

**Conseil d'établissement  
Séance du 21 septembre 2021**

Délibération n°2

**Portant approbation du bail commercial entre la société iXblue et CY Cergy Paris Université  
pour l'accueil d'une partie des activités de CY Tech à Saint-Germain-en-Laye**

*Vu le code de l'éducation ;*

*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 ;*

*Vu les statuts de CY Cergy Paris Université, notamment son article 17 ;*

Considérant que CY Cergy Paris Université et la Ville de Saint-Germain-en-Laye ont la volonté conjointe de développer un quartier universitaire autour du site de l'université, rue Pasteur, qui abrite l'Inspé et Sciences Po Saint-Germain,

Considérant que le renforcement du pôle universitaire à Saint-Germain-en-Laye passe par la création d'un pôle d'enseignement supérieur dédié au design, à l'ingénierie et à l'innovation sur les sites Pasteur et iXblue,

Considérant que la société iXblue met à disposition de CY un ensemble de locaux aménagés et de services adaptés aux besoins de l'activité de CY,

Considérant qu'un bail commercial précisant les termes de la mise à disposition des locaux loués est conclu à cet effet,

Après en avoir délibéré :

**Vote**

Nombre de membres en exercice : 49

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres représentés : 11

Membres absents et non représentés : 17

Pour : 28

Contre : 0

Abstentions : 4

Non-participation : 0

**Article 1er :**

Le conseil d'établissement approuve la signature par le président du bail commercial entre la société iXblue et CY tel qu'annexé à la présente délibération.

**Article 2 :**

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,



François GERMINET

Transmise au rectorat le : 27 octobre 2021

Publiée le : 27 octobre 2021

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

*Soumis aux articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce*

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. La société **iXblue SAS**, société par actions simplifiée, au capital social de 11 422 897 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 B 433 185 121, représentée par Monsieur Fabien Napolitano son Président, dûment habilité.

*Ci-après le « **Bailleur** » ou le « **Propriétaire** »*

**D'UNE PART,**

**ET**

2. **CY Cergy Paris Université**, 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 François Germinet, son président, dûment habilité aux fins des présentes.

*Ci-après le « **Locataire** » ou le « **Preneur** »*

**D'AUTRE PART,**

*Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** »*

**ETANT PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :**

1. Le Bailleur est locataire au sein d'un ensemble immobilier sis à Saint-Germain-en-Laye, dénommé le « **Domaine Saint Léger** », cadastrés section AW suivantes (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** ») :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Localisation</b>	<b>Hectares</b>	<b>Ares</b>	<b>Centiares</b>
AW	44	183 rue Président Roosevelt	0	11	05
AW	173	185 rue Président Roosevelt	05	69	99
AW	76	34 rue de la Croix de Fer	01	07	48

2. Cet Ensemble Immobilier entièrement clôturé comporte, outre des espaces de jardins et de circulations :
- Un ensemble de bureaux 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** ») ;
  - **626** 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** »).
  - L'accès au Restaurant Inter-Entreprises (ci-après le « **RIE** »).

L'Ensemble Immobilier est scindé en trois parties distinctes :

- Le Site Multi-Locataires (ci-après le « **Site** »), incluant les Bâtiments A & B, l'intégralité des places de stationnement, les voies de circulation et une partie des espaces verts ;
- Le RIE, qui est exclu des présentes sous réserve des dispositions de l'article 8.5 ci-après ;
- Le Site Événementiel incluant le Centre de Conférence, le Centre Sportif et une partie des espaces verts.

Un plan détaillant ces trois parties de l'Ensemble Immobilier est annexé aux présentes (**Annexe 1**).

3. Une partie de l'Ensemble Immobilier est occupée par les sociétés iXblue, Takara Bio Europe, Mazda France, Raytheon Professional Services et Mobotix qui ont conclu avec le Propriétaire divers baux commerciaux portant sur 15 606 m<sup>2</sup> des Surfaces Locatives de Bureaux et 457 Places de Parking (ci-après les « **Surfaces Occupées** »).
4. La société iXblue propose à des entreprises technologiques et innovantes d'héberger leurs activités au sein d'un campus constitué des bâtiments A, B et C.
5. Le Preneur a exprimé le souhait d'installer ses activités de formation à destination des étudiants de CY Tech au sein du campus, ce à quoi le bailleur consent.

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

### ARTICLE I. DEFINITIONS

Pour l'application du présent Bail Commercial, les termes commençant par une lettre majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, ont, aux fins des présentes, le sens qui leur est donné au Protocole ou, lorsqu'ils sont employés pour la première fois, le sens qui leur est donné ci-dessous :

<b><i>Bail Commercial</i></b>	Désigne le présent bail commercial, soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce, en ce compris son préambule et ses annexes qui en font parties intégrantes.
<b><i>Bailleur</i></b>	Désigne la société IXBLUE SAS telle que définie dans les comparutions des présentes
<b><i>Bâtiment A</i></b>	Désigne le bâtiment historique du site, attenant au bâtiment B au niveau de son extrémité Est et ayant la forme d'un T.
<b><i>Bâtiment B</i></b>	Désigne le bâtiment attenant au bâtiment A au niveau de son extrémité Ouest et ayant la forme d'un X.
<b><i>Bâtiment C</i></b>	Désigne le bâtiment attenant au bâtiment B au niveau de son extrémité Sud.
<b><i>Centre de Conférence</i></b>	Désigne le château Saint-Léger ainsi que les surfaces situées en sous-sol du château Saint-Léger, localisés au centre de l'Ensemble Immobilier, tel que défini en préambule des présentes,
<b><i>Centre sportif</i></b>	Désigne le bâtiment de 1200m2 situé à l'extrémité Est du site tel que défini en préambule des présentes.
<b><i>Date de Révision</i></b>	A le sens qui lui est attribué à l'article 8.2 des présentes
<b><i>Ensemble Immobilier</i></b>	A le sens qui lui est attribué en préambule des présentes
<b><i>Locaux Loués</i></b>	A le sens qui lui est attribué à l'article II des présentes
<b><i>Loyer Annuel</i></b>	A le sens qui lui est attribué à l'article 8.1 des présentes
<b><i>Occupants</i></b>	Désigne individuellement et/ou collectivement les sociétés iXblue, Takara Bio Europe, Mazda France, Raytheon Professional Services et Mobotix
<b><i>Parties</i></b>	Désigne individuellement et/ou collectivement les sociétés IXCAMPUS SAS et CY CERGY PARIS UNIVERSITE telles que définies dans les comparutions des présentes
<b><i>Places de Parking</i></b>	A le sens qui lui est attribué en préambule des présentes
<b><i>Preneur</i></b>	Désigne CY CERGY PARIS UNIVERSITE tel que définie dans les comparutions des présentes
<b><i>Surfaces Disponibles</i></b>	A le sens qui lui est attribué en préambule des présentes

## **ARTICLE II. DESIGNATION**

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur dans les Bâtiments A, B et C de l'Ensemble Immobilier situé sur la Commune de Saint-Germain en Laye (78100), les locaux suivants (ci-après les « Locaux Loués »):

- a) Un plateau de surfaces privatives de 572 m<sup>2</sup> situé au deuxième étage du bâtiment A2 de l'Ensemble immobilier tel qu'indiqué sur les plans joints aux présentes en Annexe 1 et décrits en Annexe 3.
- b) Un plateau de surfaces privatives 745 m<sup>2</sup> situé au deuxième étage du bâtiment B2 de l'Ensemble immobilier tel qu'indiqué sur les plans joints aux présentes en Annexe 1 et décrits en Annexe 3.
- c) Un plateau de surfaces privatives de 404 m<sup>2</sup> situé au premier étage du bâtiment C de l'Ensemble immobilier tel qu'indiqué sur les plans joints aux présentes en Annexe 1 et décrits en Annexe 3.
- d) 10 emplacements de stationnement non-couverts situés à proximité du bâtiment A tel qu'indiqué sur les plans joints aux présentes en Annexe 5

Le tout tel qu'indiqué sur les plans joints aux présentes en Annexe 1.

La présente location est soumise aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce et tous les textes subséquents, ainsi qu'aux clauses et conditions précisées ci-après.

## **ARTICLE III. DUREE**

Le Bail Commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) ans avec faculté de résiliation triennale pour le Preneur, soumis au statut des baux commerciaux codifié aux articles L.145-1 et suivants, R.145-1 et suivants du Code de commerce commençant à courir le 1er Septembre 2021 (ci-après la « Prise d'Effet ») pour s'achever le 31 Aout 2030.

Le congé doit être notifié au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **ARTICLE IV. DESTINATION**

Le Preneur devra utiliser les Locaux mis à disposition à usage 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 de ses statuts.

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du Preneur les Locaux Loués conformément à la réglementation relative aux ERP de type R, préalablement à l'accueil du public du Preneur dans chacun des Locaux concernés. A ce titre, il s'engage à remettre au Preneur tous documents justifiant de la mise en conformité desdits Locaux, notamment les procès-verbaux des commissions de sécurité.

En cas d'ouverture partielle au public des Locaux Loués, le Bailleur s'engage à prendre toute disposition utile de sécurisation et de fermeture au public des Locaux qui n'auraient pas encore été reconnus conformes aux normes ERP en vigueur.

Les Locaux Loués permettront l'accueil d'effectifs maximum de :

- 152 personnes pour le plateau A2
- 147 personnes pour le plateau B3
- 45 personnes pour le plateau C

Le Preneur s'engage à respecter ces effectifs maximum par plateau et à n'effectuer aucune modifications des aménagements des plateaux et parties communes susceptibles d'engendrer un non-respect des dispositions relatives aux ERP de type R et de façon plus générale aux dispositions applicables suivantes :

- Code de l'urbanisme ;
- Code de la construction et de l'habitation ;
- Règlement de sécurité du 22 juin 1990 ;
- Règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié ;
- Arrêté du 23 juin 1978 modifié par l'arrêté du 30 novembre 2005 (installations fixes destinées au chauffage) ;
- Instruction technique 249 relative aux façades ;
- Normes Françaises, D.T.U ;
- Normes Françaises applicables aux SSI NFS61-930 à NFS61-940 ;
- FDS61.949 (commentaires et interprétations des NFS 61.931 à NFS 61.939) ;
- EN54 (matériel de détection incendie) ;
- NFC 15.100 ;
- Code du travail ;

Il est toutefois précisé que les Locaux Loués étaient précédemment affectés à un usage de bureaux, conformément au Plan Local d'Urbanisme et au Code de l'Urbanisme. En conséquence, les charges et dépenses résultant de ce changement d'affectation seront à la seule charge du Preneur. Les travaux nécessaires à ce changement d'affectation font l'objet d'une convention spécifique entre les Parties.

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués par lui-même paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité ainsi déclarée par lui. Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité exercée dans les lieux qu'il s'agisse de l'obtention des autorisations administratives et du paiement des taxes et redevances.

Par ailleurs, le Bailleur ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence par les autres occupants de l'Ensemble Immobilier, quant aux activités du Preneur.

## **ARTICLE V. CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le Bail Commercial est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit.

### **5.1 Occupation – Jouissance des Locaux Loués**

Le Preneur devra jouir des Locaux Loués en bon père de famille selon leur destination.

Le Preneur garnira les Locaux Loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail Commercial, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du Bail Commercial. Le Preneur s'engage également à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'utilisation.

Le Bailleur est obligé d'assurer la jouissance paisible des Locaux Loués et de garantir les vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux.

## **5.2. Etat des lieux**

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux contradictoire sera établi par voie d'huissier entre les Parties dans les deux (2) mois suivants la Prise d'Effet du Bail par le Preneur et sera annexé au Bail. De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de restitution des Locaux, un état des lieux sera établi dans les mêmes formes entre le Preneur et le Bailleur, et dans le respect des dispositions de l'article IX du présent bail.

## **5.3 Entretien - Travaux - Installations - Aménagements des Locaux Loués**

Le Preneur maintiendra les Locaux Loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du Bail Commercial et à ses frais, toutes réparations de toutes sortes qui seraient nécessaires, à l'exception toutefois des grosses réparations de l'article 606 du Code civil portant sur les réparations intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Le Preneur s'engage à entretenir les Locaux Loués, à remplacer ou réparer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines des parties des Locaux Loués et n'exercer contre le Bailleur aucun recours en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant de ces vitrages.

Par ailleurs, le Preneur sera tenu :

- De participer financièrement et au prorata des Locaux Loués, aux opérations de maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité de l'ensemble des installations (électricité, eau, sanitaires, serrurerie, vitrerie, et de climatisation, ascenseurs, etc.) qui seront réalisées par le Bailleur dans les parties communes de l'Ensemble Immobilier. Lesdits entretiens étant à la charge du Bailleur et sous sa responsabilité ;

Le Preneur prendra néanmoins toutes précautions utiles dans les parties des locaux dont il a la jouissance privative pour éviter le gel de tous appareils, conduites, canalisations d'eau, de chauffage et autres ; il supportera les frais de réparations des dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions ci-dessus si elles venaient à lui être directement et exclusivement imputables ;

- D'effectuer d'autre part en cours du Bail Commercial et à ses frais, tous travaux généralement quelconques même de modification qui pourraient être exigés par l'administration ou aux termes des modifications de la réglementation en vigueur dès lors que ces travaux sont liés à l'activité exercée par le Preneur, telle qu'elle est mentionnée dans ses statuts, et qu'ils sont réalisés dans les Locaux Loués. Le Bailleur devra être préalablement informé de ces travaux, sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation.
- De procéder à tout remplacement d'équipement des Locaux Loués objets du présent Bail Commercial qui aurait été rendu nécessaire par un défaut d'entretien du Preneur, le Bailleur n'étant tenu au remplacement des équipements que s'ils sont atteints de vétusté ou devenus impropres à leur usage ;
- De ne pouvoir faire dans les Locaux Loués aucune démolition, aucun percement de murs, de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse, préalable et écrite du Bailleur qui ne pourra toutefois la refuser que pour une cause légitime ;
- De laisser, en fin de bail (notamment par l'effet de la clause résolutoire ou résiliation judiciaire) tous travaux, soit neufs de finition effectués, notamment lors de la mise à disposition des Locaux Loués, soit d'amélioration, de modification ou de réparation, ou de cloisonnement sans indemnité au Preneur ;
- De souffrir en tant que de besoin sans indemnité toutes réparations, tous travaux même de modification ou d'amélioration que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les Locaux Loués, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, y compris si celle-ci excède vingt et un



jours et de laisser traverser les Locaux Loués par toute canalisation nécessaire ; Le Preneur devra être consulté pour planifier au mieux les travaux afin d'occasionner le moins de gêne possible à l'activité du Preneur ; Lesdits travaux ne devront pas emporter de restrictions à assiette du Bail Commercial à la seule exception de celles n'excédant pas 5% de la surface louée rendues nécessaires par l'exécution des travaux projetés et qui entraîneront une réduction proportionnelle du Loyer annuel ;

- De supporter à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivée et de branchement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, à l'exclusion des frais d'installation des compteurs individuels par les autres Occupants de l'Ensemble Immobilier ;
- D'informer en tant que de besoin immédiatement le Bailleur de toute réparation à sa charge, qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances ;
- De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage ;
- De ne pouvoir installer dans les Locaux Loués, sans l'autorisation préalable du Bailleur, aucun moteur ou machine, autres que de bureau ou de bureautique, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées de tous autres tiers ou voisins ;
- De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, en cas de doute le Preneur devra faire intervenir un Bureau d'Etude Spécialisé afin de s'assurer du poids pouvant être supporté par les planchers ;
- De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres, de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables, de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations, de ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

Hors périmètre et activité du Preneur dans les Locaux Loués, le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires du fait de la vétusté, la force majeure, et/ou de l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, accessibilité des personnes à mobilité réduite, établissement recevant du public, performance énergétique et environnementales.

Le Preneur devra obtenir, pour tout marquage ou élément distinctif (plaques, enseignes, mâts et dispositifs d'affichage), l'autorisation préalable et écrite du Bailleur (appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du Site en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement) et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, etc. sur les façades du Site sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Pour l'exécution de tous travaux de démolition, construction, modification de la distribution, réalisation de cloisonnement ou percement d'ouverture affectant le gros œuvre qu'il réaliserait en cours de bail, le Preneur s'engage à :

- Obtenir l'autorisation préalable et écrite du Bailleur qui ne pourra toutefois la refuser que pour une cause légitime ; les Parties conviennent qu'à défaut de réponse du Bailleur à la demande du Preneur de réaliser les travaux passé un délai de quinze (15) jours calendaires à compter

de l'envoi de la demande du Preneur au Bailleur ou son représentant, le Preneur pourra réaliser les travaux recommandés par l'urgence ;

- Se soumettre à la surveillance de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur ;
- Exécuter les travaux, à ses frais, conformément aux règles de l'art ;
- Faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux ;
- Faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers ou par les occupants de l'Ensemble Immobilier et, en conséquence, à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion ;
- Contracter une assurance dite « *Tous risques chantier* » garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au Bailleur, une assurance « *Domage-Ouvrage* » conforme aux articles L.241-1 et suivants du Code des Assurances, une assurance « *Responsabilité civile* » pour tous les dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception ;
- N'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'Ensemble Immobilier ;

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppressions ou autres alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entretemps accession au Bailleur.

Le Preneur pourra, en revanche, effectuer tous travaux de second œuvre, mais devra en informer le Bailleur.

Le Bailleur est obligé de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le Preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, lors de son départ et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Le Bailleur renonce à exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou partie, dans leur état d'origine, sous réserve que l'ensemble des travaux réalisés par le Preneur soit en conformité avec le Bail Commercial. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie.

A sa sortie, le Preneur restituera les lieux en bon état d'entretien et de réparations locatives.

#### **5.4 Responsabilités**

Chaque partie est responsable de ses obligations conformément au droit applicable

#### **5.5 Visite et Surveillance des Locaux**

A compter de la mise à disposition et pendant toute la durée du Bail Commercial, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les locaux donnés à bail pour s'assurer de leur état.

Le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Le Bailleur devra néanmoins avertir le Preneur de chaque visite en respectant un préavis de soixante-douze heures sauf en cas d'extrême urgence, étant précisé, par ailleurs, que lesdites visites devront être faites pendant les horaires de travail du Preneur.

## **5.6. Cession – Sous-location – Nantissement**

La sous-location de tout ou partie des Locaux Loués est interdite. Les mises à disposition temporaires en tout ou partie et sous quelque forme que ce soit, sont soumises à accord préalable du Bailleur.

Toute cession du présent Bail Commercial est interdite au profit de qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit. En revanche la cession du Bail Commercial, dans le cadre d'une opération de fusion, scission, apport ou d'une cession de fonds de commerce est possible conformément à l'article L.145-16 du Code de Commerce et sous réserve pour la cession de comporter, comme conditions impératives de validité (i) le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires, ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre (ii) la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail dus pour le passé et pour l'avenir, ladite garantie s'étendant de plein droit à toutes les suites indemnitaires tant de l'obligation de restitution que des résiliations intervenant aux torts et griefs du Preneur, et (iii) la remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais du Preneur, à peine de résiliation de plein droit du Bail Commercial.

L'acte de cession devra être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée.

Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du Bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

## **ARTICLE VI. ACCES AU CENTRE DE CONFERENCE ET AU CENTRE SPORTIF**

### **6.1 Le centre de conférence**

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 6**

Le Prestataire met par ailleurs gracieusement à disposition du Preneur le grand auditorium et la salle des pas perdes 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 iXblue 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 1<sup>er</sup> janvier par le Bailleur qui les communique au Preneur.

## 6.2 Le Centre sportif

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.

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 1<sup>er</sup> janvier par le Bailleur qui les communique au Preneur.

## ARTICLE VII. ASSURANCES

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, au titre des charges, la quote-part des primes d'assurances afférentes aux Locaux Loués objet du présent bail, versées par ledit Bailleur pour les assurances de toute nature par lui contractées, et notamment pour les assurances incendies, explosion, risques locatifs dégâts des eaux et responsabilité civile et un abonnement « *prévention et contrôle incendie* » auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie et que le Bailleur s'engage à maintenir pendant toute la durée du présent bail.

Le Bailleur communique au Preneur une copie des polices d'assurances souscrites ainsi que les attestations annuelles correspondantes.

Le Preneur fera son affaire personnelle des conditions d'assurance des risques suivants :

- Pour sa responsabilité civile et le recours des voisins couvrant, pour un montant raisonnable et en conformité avec les pratiques du marché, les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- Pour ses biens propres : mobilier, matériel, marchandises et perte d'exploitation contre l'incendie, les explosions, le vol et le dégât des eaux, les courts-circuits.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le Bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation des tiers.

## ARTICLE VIII. LOYER ET CHARGES

### 8.1. Montant du Loyer annuel

Le Bail Commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **Deux cent cinquante mille neuf cent trente euros (€ 250 930)** (ci-après, le "**Loyer annuel**") hors taxes et hors charges, que le Preneur s'oblige à payer trimestriellement par avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre, jusqu'à la fin du Bail Commercial à partir de la date de Prise d'Effet du Bail.

Le loyer se décompose comme suit :

- a) 108 680 euros au titre du plateau de 572 m<sup>2</sup> situé au deuxième étage du bâtiment A2

- b) 96 850 euros au titre du plateau de 745 m2 situé au deuxième étage du bâtiment B2
- c) 40 400 euros au titre du plateau de 404 m2 situé au premier étage du bâtiment C
- d) 5 000 euros au titre des 10 emplacements de stationnement non-couverts situé à proximité du bâtiment A

Ce loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, le Bailleur ayant opté auprès de l'Administration fiscale pour l'application de la TVA sur le présent Bail Commercial.

Le Bailleur adressera au Preneur les avis d'échéance correspondant au moins 1 mois avant leur date d'exigibilité.

Il est précisé que la totalité du Loyer annuel est due dès lors que le Preneur est en capacité de jouir pleinement de la totalité des Locaux Loués, ce qui implique qu'il puisse accueillir du public dans l'ensemble des Locaux prévus à cet effet conformément aux exigences ERP. A défaut, le Preneur ne sera redevable que d'une fraction dudit Loyer annuel correspondant à l'occupation effective.

## **8.2. Indexation du Loyer annuel**

Le loyer sera indexé, uniquement à la hausse, en fonction de la variation de l'indice des Loyers d'Activités Tertiaires (ILAT) et modifié automatiquement et de plein droit chaque année le premier du mois au cours duquel interviendra la date anniversaire de la prise d'effet du Bail Commercial.

Il est précisé que si l'indice des Loyers d'Activités Tertiaires venait à n'être plus en vigueur pour quelque raison que ce soit, les Parties conviennent que l'indice composé de manière similaire qui serait appliqué aux bureaux aux lieux et place de l'ILAT, sera appliqué par les Parties.

Le Loyer annuel sera augmenté annuellement en fonction de la variation annuelle de l'ILAT, et ce pour la première fois à la date de Prise d'Effet du Bail Commercial, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et chaque année suivante au 1<sup>er</sup> septembre ("**Date de Révision**").

Pour la première indexation l'indice de base sera le dernier indice publié au deuxième trimestre 2020 et l'indice de révision sera le dernier indice publié au deuxième trimestre 2022.

Pour les indexations subséquentes, le dernier indice paru à la Date de Révision sera comparé avec l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Le fait pour le Bailleur de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale (résultant de tout autre cause que la volonté du Bailleur) pourra autoriser le Bailleur et lui seul, à demander la résiliation du Bail Commercial sans indemnité.

## **8.3. Impôts – Taxes**

Le Preneur devra payer toutes les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité et aux Locaux Loués, y compris la taxe sur les bureaux et la taxe parking, de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet. Il est également convenu entre les Parties que la foncière dont le Bailleur est débiteur est refacturée au Preneur au titre des charges locative.

#### 8.4. Charges

Il est précisé que le Loyer annuel fixé à l'article 8.1 s'entend 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 rembourse au Bailleur sur justificatifs les charges locatives afférentes aux Locaux Loués comme suit.

- Une quote-part de **10,7 %** des charges globales de l'Ensemble Immobilier, ledit pourcentage ayant été déterminé en fonction des surfaces louées au titre du présent Bail Commercial (à savoir 1 721 m<sup>2</sup>) aux Surfaces Locatives de Bureaux totales de l'Ensemble Immobilier (à savoir 16.016m<sup>2</sup> en ce compris les parties communes) et incluant les coûts suivants :
  - Assurances souscrites par le Bailleur au titre des Locaux Loués
  - Entretien des espaces verts de l'Ensemble Immobilier
  - Dénéigement de l'Ensemble Immobilier
  - Gardiennage de l'Ensemble Immobilier 7j/7 et 24h/24
  - Adductions en eau, électricité et chauffage urbain des Surfaces Locatives
  - Frais liés à la maintenance du bâtiment abritant le RIE
  - Taxe foncière sur les parcelles AW 44, 75a et 76
  - Taxe bureau
  - Frais de gestion des déchets de l'Ensemble Immobilier
  
- Une quote-part de **1,59 %** de la taxe parking, ce pourcentage ayant été déterminé en rapportant le nombre d'emplacements de parking loués au titre du présent bail (10 emplacements) d'emplacement de parking de l'Ensemble Immobilier (626 emplacements).

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.

Le budget prévisionnel des charges locatives globales de l'Ensemble Immobilier s'élève à un million quatre trente-trois mille euros (€ 1.433.000) pour l'année 2021 à répartir entre les locataires soit environ 89,47 euros/m<sup>2</sup>/an. Le détail du budget prévisionnel des charges 2021 est annexé aux présentes (**Annexe 10**).

La provision sera majorée de la T.V.A. en vigueur.

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.

#### 8.5. Conditions particulières

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 4).

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

de sécurité situées dans l'Ensemble Immobilier mais en dehors du Site sera aménagé par le Bailleur.

Enfin et compte tenu des droits conférés au Preneur au titre du présent article, les frais liés à la maintenance et à l'entretien des espaces verts localisés dans le site du RIE seront supportés par les locataires du Site et notamment par le Preneur, conformément à l'article 8.4 des présentes et relatif aux charges du Site.

#### **8.6. Dépôt de garantie**

Les Parties conviennent de fixer un dépôt de garantie d'un montant, à la signature du Bail Commercial, de **Soixante-deux mille sept cent trente-deux euros et cinquante centimes (€ 62 732,50)**, correspondant à un trimestre du Loyer annuel.

Ce dépôt de garantie devra être versé par le Locataire entre les mains du Bailleur au plus tard au jour de la signature du Bail Commercial.

Le dépôt de garantie du Bail Commercial sera remboursé au Preneur, en principal, en fin de jouissance après déménagement et remise des clés, justification du paiement des charges, impôts et taxes, exécution des réparations à sa charge, déduction 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. Dans, l'hypothèse de la remise d'une garantie bancaire, celle-ci arrivera à échéance à la date de résiliation du Bail sous réserve de la remise effective des clés, de la justification du paiement par le Locataire de toutes les charges, impôts et taxes, de l'exécution des réparations mises à la charge du Locataire et de la déduction de toutes les sommes dont le Locataire pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit

En cas de variation ou de modification du Loyer annuel, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts forfaitaires en cas de résiliation du Bail Commercial aux torts du Preneur ainsi que dans des cas d'application de l'article L621-28 du Code de Commerce.

### **ARTICLE IX. RESTITUTION DES LIEUX**

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra également rendre en état d'usage les Locaux Loués – en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession – et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues. Les Locaux Loués seront restitués conformément à leur usage mais sans obligation de remise des Locaux Loués, en tout ou partie, dans leur état d'origine, ainsi que le Bailleur renonce irrévocablement et expressément à en formuler la demande.

A cet effet, et lors de l'expiration du Bail Commercial, il sera établi par l'architecte du Bailleur et en présence du Preneur ou lui dûment convoqué par une lettre recommandée avec avis de réception postée au plus tard trois (3) jours avant la date du rendez-vous, l'état des lieux et le relevé descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du Bail Commercial.

Ce document sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux deux Parties par l'architecte du Bailleur qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires, et notifier aux Parties, toujours par lettre recommandée avec avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

Le Preneur aura la faculté, dans les quinze (15) jours suivant la réception de chacune de ces deux notifications prévues au paragraphe précédent, de notifier son désaccord sur le contenu desdites

notifications. Cette manifestation de désaccord devra obligatoirement prendre la forme d'une assignation devant le Magistrat des référés, aux fins de désignation d'un expert.

Dans ce cas, les évaluations de l'architecte du Bailleur seront retenues à hauteur de cinquante pourcent (50 %) à titre de provision, dûment exigible à ce titre sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du Preneur.

Le Preneur devra remettre toutes les clés des Locaux Loués le jour du déménagement même s'il avait lieu avant l'époque fixée par le congé, sans préjudice des loyers, charges et accessoires restant dus au Bailleur jusqu'à l'échéance du Bail Commercial. Il devra maintenir sa couverture d'assurance jusqu'à la fin du Bail Commercial.

#### **ARTICLE X. CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas d'impossibilité tenant au respect de la réglementation relative aux établissements recevant du public et faute pour le Bailleur d'en attester avant le 31 décembre 2021, le présent Bail Commercial sera résolu de plein droit.

#### **ARTICLE XI. CLAUSE DE RESILIATION – SANCTIONS**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail Commercial, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent Bail Commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

A défaut de paiement du Loyer annuel, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail Commercial, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail Commercial, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du Bail Commercial, sera établie forfaitairement sur la base d'un loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % (cinquante pour cent) sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

#### **ARTICLE XII. MODIFICATION – TOLERANCE – INDIVISIBILITE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.



## ARTICLE XIII. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### 13.1. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L. 134-3-1 du même code, effectué en date du 2 juillet 2020. Ce document est annexé aux présentes (**Annexe 7**).

### 13.2. Etat des Risques et Pollutions

L'article L.125-5 nouveau du Code de l'Environnement dispose notamment que :

- II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 8 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.*
- III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que pour chaque commune concernée, la liste des risques et documents à prendre en compte.*
- IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*
- V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*
- VI. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article ».*

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir de ces informations mises à disposition par le préfet.

Le Bailleur déclare et garantit que, depuis qu'il en est propriétaire, l'Ensemble Immobilier n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les Locaux Loués au titre du Bail Commercial sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, et selon état qui demeure annexé aux présentes (**Annexe 8**). En conséquence, le Preneur renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur relatif au contenu de cet état.

## ARTICLE XIV. FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

Les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de chacune des parties qui déclarent faire leur affaire personnelle du paiement des honoraires de leurs conseils respectifs.

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social sus-indiqué et le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués.

## **ARTICLE XV. DROIT APPLICABLE**

La présente convention est régie par le droit français. Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution du présent Bail Commercial relèvera de la compétence exclusive des Tribunaux situés dans le ressort du lieu de situation des Locaux Loués.

Fait à Saint Germain en Laye, le 13 septembre 2021,  
*En Deux Exemplaires*

---

**IXBLUE**  
***Le Bailleur***  
*Fabien Napolitano*

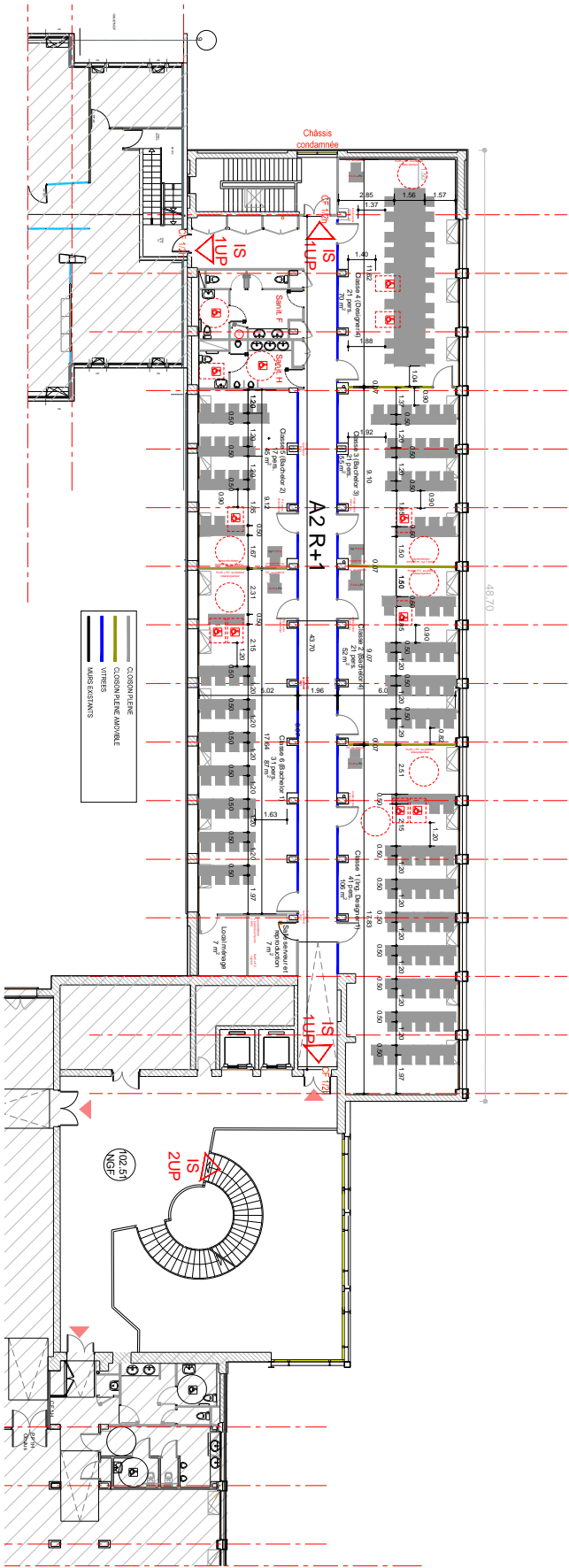
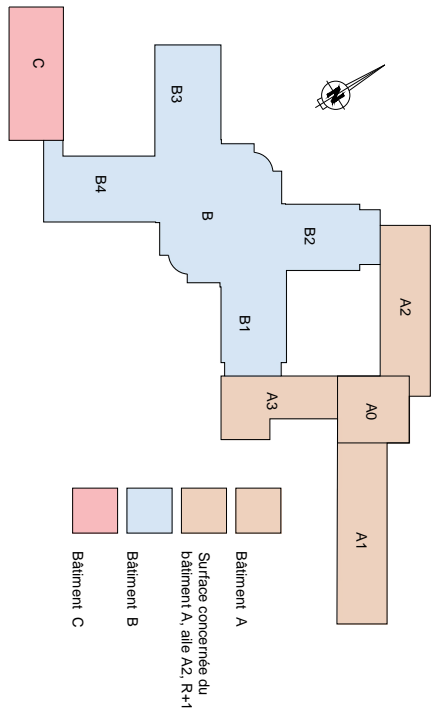
---

**CY CERGY PARIS UNIVERSITE**  
***Le Preneur***  
*François Germinet*

## **LISTE DES ANNEXES JOINTES**

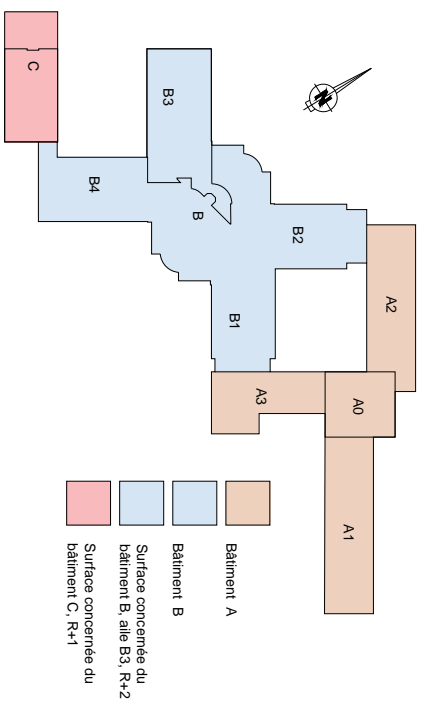
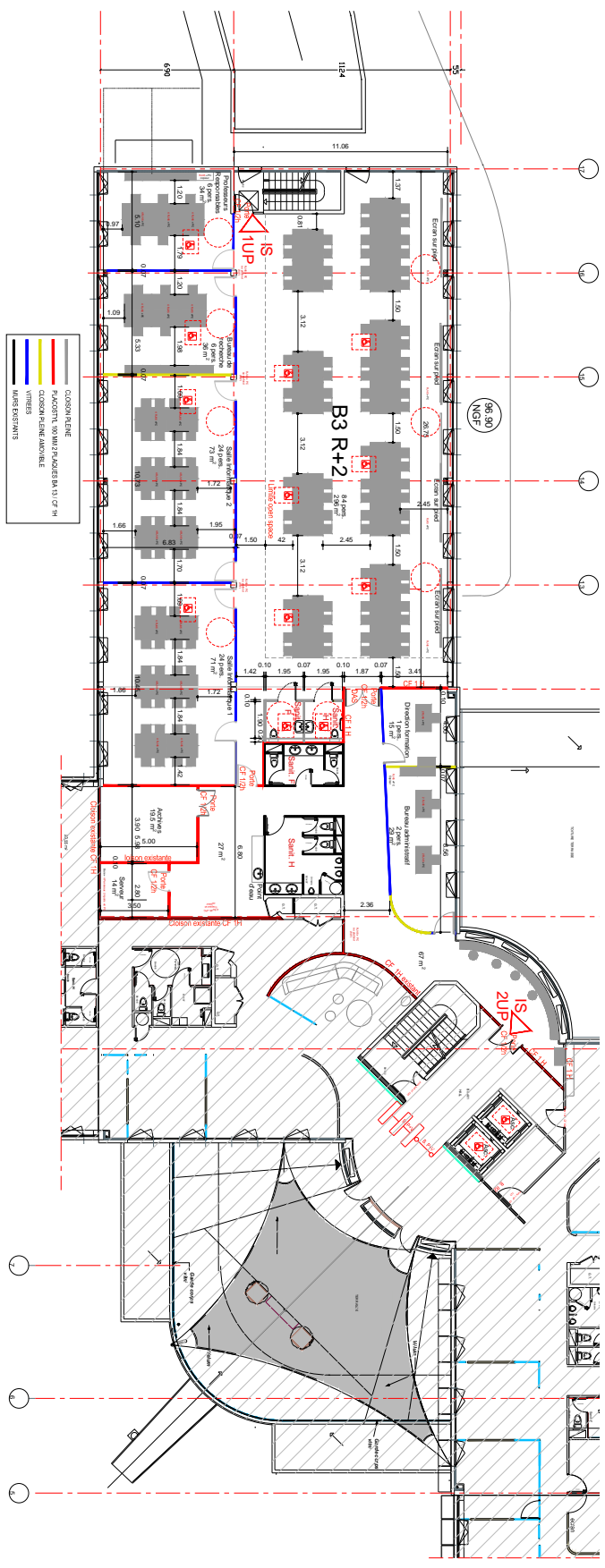
1. Plan des locaux loués
2. Règles de signalétiques
3. Descriptifs des locaux loués
4. Convention de Gestion du RIE
5. Plan de stationnement
6. Conditions d'utilisation du centre de conférence et du centre sportif
7. Diagnostic de performance énergétique
8. Etat des Risques et Pollutions
9. Plan d'investissement pluriannuel du propriétaire sur le site
10. Budget prévisionnel 2021 des charges locatives

**ANNEXE 1**  
**Plans des locaux loués**



Maître d'ouvrage **FCSL**  
 78100 Saint Germain en Laye  
 Architecte **SOHO ATLAS IN FINE**  
 30 rue de Valenciennes CS 91936 92021 NOUX 17 94 271 8270 [contact@soho-atlas.com](mailto:contact@soho-atlas.com)  
 78100 Saint Germain en Laye  
 CY Cergy Paris Université  
 2 rue de la République CS 91936 92021 NOUX 17 94 271 8270 [contact@soho-atlas.com](mailto:contact@soho-atlas.com)  
 78100 Saint Germain en Laye  
 Phase **AT** Echelle **1/200** Date **07.05.2021** Folio ou plan n° **5.2** Indice **0**  
 Document **Plan R+1 Bat A2 - Projet**  
 Ce document est la propriété de la société SOHO ATLAS IN FINE. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans son autorisation.

5.2\_CY\_Plan R+1 Bat A2 - Projet.dwg



Maître d'ouvrage <b>FCSL</b> Société Générale Paris 75103 Saint-Denis en laaye	Architecte <b>SOHO ATLAS IN FINE</b> 10005 Société de la construction 75013 Paris / 01 38 58 53 10 / contact@sohoatlas.com 10005 Société Générale de l'Énergie 75013 Paris / 01 38 58 53 10 / contact@sohoatlas.com	<b>SOHO</b> ATLAS IN FINE	Client <b>Paris Université</b> C1 Design - SAI B, C 75103 Saint-Denis en laaye	Phase	AT	Echelle	1/200	Date	07.05.2021	Fiche ou plan n°	5.2	Indice	0
				Ce document est la propriété de la société SOHO ATLAS IN FINE. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans son autorisation.									

6\_3\_CO\_Plan R+2 Bat B3 - Projet.dwg

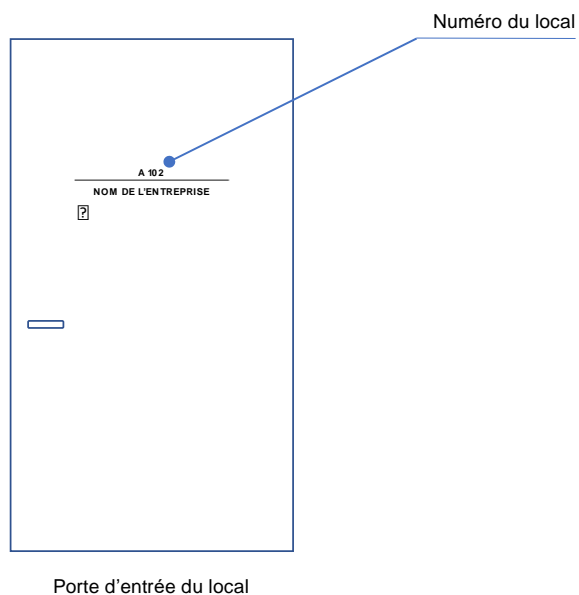


**ANNEXE 2**  
**Règles de signalétique Bâtiments**



La signalétique extérieure et intérieure est assurée par le gestionnaire de site. Cette signalétique suivant une charte graphique définie par le Gestionnaire de site répond à une exigence de cohérence et d'esthétique du site.

Toute apposition de logo ou signalétique propre au locataire visible depuis l'extérieur ou depuis les parties communes doit faire l'objet d'une autorisation écrite du gestionnaire de site y compris pour des événements temporaires.



## **ANNEXE 3**

### **Descriptifs des locaux**

### **Menuiseries intérieures :**

Les portes d'accès aux plateaux et aux locaux intérieurs sont des portes neuves avec un revêtement stratifié de type Polyrey et de teinte Hêtre Bergen. Les portes des sanitaires et les issues de secours sont peintes en gris anthracite.



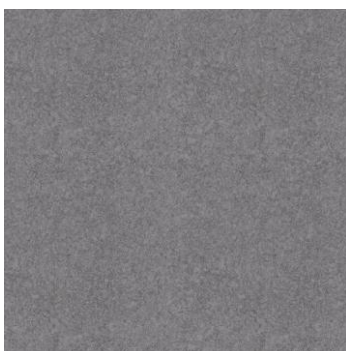
*Revêtement stratifié Polyrey Hêtre Bergen*



*Porte des sanitaires et issues de secours*

### **Revêtement de sol :**

Les plateaux sont livrés avec un revêtement de sol de type Dalle PVC type Tarkett Compact de couleur grise



**Faux plafonds :**

Les plateaux sont livrés équipés d'un faux plafond minéral sur l'ensemble des espaces bureaux et sanitaires de type Amstrong Sahara de dimension 600 X 600 mm ou équivalent.



*Dalle minérale AMSTRONG SAHARA 600 X 600*

**Murs intérieurs :**

Les murs intérieurs en plâtre ainsi que les poteaux ont fait l'objet d'une mise en peinture de couleur blanche satinée.

Les locaux intérieurs (salles de classe ou bureaux) sont séparés par des cloisons amovibles pleines en mélaminée blanc et garnies au minimum de 28kg/m<sup>3</sup> de laine minérale afin d'assurer une bonne isolation phonique. Une barrière phonique est systématiquement installée en faux plafond. Chaque bureau dispose au minimum d'une paroi vitrée donnant sur la circulation.

**Eclairage :**

Les plateaux sont équipés de plafonniers de dimension 600 X 600 mm équipés de 4 tubes de 18W chacun et de déflecteurs. Ces plafonniers sont installés de façon à fournir 500 lumens au sol.



*Plafonniers dimension 600 X 600 mm équipés de 4 tubes 18W et déflecteurs*

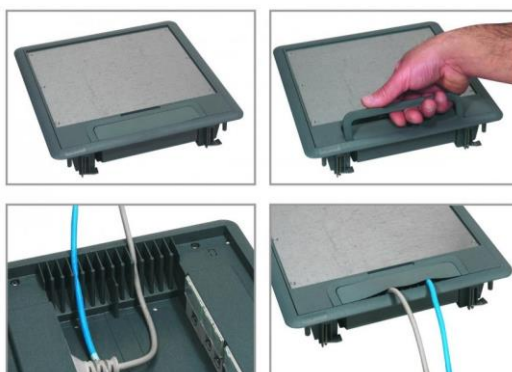
Les sanitaires sont équipés de spot LED encastrés fournissant 500 lumens au sol



*Spot LED encastré*

### **Courant fort - Prises au sol :**

Chaque plateau est livré avec un tableau électrique d'une puissance de 160 ampères équipé d'un système de comptage individuel. Les faux planchers sont équipés de 35 boîtiers de sol fournissant 4 prises de 16 ampères régulièrement répartis sur le plateau.



*Boîtiers de prises encastrés*

### **Climatisation :**

La climatisation des plateaux est assurée par des ventilo-convecteurs installés en allège sous les fenêtres, ils sont de type WESPER FCW 3R / FCCW 3R de modèles 30, 40 et 50 en fonction de leur emplacement. Equipés d'un thermostat individuel, Il assurent la production d'un flux d'air chaud ou rafraichis selon les saisons.



*Ventilo-convecteurs de type WESPER FCW 3R modèle 40*

### **Sanitaires :**

Les plateaux sont équipés de deux blocs sanitaires hommes / femmes dont un sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite. Ils font l'objet d'une rénovation incluant :

- La mise en peinture des faïences murales en gris anthracite
- Le remplacement des meubles vasques actuels par un meuble vasque en Corian ou équivalent
- L'installation d'un sèche main de type



*Seche Main de type JVD EXP'AIR*



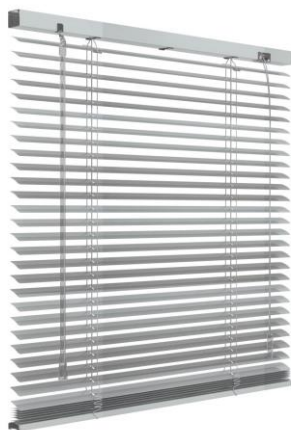
### *Meuble vasque Corian et traitement des faïences murales*



*Traitement des faïences murales*

### **Fenêtres :**

Les fenêtres sont équipées de stores mécaniques intérieurs à lamelles occultant la lumière du jour. Les huisseries ne font pas l'objet de rénovation.



*Store à lamelles équipant les fenêtres*

### **Système d'alarme incendie :**

Les bâtiments A, B et C sont équipés d'un système SSI centralisé. Les plateaux sont équipés de détecteurs de fumées, d'alarmes sonores et lumineuses dans les sanitaires.

### **Contrôle d'accès :**

Les portes d'accès aux plateaux depuis le hall principal sont équipées d'un système de contrôle d'accès par carte RFID permettant également l'accès au site (barrières à l'entrée du site situées au 34 rue de la Croix de Fer et au 9 rue du Fer à Cheval). La gestion du système de contrôle d'accès et la fourniture des cartes d'accès fait l'objet d'un contrat annexe auprès de la société gestionnaire du site.

## **ANNEXE 4**

### **Convention de groupement du RIE**



# CONVENTION DE GROUPEMENT POUR LA GESTION DU RESTAURANT INTER- ENTREPRISES DU DOMAINE SAINT LEGER

---

DECEMBRE 2019

**ENTRE :**

1. **CY Cergy Paris Université**, 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 François Germinet, son président, dûment habilité aux fins des présentes  
Dénommée la « **Société adhérente** »

**ET :**

2. Le Groupement des Entreprises Adhérente visant à assurer la gestion du Restaurant Inter-entreprises situé Saint Germain en Laye (78100), au 34 rue de la Croix de Fer.

Dénommées individuellement « **le Groupement** » ou ensemble les « **Sociétés Adhérentes** »

## IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Les Sociétés Adhérentes désireuses de permettre à leur personnel de prendre leur repas à proximité de leur lieu de travail se sont rapprochées en vue de créer un groupement (le « **Groupement** ») pour la gestion du restaurant inter-entreprises implanté sur le site du Domaine Saint Léger sis 34 rue de la Croix de Fer à Saint Germain en Laye (78 128) (le « **RIE** »), dont les modalités de fonctionnement font l'objet des présentes.

Dans la présente convention, l'ensemble que forment les locaux, et les équipements du RIE (les « **Installations** ») sont mis à disposition du Groupement.

La présente convention est signée en présence du propriétaire des Locaux ou de son représentant dûment habilité.

## **IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 - Objet :**

La présente convention régit le fonctionnement du Groupement constitué entre les Sociétés Adhérentes pour la gestion du RIE. L'adhésion à la présente convention emporte adhésion au règlement intérieur du Groupement.

Le Groupement objet des présentes n'emporte aucune solidarité entre ses membres, de la volonté expresse des parties. Chacun des membres ne s'engage à l'égard des autres membres du Groupement et à l'égard des tiers qu'à hauteur de ses propres obligations, telles que résultant de la présente convention.

En outre, les membres du groupement excluent expressément la création et l'existence entre eux d'une société pour la gestion du RIE.

Dans l'hypothèse où la fréquentation du RIE deviendrait insuffisante et ne permettrait pas d'équilibrer ses comptes, une solution serait recherchée par les sociétés Adhérentes.

### **Article 2 - Adhésion du groupement :**

Sont adhérentes de plein droits au Groupement les entreprises locataires de l'ensemble immobilier situé au 34 rue de la Croix de Fer à Saint Germain en Laye (78 128) après signature d'un bail avec le propriétaire du site ou d'un bail de sous-location avec l'un des locataires du site dans les conditions prévues dans leurs baux respectifs.

La signature de la présente convention de Groupement par tout nouvel adhérent est obligatoire. Elle marque l'adhésion sans exception ni réserve de l'adhérent aux termes de la présente convention et du règlement intérieur ainsi qu'à la convention de restauration conclue avec la société de restauration collective.

La qualité d'adhérent du groupement se perd par :

- La perte de la qualité de locataire (ou de sous-locataire) pour quelque cause que ce soit, qui entraîne dans les mêmes délais la perte de la qualité d'adhérent du Groupement, à charge pour l'entreprise concernée d'aviser le Mandataire du Groupement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- La radiation prononcée par le Conseil de Gestion pour non-respect des règles de fonctionnement du Groupement, le membre intéressé ayant été préalablement invité à régulariser sa situation et/ou à fournir toute explication sur les faits qui lui sont reprochés.

Les entreprises perdant la qualité d'adhérent sont tenues au remboursement de leur quote-part de charges échue à la date de leur radiation. En outre, elles sont tenues aux obligations contractées en leur nom à l'égard des tiers et/ou des autres membres dans le cadre des mandats ou délégations de paiement acceptés par elles avant leur radiation, ainsi qu'à toutes les décisions prises par le Conseil de Gestion préalablement à la date de radiation du groupement.

### **Article 3 - Droit d'accès au RIE :**

Les Installations du RIE sont accessibles à tous les salariés et invités des Sociétés Adhérentes au groupement.

Les Sociétés Adhérentes s'engagent à ce que leurs employés ou invités fréquentent régulièrement le RIE, respectent les règles de fonctionnement de l'établissement, à ne créer aucun trouble ou

nuisances vis-à-vis de la société de restauration exploitant le RIE ou les autres convives et à être à jour des paiements des facturations émises par le Groupement.

#### **Article 4 - Conseil de Gestion :**

Le Conseil de Gestion est composé de l'ensemble des Sociétés Adhérentes au Groupement. Il prend les décisions nécessaires à la bonne gestion du RIE à la majorité des 2/3 des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

Le nombre de voix de chaque adhérent est défini par le nombre de couvert facturés par le Groupement audit adhérent au terme de l'année précédente. Le nombre de voix des nouveaux adhérents est défini en retenant 75% du nombre de salariés déclarés comme travaillant sur le site par l'adhérent.

Celui-ci se réunit sur le site au moins une fois par an sur convocation du Mandataire ou à la demande d'un quart au moins des Sociétés Adhérentes. Dans ce dernier cas les Sociétés Adhérentes concernées adresseront par tout procédé (mail, lettre remise en mains propres) au Mandataire une demande de réunion du Conseil de Gestion. Le Mandataire devra alors procéder à l'organisation d'un Conseil de Gestion sous quinze (15) jours.

La convocation est adressée par tout procédé (mail, lettre remise en mains propres) aux Sociétés Adhérentes par le Mandataire quinze (15) jours au moins avant la date de réunion et comporte l'ordre du jour de celle-ci.

Le Conseil de gestion est seul compétent pour autoriser le Mandataire à conclure au nom et pour le compte du Groupement tout acte, contrat, avenant affectant les Installations, pour décider de l'exclusion d'une Société Adhérente dans les conditions fixées à l'article 2, pour modifier les termes de la présente convention, fixer la rémunération du Mandataire et résilier le contrat de la société de restauration.

La société propriétaire des Installations sera informée préalablement par le Mandataire de toute convocation du Conseil de gestion ainsi que de l'ordre du jour. Le Mandataire notifiera également par tous moyens (courriel, lettre recommandée) la société propriétaire des Installations de toutes les décisions prises par le Groupement et ou le Conseil de gestion, dans un délai de 15 jours ouvrés à compter de leurs adoption.

#### **Article 5 - Le Mandataire :**

Les Sociétés Adhérentes conviennent de donner mandat exclusif à :

**IXCAMPUS SAS**, société par actions simplifiée de droit français au capital de 10 000 euros, inscrite au RCS de Versailles sous le n° 812 879 229, dont le siège social est situé 34 rue de la Croix de Fer 78100 Saint Germain en Laye, représentée par Julien Lalanne, en qualité de Directeur General ci-après dénommée le « **Mandataire** » qui déclare accepter

En vue, d'une part, de signer en leur nom et pour leur compte la convention de prestations de restauration qui sera souscrite avec la société de restauration ainsi que tous avenants ultérieurs qui viendraient la modifier, et, d'autre part, de les représenter pour tout ce qui concerne le fonctionnement du RIE et notamment les rapports avec la société de restauration.

En particulier :

- il est le seul interlocuteur de la société de restauration et des convives.
- il organise la consultation des Sociétés Adhérentes aussi souvent que nécessaire et dans la forme la plus appropriée : réunion du Conseil de Gestion ou consultation écrite ou verbale.
- il assure le secrétariat du Conseil de Gestion et de la commission de contrôle du RIE (convocations, ordre du jour, compte-rendu).
- il est en charge de l'information de la société propriétaire des Installations des décisions prises par le Groupement.
- il veille à l'exécution des décisions prises et à la bonne information des Sociétés Adhérentes et des convives.

- il rend compte de ses diligences aux Sociétés Adhérentes aussi souvent que nécessaire et une fois par an au moins.
- sans demander l'autorisation préalable du Conseil de Gestion, il pourra décider de menus travaux dans le RIE (charges locatives) qui ne dépasseront pas un montant défini annuellement par le Conseil de Gestion et qui seront payés par le fond de roulement détenu par le Mandataire ou la société de restauration collective.

La rémunération annuelle du Mandataire est fixée à 15 000 euros HT.

Le mandat peut être abrogé à tout moment et confié à tout autre mandataire qualifié sur simple décision du Groupement.

#### **Article 6 - Fonctionnement du RIE**

Les locaux du RIE sont ouverts aux convives entre 8h30 et 15H00.

Les repas et consommations sont délivrés aux convives sur présentation de badges individuels fournis par le propriétaire pour accéder au site et servant également de moyen de paiement. Les invités ne possédant pas de badges individuels peuvent régler leur consommations par tout autre moyen de paiement accepté par la société de restauration exploitant le RIE.

#### **Article 7 - Contribution financière des convives**

Dans le cadre du contrat de restauration, les Sociétés Adhérentes mandatent la société de restauration collective aux fins d'encaisser auprès des convives le prix du repas ou des consommations mis à la charge de leurs salariés et invités. Le prix du repas est fixé par convention entre le Groupement et la société de restauration exploitant le RIE. En 2021, le prix de l'admission est fixé à 5,50 euros HT.

Chaque Société Adhérente peut notifier au Mandataire, toute subvention qu'elle souhaite octroyer à ses salariés et invités sur le prix du repas encaissé par la société de restauration exploitante.

#### **Article 8 - Contributions financières des Sociétés Adhérentes :**

Les Sociétés Adhérentes s'engagent à contribuer aux charges de fonctionnement du RIE, estimé pour l'année 2021 à 80 000 euros HT, à hauteur du nombre de couverts facturés au cours de l'année par la société de restauration exploitant le RIE aux salariés et invités de chaque Société Adhérente au regard du nombre total de couverts facturés au cours de l'année.

Le remboursement des charges s'effectuera sur présentation d'une facture trimestrielle, majorée de la T.V.A. en vigueur, à régler par la Société Adhérente à réception.

Cette facture, qui devra inclure ou s'accompagner de la liste des noms des agents ainsi que de la date de consommation, est à déposer sur la plateforme CHORUSPRO accompagnée du numéro du bon de commande.

Un réajustement pourra être opéré le 1er janvier de chaque année en fonction de l'arrêté des dépenses de l'année précédente.

A ce titre, le Mandataire adressera, chaque année au plus tard le 30 juin, un décompte détaillé faisant ressortir la quote-part de la Société Adhérente.

Le solde négatif éventuel sera réglé dans les trente jours suivant la communication à la Société Adhérente de l'arrêté des comptes annuels, ou en cas de solde positif, remboursé sur le compte bancaire de l'Agent comptable de CY Cergy Paris Université.

#### **Article 9 - Responsabilités :**

Les dommages causés aux Installations du RIE par les salariés ou les invités d'une des Sociétés Adhérentes sont remboursés par cette dernière au propriétaire des Installations.

Les dommages causés aux autres matériels et mobiliers du RIE par les salariés ou les invités d'une des Sociétés Adhérentes sont remboursés par cette dernière au Groupement.

De même, l'indemnité qui serait due à la société de restauration collective du fait de troubles dans la réalisation des prestations causés par des salariés ou invités d'une des Sociétés Adhérentes, sera mise à la charge de cette société qui devra s'en acquitter à la première demande du Mandataire.

**Article 10 - Durée :**

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée et prend effet le 6 septembre 2021, étant toutefois précisé qu'elle sera résiliée de plein droit en cas de destruction du restaurant ou de l'impossibilité totale et définitive d'utilisation des Installations.

**Article 11 – Tribunaux compétents**

Les tribunaux de Versailles sont seuls compétents concernant l'exécution de la présente convention.

Fait le 13 septembre 2021 à Saint Germain en Laye, en deux exemplaires



---

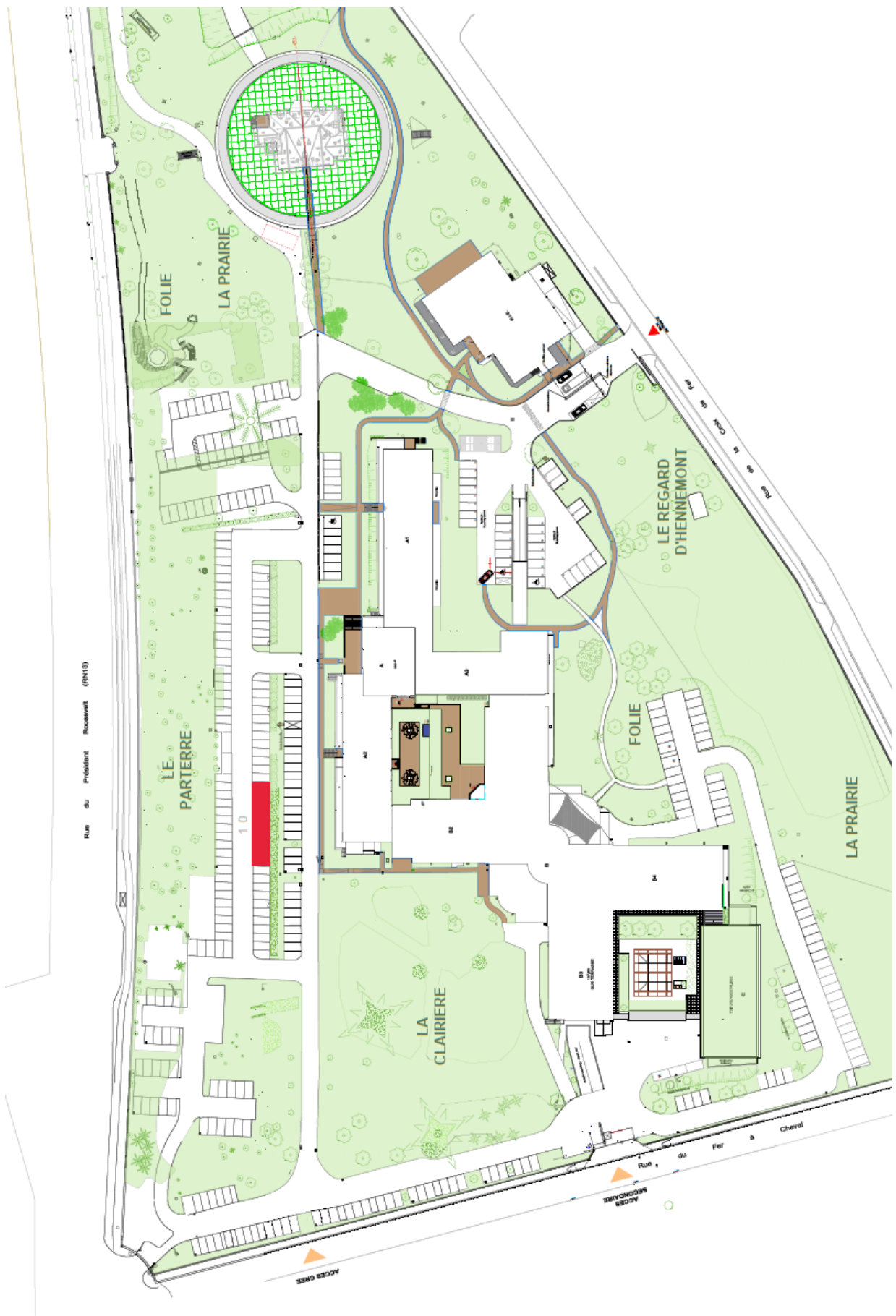
iXcampus

---

CY Cergy Paris Université

## **ANNEXE 5**

### **Plan de stationnement**



## **ANNEXE 6**

### **Conditions d'utilisation du centre de conférence et du centre sportif**



# Centre de conférence

## 1. Tarifs 2021 applicables aux sociétés locataires du campus.

### 1.1 Grand auditorium et salle des pas perdus

Le Grand auditorium compte 278 places assises dont 7 places PMR et dispose d'une salle des pas perdus attenante permettant d'accueillir 350 personnes. L'auditorium dispose d'un système de video-projection et de sonorisation. Les tarifs ci-dessous n'inclue pas la prestation d'un régisseur.

- Location du grand auditorium et de sa salle des pas perdus de 9h00 à 17h00 : 3000 euros HT
- Location du grand auditorium et de sa salle des pas perdus de 9h00 à 14h00 : 2000 euros HT
- Location du grand auditorium et de sa salle des pas perdus de 9h00 à 12h00 : 1500 euros HT
- Location du grand auditorium et de sa salle des pas perdus de 14h00 à 17h00 : 1500 euros HT
- Location du grand auditorium et de sa salle des pas perdus de 18h00 à 21h00 : 2000 euros HT
- Journée de montage ou de démontage de 9h00 à 18h00 : 1500 euros HT

### 1.2 Petit auditorium

Le petit auditorium compte 40 places assises dont 4 places PMR et dispose d'un système de video-projection et de sonorisation. Les tarifs ci-dessous n'inclue pas la prestation d'un régisseur.

- Location du petit auditorium de 9h00 à 17h00 : 1200 euros HT
- Location du petit auditorium de 9h00 à 12h00 : 450 euros HT
- Location du petit auditorium perdus de 14h00 à 17h00 : 450 euros HT
- Location du petit auditorium de 18h00 à 21h00 : 600 euros HT

### 1.3 Salles de réunion

Le Château Saint Leger dispose de deux salles de réunion situé au rez-de-chaussée d'une capacité de 12 personnes. Ces salles sont équipée d'un système de vidéo-projection.

- Location d'une salle de réunion de 9h00 à 18h00 : 450 euros HT

## 2. Conditions générales de vente

Les tarifs et conditions du présent Contrat sont valables pour le nombre de participants, pour la(es) durée(s) réservée(s). Toute modification du nombre de participants, ou du nombre de jours peut entraîner la révision totale ou partielle de l'offre initialement proposée. Les documents contractuels applicables entre les parties comprennent les présentes Conditions Générales de Vente ainsi que le Contrat de Réservation.

Ces documents contractuels sont ci-après collectivement désignés « le Contrat ».

Le terme « Le Client » désigne le co-contractant d'iXcampus tel qu'identifié dans le Contrat de Réservation du Château Saint Leger, agissant directement ou par l'intermédiaire d'un mandataire.

Le terme « iXcampus » désigne la société iXcampus, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 812 879 229 00027, sise au 34 rue de la Croix de Fer 78100 Saint Germain en Laye et organisateur des événements au « Château Saint Leger ».

### **Réservation**

Les Obligations d'iXcampus ne prennent effet qu'à réception par ce dernier du Contrat de Réservation et des présentes Conditions Générales de Vente, dûment datés, paraphés et signés par le Client et après versement d'un acompte de 50% du montant total TTC de la prestation.

En aucun cas le Client ne pourra se prévaloir du non versement de l'acompte ou du non-respect des formalités visées ci-dessus pour se soustraire à ses obligations Contractuelles telles qu'elles résultent du Contrat.

### **Règlement Intérieur**

Les prestations sont exclusivement fournies par iXcampus et il est interdit d'apporter quelques produits que ce soit de l'extérieur, sans l'accord préalable et écrit. Le Client s'interdit la consommation de boissons ou nourriture dans les auditoriums.

Le Client est responsable de contrôler l'accès au Château Saint Leger aux seuls participants de l'évènement qu'il organise et dans la limite stricte du nombre de participants déclarés lors de la réservation. Une ou plusieurs cartes d'accès lui sont remises à son arrivée sur le site, leur utilisation relève de la responsabilité du Client durant toute la manifestation. Des parkings sont mis à disposition des participants à l'évènement organisé par le Client, ce dernier veillera à ce que les participants se garent exclusivement sur les parkings alloués à son évènement.

Pour les spectacles et programmes musicaux organisés et à produits pour la manifestation, le Client est seul responsable de toute demande d'autorisation et déclaration auprès de la SACEM. Le Client garantit iXcampus contre toute réclamation à ce titre.

Le Client devra impérativement demander l'autorisation à iXcampus pour toute utilisation de ses marques « Château Saint Leger – Réception » et « iXcampus », en particulier l'utilisation de ses logos et photos du Château Saint Leger.

### **Installations et décoration**

Tout projet concernant la décoration des salons, auditoriums ou de la grande verrière devra être soumis à iXcampus pour approbation. Le Client s'engage à remettre en état original et à ses frais tout ou partie des installations techniques ou éléments décoratifs qui auraient été modifiés à l'occasion de ses activités.

### **Facturation et règlement**

Au plus tard avant la date indiquée au présent Contrat, Le Client doit faire parvenir le détail de prise en charge de la facturation (nombre de participants et menus sélectionnés), ainsi qu'une modification éventuelle de l'adresse de facturation. iXcampus se réserve le droit de facturer tous coûts additionnels engendrés par une demande particulière ou circonstances particulières ou dégradation particulière constatées après le départ du Client.

Le règlement de la facture d'acompte de 50% du montant total TTC de la prestation sera effectué à la signature du Contrat. Le règlement final sera effectué au plus tard 30 jours après réception de la facture émise par iXcampus. Tout retard de paiement entraînera l'application d'une pénalité, d'un montant égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal.

## Annulation

Annulation totale ou partielle de l'événement par le Client :

Toute annulation, totale ou partielle, doit être exprimée par écrit (e-mail ou courrier). Les frais d'annulation seront facturés en dédit comme suit sur la base du montant global TTC du Contrat. Le montant des acomptes perçus restera acquis.

Annulation jusqu'à 60 jours avant l'événement	Facturation de 50% du total
Annulation entre 59 et 15 jours avant l'événement	Facturation de 70% du total
Annulation entre 14 et 8 jours avant l'événement	Facturation de 90% du total
Annulation entre 7 jours et le jour de l'événement	Facturation de 100% du total

Annulation par iXcampus :

iXcampus pourra à tout moment, automatiquement et par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, suspendre le Contrat dans les hypothèses suivantes :

- Violation du Client de l'une des clauses du Contrat et des Conditions Générales de Ventas.
- Liquidation judiciaire du Client.
- Manifestation susceptible de porter préjudice à l'image ou à la réputation du Château Saint Leger.

En cas de résiliation du Contrat du fait d'une faute du Client, ce dernier sera redevable, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels pourrait prétendre iXcampus, de l'intégralité des sommes dues en application du Contrat.

## Responsabilités

Chacune des parties sera responsable envers l'autre selon les règles du droit commun et indemniser cette autre partie pour tout dommage de quelque nature qu'il soit. Le Client est responsable des préjudices causés par les participants à la manifestation qu'il organise. Aucune des parties n'est responsable des dommages qui résulteraient du fait de l'autre partie ou d'un cas de force majeure. iXcampus se réserve le droit d'intervenir et d'interdire l'accès à ses locaux, aux personnes dont le comportement pourrait porter préjudice à l'établissement. iXcampus se réserve le droit de modifier tout ou une partie des programmes en cas d'événements de force majeure ou indépendants de sa volonté. iXcampus décline toute responsabilité concernant les biens, matériels et effets personnels laissés dans le Château Saint Leger ou sur le site.

## Droit applicable et juridiction compétente

Le Contrat est soumis au droit français. En cas de litige, le tribunal de commerce de Versailles sera exclusivement compétent.

# Centre sportif

## 1. Tarifs 2021 applicables aux sociétés locataires du campus.

En 2021 le forfait Tremplin est proposé à 15 euros TTC / mois pour un engagement de douze mois, le forfait Tremplin plus est proposé à 30 euros TTC / mois pour un engagement de douze mois. Les frais d'assurances et d'inscription annuels sont de 10 euros TTC.

## 2. Conditions générales de ventes

### Abonnement

Les prestations sont exclusivement assurées par iXcampus ou les prestataires de son choix.

L'abonnement « Tremplin » permet l'accès durant les heures d'ouverture et en présence d'un coach sportif, au salles de sport et au parc machine. Le Client pourra également participer, sur réservation, aux sports collectifs tel que le Futsal, le basket, le handball, le badminton et le volley.

L'abonnement « Tremplin + » inclus l'ensemble des prestations offertes par l'abonnement « Tremplin » et inclus l'accès sur réservation aux cours collectifs animés par des coaches sportifs diplômés. Le planning des cours est disponible sur le site d'iXcampus et est susceptible d'être modifié sans préavis.

Les inscriptions se font exclusivement en ligne sur le site [www.ixcampus.eu](http://www.ixcampus.eu)

Horaires et fermetures annuelles

Le Tremplin est ouvert :

De 11h30 à 14h00 et de 17h00 à 21h00 du lundi au jeudi

De 11h30 à 14h00 le vendredi

Le client devra avoir quitté le centre sportif au plus tard à l'heure de fermeture. Le tremplin sera fermé 4 semaines en Aout et une semaine fin décembre.

### Conditions d'accès

L'accès au Tremplin est exclusivement réservé aux adhérents du Tremplin sous condition de règlement du forfait annuel et de la délivrance d'un certificat médical attestant la capacité du Client à pratiquer une activité sportive.

L'abonnement au Tremplin est nominatif et non transférable.

Pour s'abonner le client devra être salarié d'une entreprise partenaire du Tremplin ou étudiant du campus. La perte de cette qualité en cours d'abonnement suspendra automatiquement l'accès au centre sportif.

L'accès au Tremplin ne peut se faire que sur présentation de son badge nominatif. Il est formellement interdit d'utiliser son badge nominatif pour actionner les portiques de sécurité et permettre l'accès à une autre personne même si celle-ci prétend être adhérente.

### Conditions d'accès et contexte épidémiologique

En cas de fermeture administrative du Tremplin sur décision des autorités gouvernementales ou préfectorales, l'abonnement sera suspendu et prorogé de la durée de fermeture.

Conformément à la réglementation visant les établissements recevant du public, la présentation d'un pass sanitaire peut être exigée par les coaches sportifs et conditionner l'accès au Tremplin. La non présentation du pass sanitaire ne constitue pas un motif de suspension ou de résiliation de l'abonnement.

### Règlement intérieur

La consommation de nourriture dans les salles de sports du Tremplin est interdite. Le Client ne pourra consommer dans le lobby que les boissons et sandwichs vendus par le Tremplin.

Le Client respectera les consignes de sécurité et d'utilisation du parc machine données par les coaches sportifs présents. Il veillera également à désinfecter les machines et accessoires de sport après

chaque utilisation. Il participera au rangement des installations et accessoires sportifs mis à sa disposition à la fin de chaque cours.

La participation au cours collectifs se fait uniquement sur réservation et est limitée en nombre de participants. L'absence répétée du Client à des cours collectifs sans avoir préalablement annulé sa réservation peut engendrer la résiliation de son abonnement par iXcampus.

Le port d'une tenue de sport adéquate et de chaussures exclusivement réservées à la pratique de sport en salle est obligatoire dans l'enceinte sportive du Tremplin. Les coachs sportifs se réservent le droit d'interdire l'accès au Tremplin en cas de manquement à ces dispositions.

Le Client pourra utiliser les casiers individuels mis à sa disposition dans les vestiaires. Les casiers devront être libérés après le départ du Client. Tout casier resté cadenacé après les horaires de fermeture du Tremplin sera systématiquement ouvert.

### **Paiement de l'abonnement**

Le client s'engage pour un abonnement forfaitaire d'une durée de 12 mois à compter de la date de souscription. Il s'engage à régler cette somme forfaitaire comptant ou par prélèvement mensuel.

Ni la résiliation du contrat ni l'absence de fréquentation du Tremplin pour un quelconque motif (y compris une contre-indication médicale) ne saurait engendrer le remboursement du forfait payé comptant ou la suspension des prélèvements mensuels.

L'utilisation d'un code promotionnel lié à la participation aux frais d'abonnement par son employeur est exclusivement destinées aux salariés concernées.

### **Résiliation**

Le client s'engage pour un abonnement de 12 mois sans faculté de résiliation.

iXcampus pourra à tout moment, automatiquement et sans formalité, suspendre l'abonnement du client en cas de violation du Client de l'une des clauses des conditions générales de ventes

En cas de résiliation du Contrat du fait d'une faute du Client, ce dernier sera redevable, sans préjudice des dommages et intérêts auxquels pourrait prétendre iXcampus, de l'intégralité des sommes dues en application du Contrat.

### **Responsabilités**

Chacune des parties sera responsable envers l'autre selon les règles du droit commun et indemniserà cette autre partie pour tout dommage de quelque nature qu'il soit. Le Client est responsable des préjudices causés sur les tiers et les installations. Aucune des parties n'est responsable des dommages qui résulteraient du fait de l'autre partie ou d'un cas de force majeure. iXcampus se réserve le droit d'intervenir et d'interdire l'accès à ses locaux, aux personnes dont le comportement pourrait porter préjudice à l'établissement. iXcampus se réserve le droit de modifier tout ou une partie des programmes en cas d'événements de force majeure ou indépendants de sa volonté. iXcampus décline toute responsabilité concernant les biens, matériels et effets personnels laissés dans le Tremplin ou sur le site.

### **Droit applicable et juridiction compétente**

Le Contrat est soumis au droit français. En cas de litige, le tribunal de commerce de Versailles sera exclusivement compétent.

## **ANNEXE 7**

### **Diagnostic de performance énergétique**

**ANNEXE 8**  
**État des Risques et Pollutions**

## **ANNEXE 9**

### **Investissements pluriannuels du propriétaire sur le site**



**2016**

- Changement des groupes froids des bâtiments A et B : 700 000 euros HT
- Travaux de maintenance divers : 50 000 euros HT

**2017**

- Travaux de maintenance divers : 45 000 euros HT

**2018**

- Mise aux normes des ascenseurs du bâtiment B : 75 000 euros HT •
- Travaux de maintenance divers : 30 000 euros HT

**2019**

- Modification des installations de chauffage des bâtiments A et B : 100 000 euros HT
- Rénovation du bâtiment A : 3 498 000 euros HT

**2020**

- Rénovation du Restaurant Inter Entreprise : 488 000 euros HT
- Construction d'un centre sportif : 2 803 000 euros HT
- Travaux de maintenance divers : 100 000 euros HT

**2021**

- Travaux de maintenance divers : 100 000 euros HT
- Aménagements des voiries et accès piétons : 1049 000 euros HT

**2022**

- Travaux de maintenance divers : 100 000 euros HT
- Surélévation du bâtiment A : 1 500 000 euros HT

**2023**

- Travaux de maintenance divers : 100 000 euros HT

**2024**

- Travaux de maintenance divers : 100 000 euros HT

## **ANNEXE 10**

### **Budget prévisionnel des charges locatives 2021**

## Couts récurrents 2021

- Entretien multi-technique
- Entretien des moyens de levage
- Entretien des moyens de sécurité incendie
- Entretien des barrières et portes automatiques
- Entretien des toitures
- Entretien des espaces verts
- Gardiennage
- Gestion des déchets
- Nettoyage des parties communes et parkings
- Adductions
- Taxes et assurances
- Gestion du site et multi-services

### Entretien multi-technique

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Maintenance de la sous station de production d'eau chaude et de son réseau (jusqu'à la vanne d'arrêt située à la base de chaque ventilo-convecteur positionnées en allèges ou en faux plafond).
- Maintenance des deux groupes froids permettant la production d'eau froide et de son réseau (jusqu'à la vanne d'arrêt située à la base de chaque ventilo-convecteur positionné en allèges ou en faux plafond).
- Maintenance des installations électriques du site incluant le TGBT et les tableaux secondaires principaux. La maintenance de toutes les installations électriques positionnées en aval des tableaux de distribution électrique secondaires principaux sont à la charge des locataires.
- Entretien des points lumineux des parties communes.
- Entretien des installations de plomberie situées en dabs les parties communes.
- La gestion des contrôles réglementaires.

Cette prestation fait l'objet d'un service d'astreinte et d'un délai contractuel d'intervention. Une GMAO est mise en place. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### Entretien des moyens de levage

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Maintenance des quatre ascenseurs du bâtiment A, des trois ascenseurs du bâtiment B.

Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Entretien des moyens de sécurité incendie**

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Maintenance des moyens de sécurité incendie incluant les extincteurs des parties communes
- Maintenance du Système de Sécurité Incendie (SSI) de l'ensemble du site (parties privatives comprises)

Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Entretien des barrières et portes automatiques**

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Maintenance des trois barrières situées au 34 rue de la Croix de Fer.
- Maintenance des deux barrières situées au 9 rue du Fer à Cheval.
- Maintenance des barrières située à l'entrée du parking souterrain a
- Maintenance des deux portes relevantes du parking souterrain.

Cette prestation fait l'objet d'un service d'astreinte et d'un délai contractuel d'intervention. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Entretien des toitures**

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Audit annuel de l'étanchéité des toitures des bâtiments A, B et C.
- Nettoyage des toitures et des crapaudines deux fois par an sur les bâtiments A, B et C

Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Entretien des espaces verts et gestion des intempéries**

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Tonte et entretien des zones engazonnées toutes les deux semaines en saison.
- Ramassage des feuilles hebdomadairement en saison
- Entretien des arbustes et plantations (hors arbres de grande hauteur)

La prestation de déneigement du site est assurée par la société Thémar selon un forfait journalier de 500 euros par jour d'intervention. Seule une obligation de moyens est mentionnée au contrat.

Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Gardiennage**

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Accueil des visiteurs de 8h00 à 20h00 du lundi au vendredi (environ 80 visiteurs journaliers) selon les procédures définies par chaque locataire.
- Gardiennage des parties communes la nuit et les week-ends incluant des rondes régulières.
- Contrôle des entrées située au 34 rue de la Croix de Fer 24h/24h et 7 jours / 7 jours.
- Gestion de la sécurité incendie du site (incluant deux exercices d'évacuation annuels).

Afin d'assurer ses missions la société FCSL met à disposition du site :

- Un agent SIAPP 2 du lundi au vendredi de 8h00 à 20h00 basé au 34 rue de la Croix de Fer

- Un agent SIAPP 1 la nuit et les week-ends basé au 34 rue de la Croix de Fer

Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Gestion des déchets**

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Collecte des déchets entreposés dans les bacs prévus à cet effet.

Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Nettoyage des parties communes et des parkings souterrains**

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Nettoyage journalier des parties communes
- Nettoyage deux fois par an des parkings souterrains

Le nettoyage extérieur des vitrages est à la charge des locataires. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Adductions**

- L'adduction d'eau est assurée par la société Lyonnaise des eaux. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.
- L'adduction en électricité est assurée par la société ENI. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction de leur consommation réelle.
- L'adduction en chauffage urbain est assurée par la société DALKIA. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### **Taxes et assurances**

Sont collectées au titre des charges communes les taxes suivantes :

- Taxe foncière (répartie aux tantièmes)
- Taxe bureau (répartie aux tantièmes)
- Taxe parking (répartie aux nombres de places louées)

L'assurance des bâtiments souscrite par le propriétaire et collectée au titre de charges locatives inclus le risque locatif. (répartie aux tantièmes)

### **Gestion du site et multi-services**

La gestion de l'ensemble des prestations décrites dans ce document à l'exception des taxes et assurances est assurée par la société IXCAMPUS SAS qui assure par ailleurs la présence sur site d'un technicien sur site du lundi au vendredi de 9h00 à 18h00 hors jours fériés.

Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

## Synthèse des coûts récurrents

<b>Prestations</b>	<b>2021</b>
Entretien multi technique	111 000
Nettoyage des parties communes	23 000
Gestion des déchets	15 000
Gardiennage	212 000
Espaces verts	56 000
Gestion du site	14 000
Multi-services	70 000
<b>Total</b>	<b>501 000</b>

<b>Adductions</b>	<b>2021</b>
Adduction en eau	12 000
Adduction en électricité	240 000
Adduction en chauffage urbain	140 000
<b>Total</b>	<b>392 000</b>

<b>Taxes et assurances</b>	<b>2021</b>
Taxe foncière	282 000
Taxe Bureau	137 000
Taxe parking	20 000
Assurances	30 000
<b>Total</b>	<b>469 000</b>

### **Total des coûts récurrents 2021 : 1 362 000 euros**

Total des coûts récurrents 2020 : 1 333 000 euros soit une croissance de 2,1 % des dépenses courantes entre le réalisé 2020 et le budget 2021. Cette augmentation est essentiellement due à la revalorisation annuelle de la rémunération prévue aux contrats des entreprises intervenant sur le site.

## Couts exceptionnels 2021

- Élagage et plantation des arbres menaçants
- Entretien du chemin de ronde
- Travaux divers

### Élagage et plantation des arbres menaçants

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Élagage des arbres menaçants (morts ou abimés par une tempête).
- Plantation d'un sujet jeune d'essence similaire ou historiquement présente dans le parc.

Afin d'assurer la sécurité des biens et personnes sur le site, chaque arbre menaçant doit être abattu et sa souche rognée. Le classement d'une partie significative du parc en Espace Boisé Classé (EBC) oblige les locataires à replanter un arbre d'essence similaire ou historiquement présente sur le site. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### Entretien du chemin de ronde dans le parc

Le périmètre d'intervention intègre les prestations suivantes :

- Entretien du chemin de ronde faisant le tour de la propriété.
- Elagage des arbres et arbustes débordant sur les trottoirs avoisinants

Le chemin de ronde doit être entretenu afin de permettre au gardien d'assurer la sécurité des biens la nuit et le week-end. Par ailleurs la mairie de Saint Germain nous oblige à entretenir les abords du parc. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### Travaux divers

La société FCSL propose aux locataires de collecter une provision pour travaux divers afin d'assurer la maintenance quotidienne du site. Le cout de cette prestation est réparti entre les locataires en fonction des tantièmes.

### Synthèse des couts exceptionnels

Prestation	2021
Elagage et plantation des arbres menaçants	18 000
Déneigement site	3 000
Travaux divers	50 000
<b>Total</b>	<b>71 000</b>