

**BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF
PORTANT SUR LE SITE DE SAINT MARTIN-ES-AIRE à TROYES (AUBE)**

Entre les soussignées :

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE, Communauté d'agglomération, dont le siège est situé 1 Place Robert Galley, 10000 TROYES (France), agissant en la personne de son Président en exercice, Monsieur François BAROIN, dûment habilité aux fins des présentes par l'effet d'une délibération du conseil communautaire du 19 juin 2026,

Ci-après dénommée le « *Bailleur* »,

D'une part,

ET

L'association **Y SCHOOLS TROYES** dont le siège social est situé 217 avenue Pierre Brossolette à Troyes (10000), représentée par [...], dûment habilité(e) aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « *Preneur* »,

D'autre part,

Table des matières

<i>PRÉAMBULE</i>	4
<i>Article Préliminaire</i>	5
<i>Article 1. OBJET</i>	5
<i>Article 2. ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE</i>	6
<i>Article 3. DROIT RÉEL CONFÉRÉ AU PRENEUR</i>	6
<i>Article 4. DESTINATION DU BIEN</i>	7
<i>Article 5. ETAT DES LIEUX</i>	7
<i>Article 6. REDEVANCE</i>	8
6.1. Montant de la Redevance	8
6.2. Plancher - Paiement	8
6.3. Plafond	9
Stipulation dérogatoire	10
6.4.	10
6.5. TVA	10
<i>Article 7. CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET ASSURANCES</i>	10
<i>Article 8. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN, DE RÉPARATION ET D'INVESTISSEMENT</i>	11
8.1. Entretien	11
8.2. Travaux à la charge du Preneur	12
8.3. Travaux à la charge du Bailleur	12
<i>Article 9. HYPOTHÈQUES ET FINANCEMENT</i>	13
<i>Article 10. CESSION DES DROITS RÉSULTANT DU BAIL ET SOUS-OCCUPATIONS</i>	13
<i>Article 11. DROIT DE VISITE, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION DU BAILLEUR</i>	14
<i>Article 12. CLAUSE DE REVOYURE GÉNÉRALE</i>	15
<i>Article 13. CAS DE RESILIATION ANTICIPEE DU PRESENT BAIL</i>	15
13.1. Clause résolutoire pour inexécution	15
13.2. Résiliation pour changement de destination	16
13.3. Résiliation pour motif d'intérêt général	16
13.4. Dispositions communes - Indemnisation du Preneur	17
<i>Article 14. FIN DU BAIL ET SORT DES OUVRAGES</i>	17
<i>Article 15. DISPOSITIONS FISCALES ET PUBLICITÉ FONCIÈRE</i>	17
<i>Article 16. COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE</i>	18

<i>Article 17.</i>	<i>DISPOSITIONS DIVERSES</i>	<i>18</i>
--------------------	------------------------------------	-----------

PRÉAMBULE

Le site de Saint Martin-ès-Aire qui concerne une ancienne abbaye, situé au 13 rue Henri Barbusse à Troyes, a été acheté par la Ville de Troyes auprès de l'Hôpital en 1983.

En 1991, le site a été cédé par la Ville de Troyes au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple de l'Agglomération Troyenne (ci-après SIVOMAT), ancêtre de Troyes Champagne Métropole.

Puis, en 1996, l'École Supérieure des Arts Appliqués de Troyes (ci-après ESAA) s'est installée sur le site et en 2004, l'École Supérieure de Commerce (ci-après ESC) a rejoint l'ESAA.

Actuellement, le site accueille l'Ecole supérieure de design.

Ces dernières années, Troyes Champagne Métropole a consenti, au profit de l'association Troyes Aube Formation, plusieurs conventions de mise à disposition des locaux de l'ancienne abbaye Saint Martin es Aire.

Troyes Aube Formation a été repris par la société Global University Systems (ci-après GUS), substituée par une association, qui souhaite désormais disposer d'un titre d'occupation afin de faire perdurer, au sein du site de Saint Martin-ès-Aire, l'activité de formation qui y était précédemment menée.

C'est dans ces conditions que le présent bail, qui porte sur ce site de Saint Martin-ès-Aire, est conclu en application des dispositions relatives au bail emphytéotique prévues par les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, qui confèrent au preneur un droit réel immobilier d'une durée déterminée, cessible, saisissable et susceptible d'être hypothéqué, et des dispositions des articles L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales et suivants permettant aux collectivités territoriales ou aux groupements de collectivités territoriales de recourir à un bail emphytéotique administratif pour la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Article Préliminaire

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent que par l'effet du Jugement de Cession en date du 22 mai 2026, du Tribunal Judiciaire de Troyes, puis d'une substitution au profit de l'association signataire des présentes, la Convention Troyes Aube Formation a été transférée au Preneur.

Le Bailleur et le Preneur conviennent que la Convention Troyes Aube Formation sera résiliée de plein droit avec effet à la date de prise d'effet du présent Bail, le présent Bail s'y substituant intégralement, sans recours de part et d'autre.

Article 1. OBJET

Le Bailleur consent au Preneur, qui l'accepte, un bail emphytéotique administratif portant sur le site de l'ancienne abbaye de Saint Martin es Aire, appartenant au Bailleur et situé sur le domaine public de Troyes Champagne Métropole au 13 rue Henri Barbusse à 10000 TROYES, composé des parcelles cadastrées section AX n°152 pour une surface de 5 714 m² et AX n°21 pour une surface de 1288 m², à usage principal d'enseignement supérieur (ci-après : « *le Bien* »).

Ce Bien se compose des immeubles suivants :

- un bâti principal sur 3 niveaux, faisant partie du corps de logis d'origine de l'abbaye, organisé autour d'un cloître clos par une galerie couverte ouvrant sur une cour ;
- une verrière ;
- une salle (foyer - extension moderne) ;
- un pavillon rectangulaire donnant sur un parc, d'un seul niveau (atelier) ;
- un site protégé (éléments restants d'un bâti abbatial d'origine) ;
- de zones de stationnement ;
- un parc paysagé ;
- une cour donnant sur le foyer.

Le présent bail a pour finalité principale de permettre la poursuite, la pérennisation et le développement, sur le site objet des présentes, d'activités d'enseignement supérieur, de formation et de recherche.

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent expressément que cette opération constitue une opération d'intérêt général relevant des compétences de Troyes Champagne Métropole, notamment en matière de développement de l'enseignement supérieur et de l'attractivité du territoire, et que le présent contrat revêt la nature d'un bail emphytéotique administratif au sens des dispositions de l'article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le présent contrat confère des droits réels au Preneur sur tous les éléments du Bien pendant toute la durée du bail. Ces droits réels peuvent être cédés, sous-loués, saisis dans les formes prescrites pour la saisie immobilière et faire l'objet d'une hypothèque.

Article 2. ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

Le présent bail prend effet à compter de sa signature par les deux parties pour une durée ferme de trente (30) années et doit donc se terminer le [__XXX__].

Il ne peut pas se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le Preneur, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

Toutefois, dix-huit (18) mois avant le terme contractuel, les parties s'engagent à se réunir afin d'examiner, au regard des besoins du service d'enseignement supérieur, des orientations de politique publique et de la situation économique du Preneur, l'opportunité de conclure un nouveau bail emphytéotique administratif pour une nouvelle période de trente (30) ans en partant de la commune intention de conserver le même équilibre contractuel.

Cette clause de rencontre ne constitue ni une promesse de renouvellement ni une prorogation du bail, celui-ci ne pouvant se prolonger sans l'accord exprès des deux parties.

Article 3. DROIT RÉEL CONFÉRÉ AU PRENEUR

Le présent bail confère au Preneur, pendant toute sa durée, un droit réel immobilier sur le Bien désigné à l'Article 1.

Ce droit réel comprend la propriété, pendant la durée du bail, des ouvrages, constructions et aménagements que le Preneur réalise sur le Bien loué, sous réserve des stipulations du présent contrat et du retour de ces ouvrages au Bailleur à l'expiration du bail.

Les parties conviennent que le Bailleur demeure propriétaire du sol et que, sauf stipulation contraire, les constructions, ouvrages et améliorations réalisés par le Preneur reviendront au Bailleur à la fin du bail, sans indemnité, sauf clause spécifique.

Le Bailleur ne peut refuser la cessibilité ou le transfert des présentes qui se ferait, avec le même objet et la même activité, au profit d'une autre structure que le Preneur, à la double condition :

- *d'une part*, que le nouveau Preneur soit une entité du groupe Global University Systems (GUS) qui serait une filiale directe ou indirecte de la société GAH Education Holding Limited ou une association dont une société du groupe GUS serait membre ;

- *d'autre part*, que le Preneur aux présentes soit entièrement et solidairement garant, sans clause de discussion, du futur Preneur, pour une durée de trois (3) ans à compter de la prise d'effet de la cession.

Les Parties consentent au transfert du Bail intervenant par voie d'apport à une société du groupe GUS à raison de la transformation du Preneur en une autre forme sociale.

Article 4. DESTINATION DU BIEN

Le Preneur s'engage à affecter en permanence au moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) de la surface utile totale des locaux composant le Bien à des activités d'enseignement supérieur, de formation professionnelle, de recherche, d'innovation pédagogique ou scientifique, et d'activités connexes directement liées à ces missions en ce compris les activités de restauration à destination des étudiants, enseignants et intervenants au titre desdites activités d'enseignement.

En conséquence, les locaux affectés aux activités autres que celles se rattachant à l'enseignement supérieur au sens large ne pourront représenter plus de dix pour cent (10 %) de la surface utile totale des locaux composant le Bien, appréciée annuellement. En cas de locaux affectés à plusieurs activités dont certaines relevant des activités d'enseignement supérieur, un prorata devra être établi et présenté annuellement par le Preneur, au plus tard le 30 juin de l'année N au titre de l'année N-1.

Le Preneur s'interdit, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, de modifier l'affectation du site au point de faire descendre la surface utile utilisée pour l'activité d'enseignement supérieur, telle que définie au présent article, en deçà de ce seuil de quatre-vingt-dix pour cent (90 %) de la surface utile totale des locaux composant le Bien.

Le Bailleur pourra demander au Preneur toute information utile, justifiée par des éléments comptables ou d'activité, permettant de vérifier le respect de ce ratio, dans le cadre du droit de regard et de visite prévu à l'Article 8.2.

Article 5. ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de début du bail indiquée par le présent contrat à l'exception des Travaux Bailleur.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement par commissaire de justice et à frais partagés le jour de signature du bail ou, au plus tard 45 jours après la signature du présent bail.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra faire établir unilatéralement par commissaire de justice à frais partagés un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée.

Le Preneur devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, outre les améliorations effectuées au cours du bail. Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par commissaire de justice à frais partagés entre les parties.

En tant que de besoin, il est précisé que les mobiliers, agencements et équipements ne donneront lieu à aucun état des lieux, ceux-ci étant à l'issue du bail restitués en l'état ou retirés et conservés par le Preneur à son choix, dans les conditions de l'article 14.

Article 6. REDEVANCE

6.1. Montant de la Redevance

En contrepartie de la jouissance du droit réel conféré par le présent bail, dès la première année, le Preneur versera au Bailleur une redevance annuelle (la « **Redevance** ») égale à 2,5 % de son chiffre d'affaires annuel hors taxes (sur la base d'une année courant du 1^{er} septembre au 31 août) réalisé sur le Bien (le « **PCA** »).

Ledit pourcentage ne s'applique pas au CA HT réalisé sur le site qui porterait sur d'autres étudiants que ceux scolarisés sur les sites Troyens. Le Preneur s'engage à présenter une comptabilité analytique précise sur ce point et à donner tout moyen au Bailleur de faire auditer les comptes sur ce point.

La Redevance est versée mensuellement à terme à échoir, le dernier jour de chaque mois, sous réserve de la réception par le Preneur de la facture correspondante au moins 5 jours à l'avance.

6.2. Plancher - Paiement

Le montant minimal annuel de la Redevance s'élève à trente-trois mille neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros quatre-vingt-seize centimes (33 999,96 €), (le « **MM** »). Soit deux mille huit cent trente-trois euros trente-trois centimes (2 833,33) mensuels.

La Redevance sera payée dans les conditions suivantes :

- *mensuellement* : le 1^{er} jour du mois, un paiement provisionnel de 2 833,33 €;
- *annuellement* : au plus tard le 1^{er} mai de chaque année n+1, le Preneur communiquera au Bailleur le montant du chiffre d'affaires annuel hors taxes généré sur le site au fil de l'année précédente, dans les conditions de l'article 6.1, lequel pourra donner lieu à

l'émission d'un titre de recettes si cela conduit à un montant de Redevance supérieur à ce qui a été appliqué mensuellement à titre provisionnel.

Par dérogation à ce qui précède, le montant minimal de la redevance (MM) ne sera pas applicable en cas de baisse du chiffre d'affaires résultant d'un cas de force majeure telle qu'une pandémie, une guerre, des restrictions gouvernementales ou des circonstances similaires.

6.3. Plafond

Le montant de la Redevance calculé comme indiqué ci-dessus, soit correspondant à 2,5% du chiffre d'affaires annuel HT réalisé sur le Bien (ci-dessus défini comme étant le PCA) est plafonné à soixante-cinq mille euros (65 000 € ; ci-après « **Plafond RA** »).

Une fois le Plafond RA atteint, celui-ci se trouvera indexé en fonction de la variation de l'indice ILAT publié par l'INSEE, à la hausse comme à la baisse, le 1^{er} septembre de chaque année. Par dérogation, la première indexation s'effectuera le 1^{er} septembre 2028, en appliquant au Plafond RA, la variation obtenue en prenant pour indice de départ le dernier indice publié à la date de signature du présent bail (soit juin 2026) et pour indice de comparaison, le dernier indice publié le 1^{er} septembre 2028. Pour les années ultérieures, le Plafond RA sera indexé le 1^{er} septembre en appliquant au Plafond RA de l'année écoulée la variation obtenue en prenant pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation précédente du Plafond RA et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre civil que celui de l'indice de référence, applicable l'année suivante. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle.

Pour l'application de la présente clause, et pour se conformer aux dispositions de l'article L. 112-1 al. 2 du Code Monétaire et Financier, il est précisé ce qui suit :

- Pour la première indexation, le 1^{er} septembre 2028, le Plafond RA de base sera celui indiqué ci-avant au bail, soit 65.000 euros.
- Toutefois, au cas où le Plafond RA ferait l'objet d'une fixation amiable ou judiciaire à une date autre que le 1^{er} septembre, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par avenant, l'indexation annuelle reprendra alors son cours un an après cette autre date, de façon à ce que la durée écoulée entre le dernier réajustement du montant et la prise d'effet de l'indexation soit toujours d'un an, c'est-à-dire égale à la période de variation de l'indice, également d'un an.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du Plafond RA cessait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi entre les parties.

Si, au titre d'une année donnée, le montant de la Redevance excède le montant du Plafond RA indexé, alors la Redevance due au titre de cette année sera égale au montant dudit Plafond RA indexé.

6.4. Stipulation dérogatoire

Les deux premières mensualités, à titre dérogatoire, seront de mille quatre cent seize euros soixante-six centimes (1 416,66 €).

6.5. TVA

Les Parties reconnaissent que le présent Bail, en ce qu'il confère un droit réel immobilier au Preneur, est exonéré de taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261 D, 1° bis du Code général des impôts. En conséquence, l'ensemble des montants dus par le Preneur au titre du présent Bail, en ce compris la Redevance, s'entendent toutes taxes comprises.

Le Bailleur s'engage irrévocablement à ne pas exercer l'option prévue à l'article 260, 5° du Code général des impôts aux fins de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée la Redevance ou tout autre montant dû par le Preneur au titre du présent Bail, sauf si de plein droit ledit bail doit être assujetti à la TVA naturellement.

En cas de modification législative ou réglementaire ayant pour effet de soumettre le présent bail de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée, les Parties conviennent de se réunir de bonne foi dans les meilleurs délais afin de déterminer les modalités permettant que le Preneur ne supporte pas l'intégralité de la charge de la taxe sur la valeur ajoutée qu'il ne serait pas en mesure de récupérer, les Parties se partageant alors cette charge à parts égales.

Si par hypothèse, le Preneur venait à opter pour soumettre le bail à la TVA, le loyer s'entendrait alors hors taxe.

Article 7. CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET ASSURANCES

Pendant la durée du bail, le Preneur supportera, outre la redevance, l'ensemble des impôts, taxes, contributions et redevances de toute nature, liés à l'occupation et à l'exploitation des immeubles (notamment taxe foncière, taxes d'enlèvement des ordures ménagères, taxes d'urbanisme ou assimilées, charges de réseaux...) objets du présent bail, sauf dispositions contraires impératives.

En outre, le Preneur contractera, auprès d'assureurs notoirement solvables, les polices d'assurance nécessaires pour garantir, notamment :

- sa responsabilité civile d'occupant et d'exploitant ;

- les dommages aux biens (constructions, équipements, aménagements) dont il a la charge ;
- les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux et autres risques usuels couverts pour des établissements recevant du public d'enseignement supérieur.

Le Preneur communiquera au Bailleur une attestation d'assurance justifiant de la souscription par lui d'un contrat d'assurance, auprès d'une compagnie d'assurance française notoirement solvable, couvrant les risques mentionnés au présent article lors de la signature du présent bail. Une attestation justifiant de la souscription devra ensuite être adressée au moins quinze jours après l'échéance de la précédente attestation transmise, sur demande du Bailleur. Le Preneur demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution de ses travaux ou l'occupation du site objet du présent bail par ses soins.

En cas de sinistre affectant les locaux, le Preneur sera tenu de la réparation intégrale du Bien.

Par dérogation à ce qui précède, conformément à l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime, en cas de destruction des locaux, totale ou partielle, par cas fortuit, par force majeure ou s'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail, le Preneur ne sera tenu d'aucune obligation de réparation ou de remise en état. Dans cette hypothèse, les Parties se réuniront afin de convenir de bonne foi d'un réajustement de la Redevance et du MM.

Article 8. OBLIGATIONS D'ENTRETIEN, DE RÉPARATION ET D'INVESTISSEMENT

8.1. Entretien

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra, compte-tenu de sa qualité d'emphytéote, conserver en bon état d'entretien les constructions présentes sur le site objets des présentes, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments fussent-ils de nature constructive et/ou installations et de leur aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, y compris lorsqu'ils résultent de la vétusté toutes installations, canalisations, appareils, et plus généralement, tous les éléments qu'il aura réalisés et/ou installés, sans exception. En particulier, le Preneur sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre.

8.2. Travaux à la charge du Preneur

Le Preneur s'engage à réaliser les investissements nécessaires :

- à la mise en conformité réglementaire des immeubles au regard notamment des règles de sécurité des établissements recevant du public, d'accessibilité, d'hygiène et de sécurité ;
- à l'adaptation des locaux et installations aux besoins pédagogiques et scientifiques de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- à la maintenance lourde des ouvrages, y compris les gros travaux portant sur la structure, la couverture, les façades, les réseaux, les voiries et l'assainissement ;
- au maintien a minima pendant trente années des équipements du site en aussi bon état que lors de la prise à bail sur la base du constat contradictoire initial.

Le Bailleur dispose, à ce titre, d'un droit de surveillance en matière d'entretien, de réparation et d'investissement, corrélatif aux obligations du Preneur, permettant au Bailleur de visiter ou de faire visiter annuellement (et dans le mois suivant toute demande en ce sens) les immeubles objets du présent bail par toute personne dûment mandatée par ses soins pour s'assurer de l'exécution, par le Preneur, des obligations lui incombant en matière d'entretien, de réparation et d'investissement.

Enfin, le Preneur pourra réaliser toute amélioration qu'il jugera utile et/ou toute construction prévue par le présent contrat, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

En revanche, le Preneur ne pourra opérer aucun changement des biens loués qui en diminuerait la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au Bailleur de plein droit à la date d'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

8.3. Travaux à la charge du Bailleur

Le Bailleur s'engage à supporter l'intégralité des travaux figurant en Annexe 2 (les « **Travaux Bailleur** »).

La prise en charge des Travaux Bailleur interviendra par une prise en charge directe (exécution et paiement) de ces travaux par le Bailleur, lequel mandatera tout prestataire de son choix pour permettre la réalisation des travaux dans un délai raisonnable.

Article 9. HYPOTHÈQUES ET FINANCEMENT

Le droit réel conféré au Preneur et les ouvrages dont il est propriétaire pendant la durée du bail sont susceptibles d'hypothèques ou autres garanties pour garantir les emprunts contractés par lui en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le Bien objet du bail.

Toute hypothèque consentie par le Preneur sur son droit réel ou sur les constructions sera subordonnée, à peine de nullité, à l'approbation expresse et écrite du Bailleur, par délibération de l'organe délibérant, dans le respect des conditions fixées par le présent Bail laquelle ne pourra pas être refusée sans motif légitime.

Seuls les créanciers hypothécaires dûment agréés pourront exercer des mesures conservatoires ou de saisie sur les droits immobiliers résultant du bail, étant rappelé que le Bailleur, en sa qualité de groupement de collectivités territoriales, dispose, *le cas échéant*, de la faculté de se substituer au Preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou modifiant le bail et les conventions non détachables, ou d'autoriser une cession.

Article 10. CESSION DES DROITS RÉSULTANT DU BAIL ET SOUS-OCCUPATIONS

Les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés, à titre gratuit ou onéreux, qu'avec l'agrément préalable et exprès du Bailleur, donné par délibération de son organe délibérant, à une personne qui sera subrogée au Preneur dans l'ensemble des droits et obligations découlant du bail et, *le cas échéant*, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général.

Par dérogation, aucune cession ne pourra intervenir lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public s'y oppose.

Le Preneur pourra conclure des conventions d'occupation ou de mise à disposition de locaux avec des tiers sous réserve qu'elles soient compatibles avec la clause de destination stipulée à l'Article 4.

Toute convention de sous-occupation ne créera aucun lien juridique direct entre les occupants secondaires et le Bailleur. Le Preneur restera seul responsable, à l'égard du Bailleur, du respect du présent Bail par ces occupants.

Enfin, le Preneur s'engage à mettre à disposition, gratuitement, du Bailleur, douze fois par an (de la veille j-1 midi au jour j+1 midi), la salle C015 pour la tenue des conseils communautaires et d'autres réunions, ainsi qu'un accès à la salle de restauration dans ce cadre. Le Bailleur adressera sa demande de mise à disposition par écrit au moins 15 jours calendaires avant la date de mise à disposition attendue.

Article 11. DROIT DE VISITE, DE CONTRÔLE ET D'INFORMATION DU BAILLEUR

Le Bailleur dispose, pendant toute la durée du bail, d'un droit de visite et de contrôle annuel, afin de s'assurer :

- du bon entretien des immeubles objets du bail ;
- de la réalisation des investissements et travaux d'entretien et de grosses réparations prévus au sein du présent bail ;
- du maintien de l'affectation majoritaire à l'enseignement supérieur, conformément à l'Article 4 ;
- du respect, de manière générale, des stipulations du présent bail.

À cette fin, le Bailleur pourra visiter ou faire visiter, une fois par an, les biens objets du présent bail par ses services techniques, son architecte ou tout mandataire de son choix, aux jours ouvrables et à des heures compatibles avec le fonctionnement de l'établissement, après information préalable du Preneur et dans un délai de prévenance raisonnable, sauf urgence.

Le Preneur facilitera ces visites et fournira au Bailleur toutes informations et documents nécessaires en sa possession et, notamment :

- données concernant le respect de l'affectation des locaux ;
- rapports techniques et de sécurité.

À la demande de l'une ou l'autre des parties, des réunions de suivi pourront être organisées pour examiner l'exécution du Bail, au-delà de la clause de revoyure formelle prévue à l'Article 12.

Article 12. CLAUSE DE REVOYURE GÉNÉRALE

Indépendamment de la réunion programmée dix-huit mois avant le terme contractuel, les parties conviennent d'une clause de revoyure générale.

Tous les cinq (5) ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail, ou à tout autre moment en cas d'évolution substantielle des conditions d'occupation, le Bailleur et le Preneur se réuniront pour :

- faire un point sur l'exécution du bail et l'état des immeubles et le respect de la destination ;
- apprécier, *le cas échéant*, la nécessité d'adapter certaines clauses du bail, dans le respect de la réglementation.

La clause de revoyure ne confère pas, par elle-même, un droit à la modification unilatérale du contrat, mais formalise un cadre de dialogue régulier.

Article 13. CAS DE RESILIATION ANTICIPEE DU PRESENT BAIL

13.1. Clause résolutoire pour inexécution

1.1 En cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations essentielles du présent bail, et notamment, sans que cette liste soit limitative :

- non-paiement successifs de plusieurs échéances de redevances à leur terme,
- manquement grave aux obligations d'entretien, de réparation et d'investissement ayant pour effet de compromettre la solidité ou la sécurité des installations,
- cession non autorisée du bail ou hypothèque consentie sans agrément,

le Bailleur pourra, après mise en demeure adressée au Preneur par lettre recommandée ou par acte de commissaire de justice, demeurée infructueuse, prononcer la résiliation de plein droit du bail, après une période de débats contradictoires qui ne peut être inférieure à soixante (60) jours.

La mise en demeure mentionnera expressément la clause résolutoire, l'obligation violée et le délai laissé au Preneur pour y remédier.

Si, au terme de ce délai, le manquement persiste ou n'a pas été rectifié de manière satisfaisante, le Bailleur pourra notifier au Preneur la résiliation du bail, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

1.2. Dans tous les cas où le Preneur ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers et/ou financé par des institutions financières l'exploitation de son activité et/ou les investissements réalisés (désignés ensemble les « **Prêteurs** »), aucune résiliation ne pourra intervenir à la requête du Bailleur avant la dénonciation à chacun des Prêteurs, par lettre recommandée avec avis de réception, de la mise en demeure ou de la sommation de payer ou d'exécuter qu'il a fait délivrer au Preneur.

La résiliation ne pourra intervenir que si, dans les trois (3) mois suivants la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, aucun desdits Prêteurs, n'a informé le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception :

- Soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au Preneur dans un délai de trois (3) mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception,
- Soit de la décision de faire remplacer la personne du Preneur au titre du Bail par un tiers qui devra réparer intégralement les manquements imputables au Preneur dans un délai de trois (3) mois à compter du transfert du Bail à son profit.

13.2. Résiliation pour changement de destination

Indépendamment de la clause résolutoire générale ci-dessus, il est convenu que la poursuite de l'activité d'enseignement supérieur sur le site loué constitue une condition déterminante du consentement du Bailleur.

Par conséquent, si le Preneur cesse d'exercer, sur l'ensemble du site, une activité principale d'enseignement supérieur au sens du présent Bail tel que prévu à l'Article 4 du présent bail, le Bailleur pourra mettre en œuvre une condition résolutoire spécifique, sans qu'il soit nécessaire de démontrer un autre manquement, dès lors que cette évolution remet en cause la finalité d'intérêt général ayant justifié la conclusion du présent bail.

À cet effet, le Bailleur adressera au Preneur, par lettre recommandée ou acte de commissaire de justice, une mise en demeure de rétablir, dans un délai de six (6) mois, une affectation conforme à l'Article 4.

En cas de persistance du non-respect de l'affectation prévue à l'Article 4 à l'issue du délai précité, le Bailleur pourra constater la réalisation de la condition résolutoire, par notification motivée au Preneur, entraînant résiliation du Bail à la date indiquée au sein de cette notification.

Par ailleurs, les stipulations de l'article 13 1.2 ci-dessus sont pleinement applicables.

13.3. Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Bailleur pourra, pour des motifs d'intérêt général, demander la résiliation du Bail.

Dans ce cas, les conséquences financières éventuelles de cette résiliation anticipée pour le Preneur et l'indemnisation de ce dernier feront l'objet d'une négociation et, à défaut d'accord, seront fixées selon les règles du droit administratif sur la base des « dépenses utiles », au besoin par voie de médiation et/ou de contentieux administratif en tenant compte du chiffre d'affaires perdu et des charges générées par la résiliation ainsi que de l'intégralité des pénalités, frais et coûts de remboursement anticipé dus au titre des contrats et contrats de crédits contractés par le Preneur auprès d'établissements de crédit dans le cadre de l'exploitation de son activité et des investissements réalisés dans le cadre de tous travaux.

13.4. Dispositions communes - Indemnisation du Preneur

Dans tous les cas de résiliation anticipée du présent Bail prononcée à l'initiative du Bailleur en application du présent Article 13 le Bailleur versera au Preneur (sans préjudice des indemnités prévues à l'article 3. ci-dessus), dans un délai de 30 jours suivant la date d'effet de la résiliation du Bail, une indemnité correspondant à la valeur nette comptable (sur la base des « dépenses utiles »), à la date de cette résiliation, des investissements réalisés par le Preneur dans le cadre de tous travaux d'investissement.

Article 14. FIN DU BAIL ET SORT DES OUVRAGES

Le Preneur devra à sa sortie libérer les biens objets du présent bail et restituer les biens donnés à bail en bon état conformément à l'état des lieux qui aura été dressé en début de bail et sauf (i) les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail et (ii) pour les mobiliers, agencements et équipements qui seront laissés en l'état ou retirés et conservés par le Preneur à son choix étant précisé, en tant que de besoin, que les biens immobiliers construits/ installés par le Preneur ne seront pas retirés et seront laissés en l'état.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté son obligation de restitution des biens en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, l'état des lieux de sortie comportera, s'il y a lieu, le relevé et l'estimation des travaux restant à effectuer et les frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les Parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert seront répartis à parts égales entre les Parties.

Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

Article 15. DISPOSITIONS FISCALES ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de Troyes.

Article 16. COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

Les parties reconnaissent que le présent bail, conclu entre une personne publique et une personne morale de droit privé pour la réalisation d'une opération d'intérêt général, présente le caractère d'un contrat administratif.

Par conséquent, les litiges relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent bail relèveront de la compétence du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne ou, d'une manière générale, des juridictions administratives compétentes.

Les parties s'efforceront toutefois de résoudre à l'amiable tout différend relatif au présent bail avant de saisir le juge compétent.

Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES

Toute modification du présent contrat devra faire l'objet d'un avenant écrit, signé par les parties.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

Les parties au présent bail conviennent de partager, à parts égales, les frais liés au recours à un notaire pour l'établissement du présent bail ainsi que les frais liés à la publicité foncière.

Fait en deux exemplaires originaux à [lieu de signature], le [date de signature].

Pour le Bailleur
Prénom NOM
Qualité
(Signature)

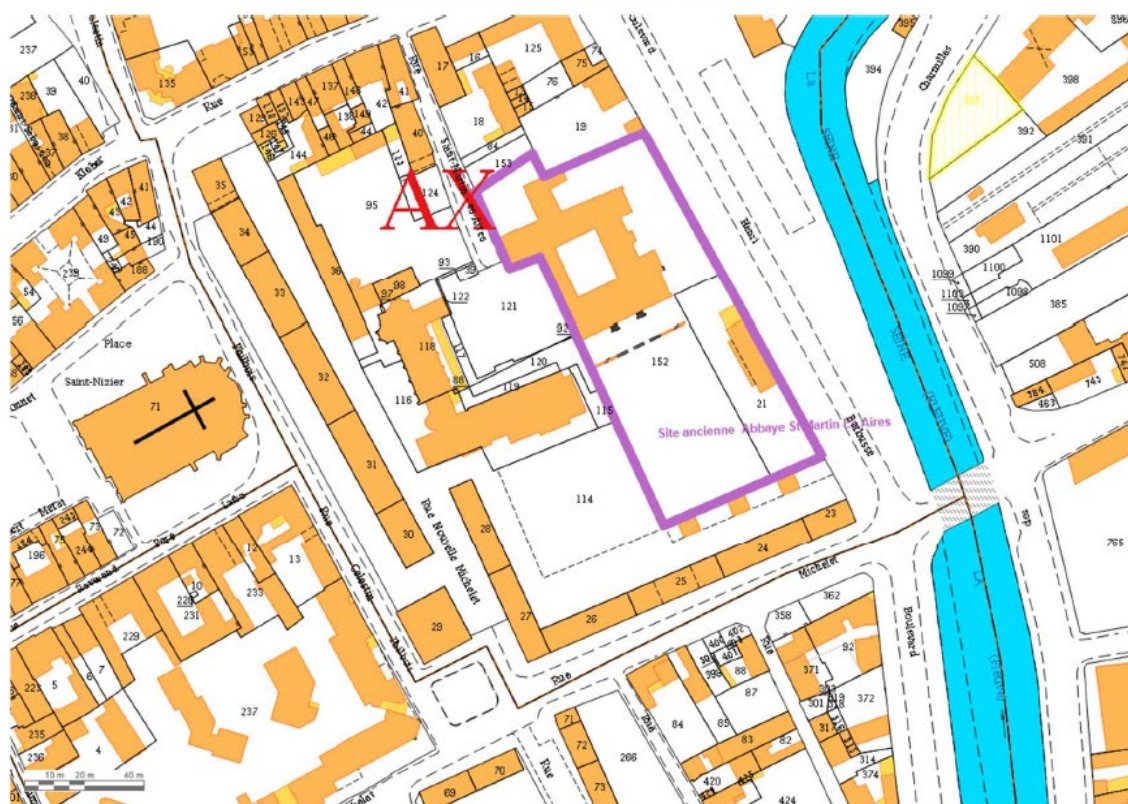
Pour le Preneur
Prénom NOM
Qualité
(Signature)

Annexes :

1. Plan des locaux
2. Liste des Travaux Bailleur

Annexe 1 : plan des locaux

SITE 13 RUE HENRI BARBUSSE A TROYES



Annexe 2 : liste des travaux bailleur

Suppression du SSI type 4 et création d'un SSI de type A conformément à la demande des pompiers et relampage LED des BAES et suppression de la source centrale

Réfection complète des 6 bloc sanitaires (2 blocs par étage)

Changement des boîtiers de déclenchement PPMS