendus aux occupants et visiteurs du campus (accueil, gestion, maintenance, entretien, circulation, sécurité, gardiennage, nettoyage, centre sportif, restauration collective), en ce compris la rémunération, les charges sociales et les coûts de la formation, de l'uniforme et de l'équipement du personnel administratif et technique chargé de ces services, ou les montants facturés par des prestataire externes à ces fins ;
- le cas échéant, les honoraires de gestion technique et de gestion des charges (hors honoraires de gestion des Loyers des Locaux Loués) ;
- les primes et surprimes d'assurances pour les polices souscrites par le Bailleur au titre des Locaux Loués;
- les travaux d'entretien, de ravalement, de réfection, de remplacement, de réparations de l'ensemble immobilier (en ce compris les équipements petits ou gros, les balcons, les terrasses, les verrières et les chéneaux), autres que ceux portant sur les éléments expressément visés par l'article 606 du Code civil, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2° et 1754 du Code civil, ou qui auraient pour objet de remédier à la vétusté ou qui seraient rendus nécessaires par un évènement de force majeure;
- le surcoût afférent aux travaux d'embellissement qui s'avèreraient strictement nécessaires au maintien du standing de l'Ensemble Immobilier dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les frais et honoraires générés par la réalisation de l'ensemble des travaux imputables au Preneur en application du présent article;

- toutes charges nouvelles afférentes aux Locaux Loués dont la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce et à condition que ces charges soient liées à l'utilisation des Locaux Loués ou à un service dont bénéficie le Preneur.

#### **9.4 Modalités de paiement des charges, impôts, taxes et redevances**

##### **9.4.1 Généralités**

Comme pour le paiement du Loyer, tous paiements relatifs aux charges, impôts, taxes et redevances auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant dûment désigné.

Les paiements relatifs aux charges, impôts, taxes et redevances seront effectués par le Preneur au moyen d'un virement bancaire sur le compte du Bailleur.

##### **9.4.2 Provision**

Au titre des charges incombant au Preneur en application de l'article 9.3.2 ci-dessus et dont le coût serait avancé par le Bailleur, le Preneur versera chaque trimestre, en même temps que son Loyer, une provision pour charges égale au quart du budget annuel lui incombant.

La première provision pour charges sera calculée *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir entre la Date de Prise d'Effet du Bail et la fin du trimestre civil en cours à la Date de Prise d'Effet du Bail.

##### **9.4.3 Régularisation et information du Preneur**

Le Bailleur établira chaque année et communiquera au Preneur, au plus tard le 30 mars de l'année suivante, un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances de l'exercice, qui inclura la liquidation et la régularisation des comptes de charges. L'apurement des comptes par le Preneur devra intervenir dans un délai d'un (1) mois au plus tard de la présentation de cet état. Dans l'hypothèse d'un crédit de charges pour le Preneur, celui-ci s'imputera sur la première provision pour charges exigible suivante.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 145-36 du Code de commerce, le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou du mandataire du Bailleur, aux horaires de bureaux, de tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés au Preneur. Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou en partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 et R. 145-37 du Code de commerce, le Bailleur a remis au Preneur (i) un état récapitulatif des travaux qu'il aura réalisés dans les trois années précédant la Date de Prise d'Effet du Bail précisant leur coût et (ii) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant la Date de Prise d'Effet du Bail, assorti d'un budget prévisionnel, qui figurent en **Annexe 6**.

## 10. INTERETS DE RETARDS - PENALITES

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de Loyer, charges, ou montants quelconques dus par le Preneur, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale aux intérêts au taux Euribor trois (3) mois, augmenté de cinq (5) points, ces intérêts étant calculés sur le montant principal des sommes dues et courant à compter de la date d'exigibilité des montants concernés et jusqu'au paiement effectif complet des montants concernés. Ces pénalités seront ajoutées à l'avis d'échéance du trimestre suivant et seront dues de plein droit sans mise en demeure préalable, leur versement ne valant pas octroi au Preneur d'un délai de règlement.

Le paiement tardif (i.e. ayant entraîné une relance écrite de la part du Bailleur) de trois (3) avis d'échéance, consécutifs ou non, constituera, si bon semble au Bailleur, un motif grave et légitime de résiliation du Bail et/ou de refus de renouvellement du Bail.

## 11. ORDRE DES PAIEMENTS

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur strictement dans l'ordre suivant :

- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- clause pénale,
- intérêts,
- dommages et intérêts,
- frais de recouvrement et de procédure,
- provisions sur charges,
- créances de Loyers et indemnités d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux).

## 12. CHARGES ET CONDITIONS

### 12.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, à l'exception des travaux visant à lever les réserves indiquées dans le Procès-verbal de Constat d'Achèvement visé à l'article 4.5.2 du présent Bail ou validées par le Tiers Expert selon les modalités visées à l'article 4.5.2 du présent Bail.

A la Date de Prise d'Effet du Bail, un état des lieux des Locaux Loués sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail et de ses annexes.

Dans l'hypothèse où l'état des lieux ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir ledit état des lieux, à frais partagés par moitié entre les Parties sans pour autant reporter la Date de Prise d'Effet du Bail.

En tant que de besoin, le Preneur autorise d'ores et déjà le Bailleur et l'huissier de justice à pénétrer dans les Locaux Loués pour les besoins de ce constat.



## 12.2 Occupation

Sous réserve des stipulations de l'article 17 ci-dessous, le Preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les Locaux Loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit.

Le Preneur pourra néanmoins domicilier dans les Locaux Loués une ou plusieurs sociétés contrôlées directement ou indirectement par lui au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

## 12.3 Garnissement

Le Preneur devra tenir constamment garnis les Locaux Loués de meubles meublants, objets mobiliers et matériel, en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des Loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent Bail.

## 12.4 Jouissance

- (a) Le Preneur ne pourra en aucun cas faire ou laisser faire quoi que ce soit qui puisse dégrader ou détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.
- (b) Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse nuire à la tranquillité, à l'hygiène, à la salubrité, à la solidité, ou à la bonne tenue des Locaux Loués et ne puisse causer aux voisins ni trouble, ni préjudice.

Le Preneur devra, pour l'exploitation de son activité, se conformer strictement aux prescriptions légales et réglementaires (notamment prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, etc.) pouvant s'y appliquer.

En cas de non-respect par le Preneur desdites autorisations et prescriptions légales ou réglementaires, celui-ci garantit le Bailleur contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

- (c) Le Preneur devra veiller à ne pas troubler la tranquillité et la bonne tenue des Locaux Loués et ce afin d'éviter tous troubles de voisinage, étant entendu que le Preneur sera responsable de toutes dégradations commises dans les Locaux Loués par les employés à son service, ses apprenants ou ses visiteurs.
- (d) Le Preneur devra prendre toutes précautions afin de ne pas faire supporter aux planchers des Locaux Loués une charge supérieure à leur résistance telle qu'indiquée dans la notice descriptive qui figure en **Annexe 2** et sur les plans qui figurent en **Annexe 3**.
- (e) Toute installation et/ou pose d'enseignes et/ou de bandeaux extérieurs et/ou de panneau et/ou objet de quelque nature que ce soit, de même que tout agencement en saillie sur la façade, aux fenêtres et aux murs des Locaux Loués, sont subordonnés à l'agrément préalable et exprès du Bailleur. Dans l'hypothèse où le projet d'installation et/ou de pose d'enseigne ou de bandeau ou de panneau serait accepté par le Bailleur, le Preneur fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives requises à cet effet, sans qu'aucun recours ne puisse être exercé à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Le Preneur ne pourra poser de plaques qu'aux emplacements prévus à cet effet et selon les prescriptions et autorisations préalables du Bailleur.

Le Preneur ne pourra exposer aux fenêtres et aux murs des Locaux Loués aucun panneau.

- (f) Le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur de nature à causer des nuisances sans l'autorisation écrite du Bailleur, sauf machine ou moteur en lien avec l'activité universitaire dont l'installation est d'ores et déjà acceptée. Il devra déposer sans aucune indemnité de la part du Bailleur ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des voisins, sauf machine ou moteur en lien avec l'activité universitaire.
- (g) Pendant toute la durée du Bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les Locaux Loués à tout moment, moyennant un préavis de vingt-quatre (24) heures, sauf urgence, notamment pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du Bailleur et sans délai, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du Bail.
- (h) Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucune vente publique de meubles, matériel ou autres objets.
- (i) Le Preneur ne pourra introduire dans les Locaux Loués de matières dangereuses, et notamment aucun produit explosif et/ou inflammable.
- (j) Le Preneur ne pourra faire venir aucun animal dans les Locaux Loués.

#### **12.5 Informations du Bailleur - Changement d'état du Preneur**

Le changement d'état du Preneur et la modification de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, fusion, absorption, etc.) devront être signifiés au Bailleur dans les trois (3) mois de la modification ou du changement survenu.

#### **12.6 Responsabilités et recours**

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur (sauf faute avérée de ce dernier) et ses assureurs ainsi qu'à toute demande de réduction de Loyer (sauf ce qui est dit à l'article 12.7 ci-après) et déclare faire son affaire personnelle de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, en agissant, le cas échéant, directement contre leurs auteurs, dans les cas suivants :

- en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement des Locaux Loués tels qu'ascenseurs, système de chauffage et de refroidissement, installations téléphoniques, électriques, etc. ;
- en cas de dommages résultant d'incendie, de troubles, émeute, grève, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant et de toute autre circonstance atteignant le Preneur, ses préposés ou ses visiteurs, ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination ;
- en cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux matériels ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des toitures ou

vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, le Preneur devant s'assurer contre ces risques;

- en cas de trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers ;
- en cas de vol, cambriolage, détournement ou autres actes délictueux ou criminels commis dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et ceci même si les Locaux Loués dispose d'un gardiennage ; le Preneur ne pourra rendre le Bailleur responsable des faits commis par ce ou ces gardiens ;
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tout autre service analogue ; le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toute interruption ou irrégularité dans ces services.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur (sauf faute avérée de ce dernier), en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance, du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité pour les motifs visés ci-dessus, le Preneur déclarant faire son affaire personnelle de la souscription d'une assurance garantissant ce type de risques.

## **12.7 Destruction des Locaux Loués**

### **12.7.1 Destruction totale**

Dans l'hypothèse où les Locaux Loués seraient détruits en totalité, il sera fait application de l'article 1722 du Code civil.

### **12.7.2 Destruction partielle**

12.7.2.1 Dans l'hypothèse où plus de 30 % (trente pourcents) de la Surface Utile des Locaux Loués viendrait à être détruite par vétusté, inondation, grève, faits de guerre, guerre civile, émeute, incendie, explosion ou autre cause indépendante de la volonté du Bailleur de façon à la rendre inexploitable et impropre à la destination convenue aux termes du Bail, ou si la destruction partielle des Locaux Loués, même inférieure à 30 % (trente pourcents) de la Surface Utile, empêche l'exploitation des autres parties des Locaux Loués :

- le Preneur aura la faculté soit de résilier le Bail de plein droit, soit de poursuivre l'exécution du Bail moyennant un abattement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle, si la durée des travaux de reconstruction est estimée à moins de douze (12) mois par l'architecte du Bailleur ;
- les Parties auront chacune la faculté, soit de résilier le Bail de plein droit, soit de poursuivre l'exécution du Bail moyennant un abattement de Loyer pendant la perte de jouissance partielle, si la durée des travaux de reconstruction est estimée à plus de douze (12) mois par l'architecte du Bailleur.

En cas de poursuite du Bail, il sera procédé à un abattement de loyer calculé au prorata des Surfaces Utiles rendues inutilisables, et ce, pendant toute la durée correspondant à la privation de jouissance de la partie des locaux concernée, selon la formule suivante :

Abattement de loyer = montant du loyer / Surfaces Utiles totales des Locaux Loués x Surfaces Utiles de la partie des Locaux Loués rendue inutilisable.

12.7.2.2 Pour le cas où moins de 30 % (trente pourcents) de la Surface Utile des Locaux Loués viendrait à être détruite, et pour le cas où la partie détruite n'empêcherait pas l'exploitation des autres parties des Locaux Loués, le Bail sera poursuivi moyennant un abattement de loyer calculé selon la formule visée ci-dessus pendant toute la durée correspondant à la privation de jouissance de la partie des locaux concernée.

12.7.2.3 En toute hypothèse, le Bailleur engagera les études en vue de la reconstruction, et fera ses meilleurs efforts pour entreprendre, dès que possible, les travaux de reconstruction de la partie des Locaux Loués détruite ou rendue inutilisable, dès lors qu'il aura (i) perçu les indemnités d'assurances correspondantes et (ii) pu obtenir les autorisations administratives le cas échéant nécessaires (permis de construire ou déclaration de travaux, agréments, etc.) à l'exécution des travaux.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent s'avérerait impossible dans un délai de 12 mois, les Parties pourront se concerter sur les suites à donner à cette situation et à défaut d'accord le Bailleur ou le Preneur pourrait demander la résiliation du Bail.

Les travaux de reconstruction ne devront en aucun cas empêcher l'exploitation des Locaux Loués occupés par le Preneur, à défaut, celui-ci pourra, en toute hypothèse, solliciter la résiliation de plein droit du Bail.

Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire, le cas échéant avec sa propre compagnie d'assurance, des conséquences de l'éventuelle privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux Loués et des travaux susvisés et renonce, d'ores et déjà, à tout recours vis-à-vis du Bailleur à ce titre.

## **12.8 Expropriation**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

## **12.9 Contrats et abonnements**

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription à ses frais de tous contrats de télécommunications et de tous contrats afférents au nettoyage des Locaux Loués, et à l'entretien des Locaux Loués (en ce compris les équipements des Locaux Loués).

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, tout ou partie des contrats susmentionnés étaient finalement souscrits par le Bailleur pour le compte du Preneur, celui-ci sera tenu de rembourser au Bailleur les frais y afférents par application de l'article 9.3.2 ci-dessus.

## **12.10 Entretien, réparations, remplacements**

12.10.1 Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en bon état d'entretien, de maintenance et de réparations de quelque nature que ce soit, à l'exception (i) des grosses réparations expressément mentionnées à l'article 606 du Code civil et (ii) des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, rendus nécessaires par la force majeure ou ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués qui seront exécutés par le Bailleur à ses frais.

A ce titre le Preneur devra prendre l'initiative sous sa responsabilité de tous travaux et réparations visés ci-dessous et supportera seul tous les frais relatifs aux :les travaux d'entretien, de réfection, de remplacement, de réparations des Locaux Loués (en ce compris les équipements petits ou gros, les balcons, les terrasses, les verrières et les chéneaux), autres que ceux liés à l'état d'usage (qui auraient pour objet de remédier à la vétusté) ou qui seraient rendus nécessaires par un évènement de la force majeure et ceux portant sur les éléments expressément visés par l'article 606 du Code civil, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2° et 1754 du Code civil ;

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, tout ou partie des travaux susmentionnés étaient finalement réalisés par le Bailleur, à défaut pour le Preneur de les avoir réalisés, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur les frais y afférents par application de l'article 9.3.2 ci-dessus.

- 12.10.2** Le Preneur devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention des Locaux Loués de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Le Preneur devra également assurer le fonctionnement dans les Locaux Loués, en liaison avec le gestionnaire des Locaux Loués, d'un service de sécurité et de prévention conforme, dans son effectif et sa qualification, aux exigences administratives.

Enfin, le Preneur devra aviser dans les meilleurs délais, avec confirmation écrite, de toute dégradation, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard.

## **12.11 Travaux du Bailleur**

- 12.11.1** Par dérogation à l'article 1723 du Code civil le Bailleur pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles, notamment à l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, à leurs accès et le Preneur ne pourra élever aucune réclamation pour le trouble de jouissance qui pourrait en résulter. Le Bailleur s'engage néanmoins à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser l'ensemble de ces travaux de façon à perturber le moins possible l'activité du Preneur et à ne pas priver le Preneur de l'accès aux Locaux Loués. Dans l'hypothèse où les travaux seraient susceptibles d'avoir un impact sur l'activité du Preneur, les Parties conviennent de se rencontrer en amont pour déterminer les modalités d'organisation desdits travaux de sorte à assurer le maintien des activités de l'université.

Le Preneur devra supporter et ce, sans aucune indemnité de la part du Bailleur ou diminution de Loyer, quels qu'en soient les inconvénients et la durée même si elle excède vingt-et-un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, toute réparation ou tous travaux d'entretien, de ravalement, de réfection, de remplacement, de réparation, d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les commissions administratives. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser l'ensemble de ces travaux de façon à perturber le moins possible l'occupation du Preneur et à ne pas priver le Preneur de l'accès aux Locaux Loués.

- 12.11.2** Le Preneur s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés

sur la voie publique ou sur/dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

**12.11.3** Par ailleurs, dans le cadre de la levée des réserves et de la mise en œuvre des garanties des constructions prévues par les dispositions des articles 1792 à 1792-6 du Code civil, le Preneur s'engage :

- à signaler au Bailleur tout désordre dont il aurait connaissance de nature à entrer dans le champ de ces garanties dans un délai de cinq (5) jours ouvrés ; et
- à laisser libre accès aux Locaux Loués aux entreprises de l'entrepreneur général et à tous mandataire du Bailleur sous réserve toutefois que lesdites entreprises et lesdits mandataires fassent leurs meilleurs efforts pour perturber le moins possible l'activité du Preneur au sein des Locaux Loués..

**12.11.4** Le Bailleur, ou son mandataire, aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toutes natures pouvant même desservir ou traverser les Locaux Loués.

Pendant la durée du Bail, le Preneur s'engage à laisser pénétrer le Bailleur, ses mandataires, son architecte, ses entrepreneurs, pour visiter, entretenir, réparer les Locaux Loués ou prendre des mesures conservatoires, moyennant un préavis de quarante-huit (48) heures sauf cas d'urgence.

Le Preneur devra déposer à ses frais, et sans délai tous coffrages, décorations, agencements, enseignes, stores, ainsi que toutes autres installations qu'il aura faites et/ou dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution du ravalement ou la recherche, l'exécution de tous travaux de réparation ou de prévention de sinistres de toutes natures

- fuites, fissures ou autres - notamment après incendie, infiltrations et autres dégradations.

A défaut d'exécution de ces obligations par le Preneur, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Bailleur s'engage également à faire ses meilleurs efforts pour faire réaliser l'ensemble de ces travaux de façon à perturber le moins possible l'occupation du Preneur et à ne pas priver le Preneur de l'accès aux Locaux Loués.

## **12.12 Travaux du Preneur**

**12.12.1** Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucune démolition, construction, aucun percement de mur, de poutres ou planchers, aucun scellement dans les structures, aucun changement de distribution (à l'exclusion des déplacements de cloisons mobiles ou de changement de distribution mineurs dont le Preneur estimerait qu'ils n'ont pas d'effet sur le fonctionnement des équipements communs, auquel cas le Preneur devra assumer sans indemnité de la part du Bailleur toutes les conséquences préjudiciables sur le fonctionnement des équipements techniques), ni aucune amélioration ou modification sans le consentement préalable écrit du Bailleur et, dans les conditions définies par lui, ceci tant pour ce qui concerne les travaux d'aménagement

et d'agencement effectués immédiatement après la Date de Prise d'Effet du Bail qu'en ce qui concerne les travaux réalisés en cours de Bail.

Le Preneur devra également respecter les conditions suivantes :

- obtention par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, des autorisations administratives requises le cas échéant selon la nature des travaux envisagés ;
- agrément préalable par le Bailleur de l'architecte, du maître d'œuvre, du bureau de contrôle, du bureau d'études techniques, du coordinateur du Preneur ainsi que des plans et descriptif des travaux remis par le Preneur ;

Il est précisé à cet égard que le Preneur devra avoir remis au Bailleur un dossier en trois (3) exemplaires contenant :

1. les plans détaillés ;
2. le planning d'intervention ;
3. le descriptif des travaux ou installations ;
4. le nom des entreprises ;
5. les autorisations administratives requises.

En fonction de la nature des travaux projetés, le Bailleur pourra décider de consulter le bureau d'études du Preneur, pour avis, aux frais de ce dernier.

- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même qu'au titre des garanties biennales et décennales le cas échéant et ce conformément à la législation en vigueur ;
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre étant pris en charge intégralement par le Preneur, en ce compris ceux afférents à l'examen préalable du dossier de demande d'autorisation de travaux remis par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur et le contrôle de son maître d'œuvre ne sauraient en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

**12.12.2** Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Par ailleurs, en aucun cas les travaux du Preneur ne devront être susceptibles d'avoir pour effet de retarder l'obtention du certificat de conformité des Locaux Loués.

Il est rappelé en toute hypothèse que les hommes de l'art du Bailleur n'assumeront pas d'autre responsabilité que celle de remplir la mission conférée par le Bailleur.

**12.12.3** En tant que de besoin, il est précisé que l'autorisation du Bailleur concernant les travaux du Preneur dans les Locaux Loués ne privera pas le Bailleur de la possibilité de

demander le rétablissement des Locaux Loués dans leur état primitif en fin de jouissance, conformément aux stipulations de l'article 13.1 ci-après.

A ce titre, le Preneur s'oblige notamment à effectuer les remises en état de l'ensemble des revêtements (sols, murs, plafonds, faux plafonds, etc.) rendues nécessaires par le rétablissement des Locaux Loués dans leur état primitif, à la suite de la dépose des différents aménagements ou installations qu'il aura fait réaliser.

### **13. RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

#### **13.1** Le Preneur devra restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien et de réparations.

A son départ, quelle qu'en soit la cause, le Preneur devra restituer les Locaux Loués libres de tout mobilier et matériel, charge pour lui de remettre les Locaux Loués en état après cet enlèvement. Toutefois, préalablement à tout enlèvement de mobilier, le Preneur devra justifier vis-à-vis du Bailleur qu'il est à jour du paiement de tous les Loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature qui lui incombent.

Tous les embellissements ou améliorations et installations faits par le Preneur en cours de Bail resteront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, à moins que le Bailleur ne préfère exiger le rétablissement des Locaux Loués, en totalité ou en partie, dans leur état primitif (tel qu'il résultera de l'état des lieux prévu à l'article 12.1 ci-dessus mais sans les Cloisonnements) aux frais exclusifs du Preneur, y compris pour ce qui concerne les travaux expressément autorisés par le Bailleur dans les conditions de l'article 12.12 ci-dessus.

Ainsi, si le Bailleur en fait la demande, le Preneur devra notamment avant de rendre les Locaux Loués procéder à l'enlèvement des Cloisonnements (et de tous autres cloisonnements mis en place ultérieurement par le Preneur) et de ses autres installations spécifiques telles que câblage informatique et téléphonique, équipement en courant faible, antenne parabolique et autres (cette liste étant purement énonciative et non limitative).

Le Preneur sera également redevable envers le Bailleur des remises en état des peintures ou revêtements sur mur et/ou faux plafond rendues nécessaires à la suite de l'enlèvement des câblages et/ou goulottes au sein desquelles passent lesdits câblages, ainsi qu'à la suite de la dépose de cloisons ou de la dépose de tous autres éléments ou installations.

#### **13.2** Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties le jour de la restitution des clefs des Locaux Loués par un technicien mandaté à cet effet par le Bailleur.

A défaut par les Parties d'être convenues des date et heure d'établissement de l'état des lieux, le Bailleur en informera le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception avec un délai de cinq (5) jours ouvrés.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées, il sera passé outre, si bon semble au Bailleur, et l'état des lieux dressé par son représentant sera considéré, de convention expresse entre les Parties, comme contradictoire.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis au Preneur par le Bailleur ou, en cas d'absence, adressé à celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception.



- 13.3** Faute pour le Preneur d'avoir restitué en fin de jouissance les Locaux Loués en bon état de réparations conformément au présent Bail, si le Bailleur lui en a fait la demande, l'ensemble des réparations et travaux requis le cas échéant sera effectué à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession des Locaux Loués, par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet. Le Preneur devra alors régler directement au Bailleur le coût effectif des prestations et travaux de remise en état des Locaux Loués, en ce compris tous les frais et honoraires s'y rapportant, sur présentation des factures de travaux de remise en état qui lui sera adressé par le Bailleur. Par dérogation à ce qui précède, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties qu'en ce qui concerne les cloisonnements réalisés par le Bailleur à la date d'Achèvement, le Bailleur renonce à en demander la dépose et les travaux accessoires au Preneur.

En outre, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière correspondant au montant du dernier Loyer en cours, à compter de la date d'expiration du Bail, jusqu'à la fin des travaux de remise en état. Il est convenu que la durée des travaux de remise en état ne devra pas dépasser le délai habituel des travaux de la même nature que ceux relevés dans l'état des lieux de sortie.

- 13.4** Avant le déménagement, le Preneur devra acquitter tous les termes de Loyer ou toutes autres sommes dont il pourrait être redevable à l'égard du Bailleur et devra justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux Locaux Loués.

La restitution des clés par le Preneur aura lieu le jour de son déménagement, et leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer contre le Preneur le coût des réparations de toutes natures dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

- 13.5** Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les Locaux Loués après l'expiration du Bail, et à l'exception des cas d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur ou de l'exercice par le Preneur de son droit d'option pour lesquels les modalités de fixation du montant de l'indemnité d'occupation sont prévues à l'article 14 ci-après, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer en cours, calculée *pro rata temporis*, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur.

- 13.6** Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six (6) mois avant l'expiration du présent Bail, le Bailleur aura le droit de placer un panneau à l'emplacement de son choix moyennant un préavis de quarante-huit (48) heures et le Preneur sera tenu de laisser visiter les Locaux Loués par toute personne munie d'une autorisation du Bailleur pendant les jours ouvrables aux heures normales de bureau.

#### **14. RENOUELEMENT DU BAIL - FIXATION DE LA VALEUR LOCATIVE**

A titre de condition essentielle et déterminante de la conclusion du Bail par le Bailleur, et compte tenu de l'usage prévu à l'article 3 ci-dessus, il est convenu entre les Parties qu'en cas de renouvellement :

- le Loyer du Bail renouvelé sera fixé entre les parties.

Le présent article n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ou la faculté pour le Preneur de mettre un terme à son Bail.

## **15. ASSURANCES**

### **15.1 Assurances souscrites par le Bailleur**

- 15.1.1 La Bailleur fera garantir l'ensemble immobilier, y compris les immeubles par nature ou destination, installations attachés à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, équipements et installations en place à la Date de Prise d'Effet du Bail, contre les risques d'incendie, foudre, toutes explosions, chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules appartenant à un tiers, attentats, émeutes et mouvements populaires, actes de vandalisme et de malveillance, actes de terrorisme, cyclones, ouragans, tempêtes, tornades, grêle, neige, catastrophes naturelles, dégâts causés par l'électricité, dégâts des eaux, bris de glace et plus généralement tous risques liés à la nature des Locaux Loués, leur qualité et leur usage.
- 15.1.2 Le Bailleur souscrira également une assurance de responsabilité civile de propriétaire d'immeuble en raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des Locaux Loués.
- 15.1.3 Le Bailleur souscrira une assurance d'un coût conforme aux prix du marché couvrant la perte de loyers en cas de destruction partielle des Locaux Loués (pendant les travaux de reconstruction).

### **15.2 Assurances souscrites par le Preneur**

- 15.2.1 Le Preneur s'engage à assurer et à maintenir assurés pour des montants suffisants dès la Date de Prise d'Effet du Bail et pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, les dommages électriques, les explosions, les dégâts des eaux, le vol, les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage ou de vandalisme, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires et tous autres risques généralement assurés, tous les aménagements qu'il aura pu y apporter, ainsi que les objets, le mobilier, le matériel les garnissant, et ses frais supplémentaires consécutifs à un sinistre garanti. Il devra également assurer le recours des voisins et des tiers.
- 15.2.2 Le Preneur devra souscrire une police d'assurance responsabilité civile en vue de couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés aux tiers du fait de l'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à contracter auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et à acquitter les primes et cotisations de ces polices et justifier au Bailleur dans les trente (30) jours de réquisition de celui-ci une attestation délivrée directement par les compagnies d'assurances.

### **15.3 Obligations du Preneur à l'égard du Bailleur**

#### **15.3.1 Remboursement des polices d'assurance du Bailleur**

Conformément aux stipulations de l'article 9.3.2 ci-dessus, le Preneur devra rembourser au Bailleur les primes afférentes aux polices que ce dernier aura souscrites.

#### **15.3.2 Déclaration des éléments aggravant**

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la Date de Prise d'Effet du Bail et en

cours de Bail, tous éléments susceptibles de modifier la destination des Locaux Loués ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués.

Le Preneur n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès aux Locaux Loués aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Toute surprime appliquée par les assureurs du Bailleur, pour aggravation de risque, sera intégralement supportée par le Preneur.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des stipulations sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

### 15.3.3 Sinistres

En cas de sinistre affectant les Locaux Loués, le Preneur devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au Bailleur lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq (5) jours ouvrés.

### 15.3.4 Paiement des primes

Le Preneur devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions du présent Bail à hauteur de sa quote-part.

Faute pour le Preneur de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au Preneur le remboursement des primes ainsi avancées.

## 15.4 Renonciation à recours réciproque

Les polices d'assurance du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent article, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs pour tous dommages (y compris dommages immatériels).

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues dans les polices d'assurance du Preneur, les déchéances par non-respect par le Preneur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge du Preneur.

Réciproquement, les polices d'assurance du Bailleur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent article, à tout recours contre le Preneur et ses assurances pour tous dommages (y compris dommages immatériels).

En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues dans les polices du Bailleur, les déchéances par non-respect par le Bailleur de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge du Bailleur.

## 15.5 Contrôle par le Bailleur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra transmettre

au Bailleur avant la prise de possession ou le maintien dans les Locaux Loués, une attestation de ses assureurs confirmant que le Preneur est dûment assuré dans les conditions prévues au présent Bail.

Pendant la durée du Bail, le Preneur devra justifier annuellement et à tout moment sur réquisition du Bailleur du paiement des primes et des sommes assurées.

## **16. CESSION - NANTISSEMENT**

**16.1** Le Preneur ne pourra céder ou apporter ses droits au présent Bail et à ses renouvellement éventuels, si ce n'est en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition (i) que le Preneur soit à jour de paiement des Loyers et de tous accessoires et (ii) que le Preneur reste garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des Loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du Bail, cette garantie, qui devra impérativement être rappelée dans l'acte de cession, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession.

A ce titre, il est précisé :

- que la garantie solidaire du Preneur s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au Bail et/ou du fonds de commerce, à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante
- par dérogation expresse aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur indiquera au Preneur cédant, à seul titre informatif, tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de six (6) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire, sous réserve toutefois que le Preneur cédant lui ait transmis ses coordonnées mises à jour après chaque événement entraînant un changement de coordonnées. Il est à cet égard précisé que le Preneur cédant ne pourra en aucun cas se prévaloir de ce défaut d'information du Bailleur pour s'opposer à la mise en œuvre de la garantie le cas échéant.

Par ailleurs, il est précisé que :

- le cessionnaire devra préciser dans l'acte de cession ou d'apport qu'il demeure solidairement tenu des dettes locatives de toute nature du cédant, qui pourraient se révéler postérieurement à la cession ou à l'apport et en acquitter le coût à première demande du Bailleur ; et
- dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce ou de l'activité qu'il exploite dans les Locaux Loués, la société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du Loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur dans les conditions de l'article 18 ci-dessous et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code civil.

**16.2** Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le Preneur cédant et le cessionnaire, lors de la prise de possession des Locaux Loués par le cessionnaire et dont une copie sera remise au Bailleur dans un délai de trente (30) jours suivant la cession.

L'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause selon laquelle le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, les Locaux Loués dans les conditions de l'article 13 ci-dessus, peu important la réalisation de l'état des lieux susmentionné.

Cet état des lieux, réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux Loués, ne sera donc pas opposable au Bailleur.

**16.3** Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte au moins deux (2) mois à l'avance par acte extrajudiciaire et il lui sera délivré un exemplaire dûment enregistré sans aucuns frais pour lui dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur.

**16.4** Enfin, tout nantissement du droit au présent Bail par le Preneur est également interdit.

**16.5** Par dérogation au paragraphe 17.1 des présentes, le Preneur est expressément autorisé à céder ou à apporter le présent Bail en dehors de son fonds de commerce, à toutes sociétés liées au Preneur par des liens de participation tels que définis aux articles L. 233-1 à L. 233-4 du Code de commerce.

Le cessionnaire devra toutefois être agréé par le Bailleur, lequel ne pourra refuser son agrément que pour juste motif.

Sous réserve que la cession soit agréée par le Bailleur, elle interviendra conformément aux clauses et conditions visées au présent article.

## **17. SOUS-LOCATION**

**17.1** Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués à qui que ce soit et sous quelque prétexte que ce soit même partiellement sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Par dérogation au paragraphe précédent, le Preneur pourra sous-louer jusqu'à 50 % (cinquante pourcents) de la Surface Utile des Locaux Loués. Au vu des engagements pris par le Bailleur auprès de la ville de Saint-Germain-en-Laye dans le cadre de l'acquisition du foncier d'assiette et du département des Yvelines dans le cadre du financement du projet de construction, il est expressément convenu que seule une activité d'enseignement, de recherche ou toute autre activité prévue au statut du Preneur est autorisée dans les bâtiments E et F.

**17.2** En toute hypothèse, l'autorisation de sous-louer qui pourra être délivrée par le Bailleur sera soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le présent Bail.

Il en résulte qu'en aucun cas le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable ou direct envers le Bailleur, un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct du Bail à son profit, ce que le Preneur s'engage à préciser à son sous-locataire dans l'acte de sous-location.

Le Preneur devra également informer son sous-locataire dans l'acte de sous-location que dans la commune intention des Parties, les Locaux Loués constituent un tout indivisible et que le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement des sous-locations et ce, par dérogation expresses à l'article L. 145-32 du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux Loués pour un loyer supérieur au Loyer du présent Bail..

Enfin, le Preneur pourra domicilier dans les Locaux Loués une ou plusieurs sociétés contrôlées directement ou indirectement par lui au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

## **18. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut pour le Preneur de payer exactement à son échéance un seul terme du Loyer et/ou de ses accessoires ou à défaut pour le Preneur d'exécuter l'une quelconque des clauses, charges et conditions du présent Bail, le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans aucune formalité judiciaire, deux (2) mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou deux (2) mois après un simple commandement de payer, contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le Preneur refusait de quitter les Locaux Loués immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Versailles, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Les frais et honoraires consécutifs à toute sommation ou tout commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier seront à la charge du Preneur, y compris les frais d'huissiers énumérés à l'article 10 du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996, ainsi que ceux de tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non-observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

En cas d'acquisition de la clause résolutoire ou de résiliation judiciaire du Bail aux torts du Preneur :

- le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur où les sommes objets de la caution bancaire visée à l'article 7.2 du présent bail demeureront acquises au Bailleur sans préjudice du droit au paiement des Loyers échus ou à échoir ;
- dès la résiliation, le Preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des Locaux Loués par le Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du Loyer en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit Loyer) ;
- à titre d'indemnité forfaitaire pendant le temps nécessaire à la relocation, le Preneur payera au Bailleur une indemnité équivalente au montant du dernier Loyer en cours, jusqu'à l'expiration d'un délai de douze (12) mois à compter :
  - (i) de la reprise des Locaux Loués par le Bailleur dans le cas où les travaux de remise en état seraient effectués par le Preneur,
  - (ii) de la fin des travaux de remise en état dans le cas où ils seraient effectués par le Bailleur ;
- enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que

le Bailleur aura exposés.

## **19. INFORMATION DU PRENEUR - ENVIRONNEMENT**

### **19.1 Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques auxquels les Locaux Loués sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement et ce, selon état qui figure en **Annexe 7**.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour et qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur.

### **19.2 Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 à L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être communiqué au Preneur.

Néanmoins, les Locaux Loués étant en cours de construction, il n'est pas matériellement possible d'en établir un à la date de la signature du Bail.

Le Preneur se déclare pleinement satisfait de cette situation et renonce à tout recours ou réclamation de ce chef.

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur le diagnostic de performance énergétique dans les douze (12) mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

### **19.3 Secteur d'information sur les sols**

L'article L 125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit, lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare :

a) avoir effectué des vérifications auprès des sites BASOL, BASIAS, et de la base Installations Classées. Les copies de l'ensemble des fiches BASOL, BASIAS, de l'ERPS (Etat des risques de pollutions des sols) et du compte rendu d'interrogation de la base des Installations Classées demeurent ci-après annexées. Annexe 7

b) par ailleurs :

- qu'il n'a personnellement pas utilisé le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier ou les constructions anciennement édifiées sur ledit terrain pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, au sens de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 et des textes pris pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées fixée par le décret n° 53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié,
  - qu'à sa connaissance il n'a jamais été exploité par les anciens propriétaires ou occupants desdits biens de telles activités ;
  - qu'il n'existait pas, lors de son acquisition du terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier de telles installations classées et qu'il ne projette pas d'en implanter au sein de l'Ensemble Immobilier ;
  - qu'à sa connaissance, il n'a pas été exercé d'activité sur le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances radioactives;
  - qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ou autorisation;

En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire à ce titre.

## **20. DEVELOPPEMENT DURABLE - AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX**

Les Parties se sont rapprochées afin d'établir les grands principes d'une coopération visant à optimiser la gestion environnementale des Locaux Loués dans les conditions définies ci-après.

Il est rappelé que la répartition des coûts des travaux engagés au titre de la mise en conformité des Locaux Loués et/ou de la performance environnementale des Locaux Loués se fera conformément aux articles 9 et 12.10 du Bail.

### **20.1 Annexe environnementale**

En conformité avec les dispositions des articles L. 125-9 du Code de l'environnement et R. 137-1 à R. 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties ont annexé au Bail une annexe environnementale qui figure en **Annexe 9**.

Chacune des Parties remettra à l'autre les informations prévues dans cette annexe environnementale au moins une (1) fois par an, préalablement au comité Développement Durable annuel prévu à l'article 20.2 ci-après.

### **20.2 Comité Développement Durable annuel regroupant le Preneur et le Bailleur**



Le Bailleur, le Preneur, le prestataire multi-technique et les éventuels conseils techniques des Parties conviennent de se réunir en comité une (1) fois par an, dans le cadre de la démarche environnementale relative aux Locaux Loués, afin d'échanger sur leurs politiques de développement durable respectives pour assurer la mise en œuvre d'une politique de développement durable globale et cohérente des Locaux Loués.

La date des rendez-vous sera communiquée au Preneur dans les dix (10) jours ouvrés précédant la réunion.

Ce comité vert permettra (i) de faire un bilan des actions et de la performance environnementale et (ii) de définir les objectifs et initiatives à coordonner dans ce domaine pour la période à venir.

Un compte-rendu écrit de cette rencontre sera formalisé par le Bailleur ou son mandataire. Il contiendra un bilan de l'année écoulée en matière environnementale et organisera le suivi des actions à mettre en œuvre le semestre suivant.

Le Preneur s'engage à diffuser auprès de son personnel, sous forme de notes de service, les recommandations figurant dans les comptes-rendus du comité vert.

### **20.3 Certifications, labellisations ou accréditations**

Les Parties conviennent de faire leurs meilleurs efforts aux fins de permettre aux bâtiments d'obtenir ces certifications, labellisations ou accréditations. Pour ce faire, le Preneur s'associera pleinement aux démarches du Bailleur.

Le Bailleur est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour les Locaux Loués des certifications, labellisations ou accréditations de type Green rating, Breeam in Use, HQE Exploitation, etc.

Le Bailleur sera le porteur de la certification, et à ce titre il en supportera les frais après accord en comité Développement Durable annuel.

Il est précisé que les initiatives et objectifs visant à maintenir les certifications environnementales des Locaux Loués s'imposeront de plein droit au Preneur, qui fera ses meilleurs efforts en vue de suivre toutes les recommandations du Bailleur.

### **20.4 Certificats d'économie d'énergie**

Les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où elles décideraient d'entreprendre une action leur permettant de prétendre en qualité "d'éligible", à la délivrance d'un certificat d'économie d'énergie, le bénéfice dudit certificat sera réservé aux Parties, au prorata de leur participation respective dans l'action ayant donné droit à la délivrance de certificats.

Dans l'hypothèse où le Bailleur serait assujéti, en qualité "d'obligé", au dispositif des certificats d'économie d'énergie, et sauf dans le cas où le Preneur serait lui-même assujéti en cette même qualité au dispositif des certificats d'économie d'énergie au titre de l'occupation des Locaux Loués :

- le Preneur s'engage le cas échéant à céder gratuitement au Bailleur tous les certificats qui pourraient lui être délivrés et qui résulteront des activités menées dans les Locaux Loués ; et
- si le Bailleur est tenu d'acquérir des certificats ou d'acquitter des

pénalités libératoires, il en supportera seul la charge.

## **21. TOLERANCE**

Les clauses et conditions du présent Bail sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

Toute tolérance du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne saurait être considérée comme opérant novation créatrice de droit, et il pourra y être mis fin à tout moment sans préavis.

## **22. FRAIS**

Les Parties conviennent de supporter et de conserver, chacune à leurs charges, les frais et honoraires de leurs conseils juridiques (i) pour les besoins de la signature du Bail et (ii) qui en seront la suite ou la conséquence (notamment rédaction d'actes ultérieurs).

## **23. ELECTION DE DOMICILE**

Pour les besoins du présent Bail :

- le Bailleur fait élection de domicile en son siège social ; et
- le Preneur fait élection de domicile en son siège social.

## **24. DROIT APPLICABLE - CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE TERRITORIALE**

Le droit applicable est le droit français.

Tout litige sera de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Versailles, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

## **25. FACULTE DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé, lors de ce transfert, au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

## **26. CONCLUSION DU CONTRAT- force obligatoire**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permet, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion de l'acte venait à rendre leur exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Les dispositions de l'article 1195 du Code civil susvisé sont ci-après reproduites :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

### **26.1 Publicité foncière**

Les Parties reconnaissent avoir été averties de l'intérêt qu'ils ont à faire publier l'Acte au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Elles déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent les notaires soussigné et participant de toutes responsabilités à cet égard. Le Bailleur est cependant autorisé, si bon lui semble et sous réserve que la Réglementation le permette, à faire publier l'Acte audit service, à ses frais.

### **26.2 Déclarations Générales**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

### **26.3 Certification d'identité**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, telle qu'indiquée en leur comparution figurant à l'Acte, lui a été régulièrement justifiée.

### **26.4 Mention**

Mention de l'Acte sera faite partout où besoin sera.

### **26.5 Mention sur la protection des données personnelles**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

1. les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
2. les Offices notariaux participant à l'acte,
3. les établissements financiers concernés,
4. les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
5. le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
6. les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

## 27. LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1.:** Attestation de propriété
- Annexe 2.:** Notice descriptive de l'Ensemble Immobilier après réalisation des Travaux de Construction
- Annexe 3.:** Plans de l'Ensemble Immobilier après réalisation des Travaux de Construction
- Annexe 4.:** Statuts du Preneur
- Annexe 5 :** Avis de situation au répertoire SIRENE du Preneur
- Annexe 6.:** Etat récapitulatif et état prévisionnel des travaux réalisés par le Bailleur
- Annexe 7.:** Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Annexe 8.:** Diagnostic technique amiante
- Annexe 9.:** Annexe environnementale
- Annexe 10. :** Dossier de dépôt de permis de construire
- Annexe 11. :** Conditions d'accès au centre de conférence et au centre sportif
- Annexe 12. :** Budget prévisionnel des charges locatives 2026

**Annexe 13. :** Convention de groupement du RIE

**Annexe 14. :** Avenant au bail signé entre CYU et iXblue SAS

Fait à Saint-Germain-en-Laye, le XX 2023 en deux (2) exemplaires originaux :

**FCSL**

**CYU**

***Le Bailleur***

***Le Preneur***

\_\_\_\_\_  
**Par :**

**Monsieur Julien LALANNE**

**Directeur Général**

\_\_\_\_\_  
**Par :**

**Monsieur Laurent GATINEAU**

**Président**