

**Conseil d'établissement
Séance du 10 juillet 2020**

Délibération n°2

**Portant approbation de la signature du bail entre I-EISTI et CY
portant sur les locaux de l'ex-EISTI à Pau**

Vu le code du commerce,

Vu le code de l'environnement,

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° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives,

Vu le décret n° 2019-1095 portant création de CY Cergy Paris Université et approbation de ses statuts,

Considérant que l'ancienne École internationale des sciences du traitement de l'information (EISTI) disposait de plusieurs locaux situés sur le campus de Pau,

Considérant que ces locaux abritaient des activités d'enseignement et de recherche, ainsi que des activités administratives de l'École,

Considérant que la propriété de ses locaux a été transférée à l'association « Initiative de l'École Internationale des Sciences du traitement de l'Information » (I-EISTI) en décembre 2019,

Considérant que depuis la création de CY Cergy Paris Université, issue de la fusion de l'UCP, de la ComUE Université Paris Seine et de l'EISTI, le 1^{er} janvier dernier, les locaux situés sur le campus de Pau sont toujours occupés par les activités d'enseignement, de recherche et administratives de l'ancienne école, devenue désormais CY Tech,

Considérant qu'il y a donc lieu d'établir un bail commercial entre l'I-EISTI, le propriétaire des locaux et CY, l'occupant,

Considérant que le bail est consenti pour une durée de neuf ans et un loyer annuel de quatre cent mille (400 000) euros net de toute taxe, et que le loyer est indexé selon la révision triennale légale, Considérant que l'ensemble immobilier donné à bail contient également un local à usage d'habitation, permettant de loger le gardien du site,

Considérant que la répartition des charges et réparations entre le preneur et le bailleur est conforme à la réglementation en vigueur,

Après en avoir délibéré, le conseil d'établissement décide :

Vote

Nombre de membres en exercice : 49	Pour : 24
Nombre de membres présents : 25	Contre : 0
Nombre de membres représentés : 9	Abstentions : 10
Membres absents et non représentés : 15	Non-participation : 0

Article 1er :

Le conseil d'établissement approuve la signature du bail entre I-EISTI et CY portant sur les locaux de l'ex-EISTI à Pau 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 : **12 novembre 2020**

Publiée le : **12 novembre 2020**

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

**LOCAUX DE L'ANCIENNE ECOLE INTERNATIONALE DES SCIENCES DU
TRAITEMENT DE L'INFORMATION (PAU)**

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'Association « Initiative de l'Ecole Internationale des Sciences du traitement de l'Information (I-EISTI) ».

Association soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, créée le 17 décembre 2019, ayant fait l'objet d'une déclaration auprès de la Préfecture du Val d'Oise sous le n°

"Numéro d'enregistrement de l'Association (Bailleur)",

ayant son siège social Avenue du Parc, 95000 CERGY.

et faisant l'objet d'une identification auprès de l'INSEE sous le numéro SIRET *"Numéro SIRET de l'Association (Bailleur)"*,

représentée par XXXXXXXX agissant en qualité de président, agissant en vertu de la *délibération du conseil d'administration du XXXX* (annexe 1), attestant que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la représentée sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

L'établissement expérimental CY Cergy Paris Université

Etablissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, créé par le décret n° 2019-1095 du 28 octobre 2019, identifié au SIREN sous le numéro 130 025 976 000 15, dont le siège est situé 33 Bd du Port, 95011 Cergy-Pontoise CEDEX,

représentée par Monsieur François GERMINET, président de l'établissement expérimental CY Cergy Paris Université, dûment autorisé par délibération du Conseil d'établissement du 26 mai 2020,

Ci-après dénommé le « Preneur »

D'AUTRE PART,

Table des matières

ARTICLE 1 - Désignation	4
ARTICLE 2 - Durée	4
ARTICLE 3 - Destination des Locaux - Activités autorisées.....	5
ARTICLE 4 - Charges et conditions.....	5
4-1. Etat des lieux	5
4-2. Diagnostics techniques.....	5
4-3. Mise en accessibilité des Locaux	6
4-4. Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements – Travaux.....	6
4-5. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux	9
4-6. Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Preneur	9
4-7. Travaux effectués par le Bailleur.....	9
4-8. Information du Bailleur.....	9
4-9. Améliorations	9
4-10. Constructions – Travaux du Preneur.....	10
4-10.1 Constructions.....	10
4-10.2. Travaux du Preneur.....	10
4-11. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses	11
4-12. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances.....	11
4-13. Occupation - Jouissance	11
4-14. Abus de jouissance - Tolérances	12
4-15. Sous-location - Exploitation par le Preneur.....	12
4.16. Cession.....	13
4-17. Assurances	13
4-17.1. Assurance du Bailleur.....	13
4-17.2. Assurance du Preneur	13
4-18. Visite des lieux	13
4-19. Destruction totale ou partielle des locaux	13
4-20. Expropriation	14
4-21. Restitution des lieux	14
ARTICLE 5 - Loyer	14
ARTICLE 6 - Révision du loyer.....	14
ARTICLE 7 – Taxes / TVA	14
ARTICLE 8 - Dépôt de garantie.....	14
ARTICLE 10 – Clause résolutoire.....	16
ARTICLE 11 – Cession de la propriété des Locaux	16
ARTICLE 12 – Divers.....	16
ARTICLE 13 – Election de domicile – notification – compétence d’attribution.....	16
13-1. Election de domicile	16
13-2. Notification	16
13.3. Compétence.....	16
ARTICLE 15 – Annexes	17

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

En vertu d'un acte reçu par Maître "*Nom du Notaire*", Notaire à "*Ville*", le "*Date*", enregistré le "*Date*" à "*Ville*", "*Nom du Bailleur*", "*Numéro et rue*", "*Code postal*" "*Ville*", le soussigné de première part est Propriétaire des Locaux sis "*Numéro et rue*", "*Code postal*" "*Ville*", ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et R.145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les Locaux ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les Locaux sont situés 2, boulevard Lucien Favre à Pau (64000), sur les parcelles cadastrées : DO n°114, SO n°133, DO n°240, DO n°241, DO n°242, et sont constitués d'un immeuble indépendant, consistant en un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages droit sur sous-sol technique partiel,

dont les plans sont annexés aux présentes (annexe n°2) (ci-après les « **Locaux** »),

Il est à noter que les Locaux comprennent également un local d'habitation, formant un tout indivisible avec le local principal. Ce local d'habitation est situé au **XXXX** étage du bâtiment **XXXX**, et comporte **XXXX** pièces principales, pour une superficie de **XXXX** m². Ce local d'habitation pourra être mis à disposition, gracieusement ou à titre onéreux, de toute personne choisie par le Preneur, sans que l'avis préalable du Bailleur doive être recueilli, à condition que cette personne appartienne aux effectifs de CY Cergy Paris Université.

Soit une superficie approximative de 3.902 m² pour le bâti et 6.581 m² de terrain.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Il est convenu que les Locaux données à bail sont nus.

ARTICLE 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2020.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des Locaux - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage d'activité d'enseignement et d'administration.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités suivantes :

- enseignement et recherche
- administration
- accueil du public pour des événements ponctuels

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1. 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 sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties dans les deux mois suivants la signature du Bail par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

4-2. Diagnostics techniques

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 à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L. 134-3-1 du même code, effectué en date du **XXXXXXX**.

Ce document est annexé aux présentes (annexe 4).

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, un « *état des risques et pollution* » est annexé aux présentes.

En outre, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des Locaux, ceux-ci n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

4-3. Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare que les Locaux et les parties communes d'accessibilité aux Locaux eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

Une attestation d'accessibilité établie le "*Date*" a été déposée auprès de la Préfecture de "*Ville*" ainsi qu'auprès de la Commission communale pour l'accessibilité, en date du "*Date*", dont une copie est annexée aux présentes (annexe n°5).

4-4. Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements – Travaux

Le Preneur est obligé :

- a) De prendre à sa charge l'entretien courant des Locaux et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives :

I. - Parties extérieures :

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Vérification et entretien du TGBT

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au bail

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

e) Vérification et entretien du ou des ascenseurs, portes et barrières automatiques.

f) Vérification et entretien du système de sécurité incendie (SSI) ainsi que les moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, etc.).

g) Vérification et entretien du système de contrôle d'accès.

Le Bailleur est obligé :

a) D'assurer au Preneur la jouissance paisible des Locaux et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux ;

b) D'entretenir les Locaux en état de servir à l'usage prévu à l'article 3 et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

c) 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.

Le Bailleur conservera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux rendus nécessaires du fait de la vétusté, la force majeur, 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.

4-5. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, est annexé aux présentes (annexe n°6):

- un état récapitulatif des travaux réalisés durant les trois années précédentes ; et
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années à venir, assorti d'un budget prévisionnel.

Au cours du Bail, le Bailleur communiquera une mise à jour de ces états prévisionnels dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, conformément à l'article R 145-37 du Code de commerce.

4-6. Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Preneur

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 60 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4-7. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra laisser exécuter dans les Locaux les travaux d'amélioration ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des Locaux; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux.

Le Preneur devra faire place nette, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

4-8. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-9. Améliorations

Le Preneur est autorisé à effectuer tout aménagement nécessaire et à apporter tout matériel ou mobilier qu'il estime utile à son activité.

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

4-10. Constructions – Travaux du Preneur

4-10.1 Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'en fin de bail. L'accession du Bailleur, quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au Preneur égale, au choix du Bailleur, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 du Code civil.

4-10.2. Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire, dans les Locaux, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. Il sera responsable de tout dommage causé aux Locaux / à l'Immeuble du fait d'une surcharge des planchers et ascenseurs. Il sera également responsable de toutes dégradations, notamment en cas d'usage anormal ou non conforme à la destination des Locaux que ces dommages soient causés par lui-même ou par des personnes qu'il aura introduites dans lesdits Locaux.

Avant toute exécution de travaux nécessitant l'accord préalable du Bailleur dans les Locaux, le Preneur devra solliciter l'autorisation expresse du Bailleur en lui adressant une demande d'autorisation de travaux, accompagné du dossier technique reprenant le descriptif des travaux envisagés.

Le Preneur devra en outre :

- exécuter ces travaux à ses frais dans les règles de l'art, et conformément aux préconisations mentionnées dans l'Annexe Environnementale (annexe n°7),
- faire appel à des entreprises qualifiées et en règle avec la législation en vigueur notamment au regard du droit du travail,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations notamment administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers,
- s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion et de tous dommages résultant de ces travaux,
- souscrire toutes les assurances nécessaires, notamment pour couvrir sa responsabilité civile,
- exécuter ses travaux de telle sorte qu'ils ne puissent dégrader l'Immeuble et ses performances environnementales de quelque manière que ce soit et que, dans la mesure du possible, ils les améliorent.

4-11. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera directement ses contributions personnelles et mobilières, taxes locatives, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquis à toute réquisition du Bailleur et au plus tard huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances en vigueur afférentes à l'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le Preneur supportera la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux Locaux.

Le Preneur s'acquittera directement auprès des fournisseurs des fluides, du gardiennage, du ménage, du nettoyage et de la « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées ».

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux, de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Preneur directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus.

Conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera la charge des seuls impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux dont la liste figure ci-après :

- la contribution économique territoriale dont il est redevable ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux et/ou de l'Immeuble ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives ;
- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble.

4-12. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera directement les charges, impôts, taxes et redevances auprès des tiers.

4-13. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus à l'article 3 ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur conformément à l'article 4-10.2 supra et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

4-14. Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation du Bail après une mise en demeure d'un mois non suivie d'effet.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-15. Sous-location - Exploitation par le Preneur

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, sans obtenir l'autorisation du Bailleur, aux conditions expresses que cette sous-location respecte l'objet social du Preneur et la destination des Locaux (conformément à l'article 3).

Si ces conditions ne sont pas réunies, le Preneur devra obtenir l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

4.16. Cession

Le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir au préalable l'autorisation du Bailleur, à la condition expresse que le cessionnaire soit une administration ou une structure issue de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé.

Il sera remis au Bailleur, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions..

4-17. Assurances

4-17.1. Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété le cas échéant, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les Locaux sont constitués, totalement ou en partie de lots de copropriété, le Bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du preneur.

4-17.2. Assurance du Preneur

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit.

- Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc. ...).

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

4-18. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur durant les jours ouvrables de 9h30 à 21h et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-19. Destruction totale ou partielle des locaux

L'article 1722 du code civil s'applique.

Si les Locaux sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit.

S'ils ne sont détruits qu'en partie, le Preneur peut demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »

4-20. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-21. Restitution des lieux

Le Preneur devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles.

Conformément à l'article 4.1, un état des lieux de sortie contradictoire sera dressé. Les réparations liées aux éventuelles dégradations constatées entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie en dehors de celles imputables aux obligations du Bailleur, à la vétusté ou à la force majeure seront supportées par le Preneur.

ARTICLE 5 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de "*Quatre cent mille*" euros net de toute taxe ("*400 000*" net de toute taxe).

Le loyer est à terme échu le premier jour de chaque trimestre soit les 2 janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

Le loyer annuel est global et indépendant d'une utilisation effective de tout ou partie des Locaux.

Les loyers sont payables trimestriellement d'avance, le premier jour ouvré de chaque trimestre civil entre les mains du Bailleur ou du mandataire de celui-ci, par virement bancaire.

Pour la période comprise, le cas échéant, entre la date d'effet du Bail, et la fin du trimestre en cours, le loyer sera dû pour un montant calculé *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

ARTICLE 6 - Révision du loyer

La révision légale triennale s'applique.

Le loyer peut être révisé à la demande du Bailleur ou du Preneur au bout de 3 ans minimum.

La demande doit être signifiée par acte d'huissier ou adressée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) et préciser le montant du loyer demandé.

La révision du loyer est soumise au plafonnement légal.

ARTICLE 7 – Taxes / TVA

Le loyer s'entend net de toute taxe. Les Locaux sont exonérés de la TVA

ARTICLE 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de **50.000 (cinquante mille)** euros.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En conséquence, le Bailleur aura la faculté, à tout moment que ce soit au cours du Bail ou à son terme, de s'attribuer et d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le paiement par compensation de sommes dues par le Preneur à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges, impôts, taxes, accessoires, pénalité, indemnité, travaux ou autres.

Le dépôt de garantie sera rendu au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers, charges, ou toutes sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à titre d'indemnité d'occupation, réparations, remise en état,... ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 9 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans

ARTICLE 10 – Clause résolutoire

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent Bail, comme à défaut de paiement à son échéance de trois termes successifs de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de résiliation du Bail ou d'expulsion du Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

ARTICLE 11 – Cession de la propriété des Locaux

Si pendant la durée du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, la qualité de Partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce dès la date d'effet dudit transfert. Ce tiers se verra céder à son profit tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail, le Bailleur cédant étant alors libéré de toute obligation à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

ARTICLE 12 – Divers

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

ARTICLE 13 – Election de domicile – notification – compétence d'attribution

13-1. Election de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social, tel que mentionné dans la comparution.

Le Preneur fait élection de domicile en son siège social, tel qu'indiqué dans la comparution.

13-2. Notification

Pour être valable, toute notification devant être effectuée en vertu du Bail, devra être faite, sauf accord contraire et écrit des Parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par acte d'Huissier lorsque les lois et règlement le prévoient.

13.3. Compétence

Pour tous litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation ou la validité des présentes, les Parties attribuent compétence aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel du lieu de la situation des Locaux.

ARTICLE 15 – Annexes

1. Pouvoirs des signataires
2. Plan des Locaux
3. Etat des risques et pollution
4. Diagnostic de performance énergétique
5. Attestation d'accessibilité
6. Etat des travaux (état récapitulatif et état prévisionnel)
7. Annexe environnementale
8. PV de la commission de sécurité
9. Dossier d'identité du système de sécurité incendie
10. Rapport finale du chantier de construction

Fait en *deux* exemplaires,

A

Le

Le Président de CY Cergy Paris Université

François GERMINET

Le président de l'association
I-EISTI