

Instructions au candidat :

Les parties de texte [*à compléter par le candidat*] doivent être précisées par le candidat, dans le respect de sa proposition.

Le candidat formalise sa proposition en signant le présent projet de contrat en dernière page. La signature vaut engagement du candidat à exécuter le contrat et accord sur l'ensemble de ses stipulations.

Le candidat n'est en effet pas autorisé à apporter des modifications ou des réserves au projet de contrat. Le cas échéant, celles-ci seront considérées comme nulles et non avenues

Bail dérogatoire pour l'occupation de l'Aérogare des Invalides (Paris 7)

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **VILLE DE PARIS**, représentée par Madame la Maire de Paris, domiciliée Place de l'Hôtel de Ville, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de Paris 2020 DDCT 17 en date du 3 juillet 2020.

Ci-après désignée la « VILLE DE PARIS »,

D'une part,

ET [à compléter par le candidat]

Ci-après désignée le « PRENEUR »,

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble les «PARTIES »

PREAMBULE :

La **VILLE DE PARIS** est propriétaire du bâtiment dénommé « Aérogare des Invalides » situé sur l'esplanade des Invalides à Paris dans le 7^{ème} arrondissement (ci-après le « BATIMENT »).

Le **BÂTIMENT**, d'une surface d'environ 3900 m² SDP, édifié sur la parcelle cadastrée section AT numéro 4, situé au 2 rue Robert Esnault-Pelterie sur l'Esplanade des Invalides, est constitué d'un rez-de-patio au niveau de la rue Paul-et-Jean-Lerolle (sous-dalle), d'un rez-de-chaussée accessible depuis la rue Esnault-Pelterie, et d'un premier étage partiel sous la forme d'une mezzanine.

L'ouvrage était mis à disposition de la société Air France par la **VILLE DE PARIS** dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public arrivant à échéance le 19 juillet 2022. Par une délibération n°2022 DU 83 en date du 2 juin 2022, le Conseil de Paris a prononcé le déclassement par anticipation de l'Aérogare des Invalides du domaine public communal et son incorporation au domaine privé communal à compter du 20 juillet 2022.

Conformément aux résultats de la 2^{ème} édition des Appels à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris II - Les dessous de Paris », la **VILLE DE PARIS** remettra le site de l'Aérogare au porteur du projet retenu « Aérog'Art », le groupement Emerige / Nexity, à l'issue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Pendant la période intercalaire, le **BATIMENT** sera libre de tout occupant, à l'exception des espaces du restaurant « chez Française ».

La VILLE DE PARIS a donc lancé à un appel à projets pour occuper le BÂTIMENT pendant cette période transitoire et a retenu celui du PRENEUR.

La période d'occupation par le PRENEUR sera comprise entre le 20 juillet 2022 et le 17 juin 2024. Elle sera toutefois interrompue entre le 31 juillet 2023 et le 1^{er} décembre 2023 pour permettre la mise à disposition du BÂTIMENT pour les besoins de l'organisation de la Coupe du monde de Rugby 2023. Les bureaux du premier étage devront par ailleurs être remis aux organisateurs de l'évènement à compter du 1^{er} mai 2023.

Le présent bail (ci-après le « BAIL »), établi conformément aux dispositions de l'article L145-5 du code de commerce, précise les modalités d'occupation du BÂTIMENT par le PRENEUR.

Ceci exposé, les Parties conviennent ce qui suit:

Article 1^{er} - Objet du bail

Le BAIL constitue un bail dérogatoire ayant pour objet d'autoriser le PRENEUR à occuper et à utiliser les espaces du bâtiment de l'Aérogare des Invalides (Paris 7^e).

Le BAIL est consenti et accepté en application des dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce. En conséquence, il ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du code de commerce, auxquels les PARTIES ont entendu explicitement déroger.

Article 2 - Désignation de l'emprise mise à disposition

La VILLE DE PARIS s'engage à mettre à disposition du PRENEUR l'intégralité de l'emprise identifiée dans les plans figurant en annexe n°2, à l'exclusion des espaces du restaurant « chez Françoise », pour lui permettre de l'exploiter et de l'utiliser librement conformément à son projet (cf. annexe 1), sous réserve des dispositions spécifiques énoncées dans le BAIL.

L'emprise mise à disposition appartient au domaine privé de la VILLE DE PARIS.

Le BÂTIMENT dispose d'une surface totale de l'ordre de 3900 m² SDP, composée :

- D'un rez-de-chaussée de l'ordre de 1 900 m²,
- D'un rez-de-patio de l'ordre de 1 500 m² (incluant les espaces du restaurant « chez Françoise »),
- D'un premier étage de l'ordre de 500 m².

Le restaurant « Chez Françoise » occupe une surface de l'ordre de 450 m² (hors terrasses installées sur le domaine public viaire) au niveau rez-de-patio du BÂTIMENT. Ce restaurant sera maintenu dans les lieux pendant la période d'occupation visée à l'article 6 du BAIL. Le PRENEUR s'engage à lui permettre de continuer à assurer son activité, en facilitant notamment l'accès à ses espaces par le bâtiment. Le restaurant contribuera aux charges communes et privatives dans les conditions prévues à l'article 8 du BAIL.

Article 3 - Conditions d'exploitation du BÂTIMENT

Le PRENEUR aménage et exploite l'emprise mise à disposition conformément à son projet, sous sa responsabilité et à ses frais et risques.

Le PRENEUR devra assumer la direction unique de sécurité du BATIMENT et se conformer, en conséquence, à toutes les dispositions légales, réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant le public. Il devra ainsi prendre toutes mesures pour exécuter à ses frais, et sans recours contre la VILLE DE PARIS, tous travaux, modifications ou transformations qui pourront être prescrits par la Préfecture de Police pour la sécurité et la salubrité du BATIMENT. Le matériel et les accessoires nécessaires pour le service des secours contre l'incendie, y compris la provision d'eau en quantité suffisante, devront également être maintenus et renouvelés à ses frais par le PRENEUR qui les tiendra constamment en état de fonctionnement. Il devra par ailleurs désigner un responsable unique de sécurité.

Le PRENEUR s'engage également à supporter l'intégralité des coûts de gardiennage, sécurité, de maintenance et d'entretien du BATIMENT. Le PRENEUR devra ainsi supporter l'ensemble des charges afférentes au BATIMENT conformément aux stipulations de l'article 8 du BAIL.

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état du BATIMENT. Il reconnaît notamment disposer d'une parfaite connaissance de l'état des risques naturels et technologiques du BATIMENT ainsi que de l'ensemble des informations évoquées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Le PRENEUR est informé et accepte que les bureaux du 1^{er} étage soient mis à disposition des organisateurs de la coupe du monde de rugby à compter du 1^{er} mai 2023. Le PRENEUR fera ses meilleurs efforts pour faciliter la cohabitation avec les intéressés jusqu'à la mise à disposition intégrale du BATIMENT à compter du 31 juillet 2023 jusqu'au 1^{er} décembre 2023.

Article 4 - État des lieux

4.1 Dispositions générales

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état du BATIMENT au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour l'avoir visité.

Des états des lieux entrants et sortants doivent être établis contradictoirement entre les PARTIES, en présence d'un huissier, à frais partagés par moitié, au début et à la fin de chaque période d'occupation, conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce.

Ces états des lieux doivent être établis en deux exemplaires et se trouvent annexés au BAIL (annexe n°3).

En cas de détérioration de l'emprise mise à disposition, le PRENEUR s'engage à régler les coûts de tous les travaux de réparation ou de remise en état nécessaires. Ce montant sera arrêté, le cas échéant, d'un commun accord entre le PRENEUR et la VILLE DE PARIS.

À défaut d'accord amiable, la VILLE DE PARIS engagera les travaux sous sa maîtrise d'ouvrage, aux frais du PRENEUR par l'émission d'un titre de recettes.

La VILLE DE PARIS pourra néanmoins dispenser le PRENEUR du règlement de ces frais si les réparations n'étaient pas nécessaires pour les occupations ultérieures de l'emprise.

4.2 Dispositions spécifiques liées à la période d'interruption

Des états des lieux entrant et sortant seront également réalisés avant et après la période d'interruption de l'occupation courant du 31 juillet 2023 au 1^{er} décembre 2023, en présence des organisateurs de la coupe du monde de rugby.

Le PRENEUR s'engage à démonter ses aménagements temporaires et à remettre le site en état pour le début de la période d'interruption, sauf accord contraire convenu entre le PRENEUR et les organisateurs de la coupe du monde de rugby.

Article 5 - Destination de l'emprise

Le BAIL est destiné à permettre la mise en œuvre par le PRENEUR de son projet figurant en annexe 1, à l'exclusion de toute autre activité, même connexe ou complémentaire, sauf autorisation expresse de la VILLE DE PARIS.

Article 6 - Durée du BAIL

Le BAIL prend effet à compter de l'entrée du PRENEUR dans les lieux définis à l'article 2, soit le 20 juillet 2022 et s'achève le 17 juin 2024.

La période d'occupation sera toutefois interrompue entre le 31 juillet 2023 et le 1^{er} décembre 2023 pour permettre la mise à disposition du site pour les besoins de l'organisation de la Coupe du monde de Rugby 2023. Les bureaux du 1^{er} étage seront également mis à disposition des organisateurs de l'évènement dès le 1^{er} mai 2023.

Le BAIL s'achèvera nécessairement le 17 juin 2024 et le PRENEUR ne bénéficiera d'aucun droit à son renouvellement ni au versement d'une indemnité d'éviction.

Avant la date contractuelle d'expiration du BAIL, la VILLE DE PARIS délivrera au PRENEUR un acte, par lettre recommandée, lui demandant de quitter le BATIMENT à la date d'effet du terme du BAIL, soit le 17 juin 2024.

Article 7 - Loyer

En contrepartie de l'occupation de l'emprise définie à l'article 2 du BAIL, le PRENEUR s'acquittera, auprès de la VILLE DE PARIS, d'un loyer composé d'une part fixe, due quel que soit le montant du chiffre d'affaires réalisé, et d'une part variable assise sur le chiffre d'affaires généré par l'exploitation de l'emprise mise à disposition.

7.1 Montant du loyer

A- Part fixe du loyer

Quel que soit le montant du chiffre d'affaires réalisé, le PRENEUR s'engage à verser un loyer fixe d'un montant de :

- **XX [à compléter par le candidat]** euros hors taxes pour la période d'occupation courant du 20 juillet 2022 au 31 juillet 2023

- **XX [à compléter par le candidat]** euros hors taxes pour la période d'occupation courant du 1^{er} décembre 2023 au 17 juin 2024

B- Part variable du loyer

En complément de la part fixe du loyer, le PRENEUR verse à une part variable de loyer calculée sur la base du chiffre d'affaires hors taxes résultant de l'exploitation de l'emprise mise à disposition dans les conditions suivantes :

o **XX [à compléter par le candidat]** % du chiffre d'affaires hors taxes jusque **XX € [à compléter par le candidat]** de chiffre d'affaires réalisé,

Bail dérogatoire pour l'occupation du bâtiment de l'Aérogare des Invalides

- o XX % [à compléter par le candidat] du chiffre d'affaires hors taxes compris entre XX € [à compléter par le candidat] et XX € [à compléter par le candidat] de chiffre d'affaires réalisé,
- o XX % [à compléter par le candidat] du chiffre d'affaires hors taxes compris entre XX € [à compléter par le candidat] et XX [à compléter par le candidat] € de chiffre d'affaires réalisé,
- o ...

Pour permettre le calcul de la part variable du loyer, le PRENEUR transmettra à la VILLE DE PARIS, un récapitulatif détaillé, contrôlé par son commissaire aux comptes, du chiffre d'affaires réalisé. Ce récapitulatif devra être transmis :

- le 31 août 2023 pour la période d'occupation courant du 20 juillet 2022 au 31 juillet 2023
- le 31 juillet 2024 pour la période d'occupation courant du 1^{er} décembre 2023 au 17 juin 2024

7.2 Modalités de versement

La mise en recouvrement s'effectuera auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Ile-de-France dès que celle-ci y aura invité le locataire en lui adressant des titres de perception payables sous 45 jours après la date de réception.

7.3 Pénalités de retard

Une pénalité de 200 € par jour de retard sera appliquée en cas de non transmission dans les délais du récapitulatif détaillé du chiffre d'affaires réalisé, évoqué à l'article 7.1.

A défaut de transmission du récapitulatif pour la période courant du 1^{er} décembre 2023 au 17 juin 2024, dans un délai d'un mois à compter de l'échéance fixée à l'article 7.1, la VILLE DE PARIS sera autorisée à appeler le même montant de redevance variable que pour la période courant du 20 juillet 2022 au 31 juillet 2023.

Article 8 - Charges du BATIMENT

8.1 Responsabilité des charges du BATIMENT

Le PRENEUR est responsable de l'exploitation technique ainsi que de l'ensemble des charges du BATIMENT (fluides, nettoyage, maintenance, sécurité incendie...).

8.2 Contribution du restaurant « chez Françoise » aux charges

Le restaurant « chez Françoise » contribuera aux charges communes générales et spéciales ainsi qu'aux charges privatives (cf. charges évoquées aux points a/, b/ et c/ du présent article) en remboursant au PRENEUR les frais afférents à son exploitation. Les modalités de répartition de ces charges et de versement de la contribution du restaurant seront déterminées d'un commun accord entre l'exploitant et le PRENEUR. À défaut d'accord, l'exploitant s'acquittera d'une somme annuelle forfaitaire et définitive de 100 000 € HT (pour les années 2022 et 2024, le montant sera calculé au prorata de la durée d'occupation).

Au titre du présent article, il convient de distinguer :

- a/ Les charges communes générales : elles comprennent toutes les dépenses communes non considérées comme spéciales au sens du b/ ci-dessous, dont les frais relatifs à la gestion, à l'utilisation, à l'entretien, aux réparations et aux mises en conformité nécessaires des ouvrages et éléments d'équipement, ainsi que leurs accessoires communs et généraux à l'ensemble du site de l'Aérogare, notamment :
 - les réseaux divers
 - les voies, aires de stationnement, rampes d'accès, dalles, etc
 - les espaces verts
 - les halls, paliers, patios, couloirs et sanitaires

Bail dérogatoire pour l'occupation du bâtiment de l'Aérogare des Invalides

- les locaux communs, notamment affectés au gardiennage et à la gestion
- les équipements communs
- les installations générales de climatisation, chauffage, détection incendie, lavage, s'il y a lieu

Ces charges communes générales comprennent, en outre, les dépenses :

- de nettoyage des parties communes (y compris l'enlèvement des ordures)
- de gardiennage, sécurité incendie et surveillance du site
- des fluides nécessaires au fonctionnement des équipements communs
- des frais et honoraires de gestion

b/ Charges communes spéciales

Elles comprennent toutes les dépenses afférentes à l'exploitation, à l'entretien et aux réparations d'ouvrages et d'éléments d'équipements (ainsi que leurs accessoires) affectés aux seuls occupants qui en ont la jouissance ou l'utilité.

Il s'agit des dépenses de toute nature, relatives au fonctionnement, à l'entretien, aux réparations, à la maintenance des installations techniques, notamment ascenseurs, monte-charge, des éléments d'équipements, des espaces ou bureaux communs « spéciaux », desservant le restaurant et qui ne font pas l'objet ni d'une attribution privative, ni d'une affectation générale à l'ensemble du site de l'Aérogare.

c/ Les charges privatives : elles comprennent l'ensemble des dépenses engagées par le PRENEUR pour les besoins spécifiques et/ou exclusif du restaurant. Elles comprennent, à la date de signature du BAIL, les consommations d'eau ainsi que les dépenses liées à la climatisation, au chauffage et au système de détection incendie.

En revanche, le restaurant gère, à ses frais et sous sa seule responsabilité, les contrats d'abonnement et de fourniture d'électricité et gaz nécessaires à son exploitation.

8.3 Contribution des organisateurs de la coupe du monde de rugby aux charges

Le PRENEUR sera également autorisé à négocier avec les organisateurs de la coupe du monde de rugby, d'un commun accord et de bonne foi, une contribution aux charges communes, spéciales et privatives pour leur occupation des bureaux du 1^{er} étage pendant la période du 1^{er} mai 2023 au 31 juillet 2023. Il est entendu que le montant du loyer versé par le PRENEUR à la VILLE DE PARIS dans les conditions prévues à l'article 7 du BAIL ne constitue pas une charge au sens du présent article.

Article 9 - Impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement.

Le PRENEUR acquittera également l'ensemble des taxes et impôts afférents au BATIMENT (notamment la taxe foncière et la taxe de balayage).

Article 10 - Entretien du lieu loué

Le PRENEUR entretiendra le BATIMENT en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations, de manière à restituer les espaces en bon état en fin de BAIL.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble du BATIMENT, les vitrages, la plomberie, la serrurerie, la menuiserie, l'appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement.

Il devra, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans le BATIMENT.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement la VILLE DE PARIS de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans le BATIMENT et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du BAIL seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

Article 11 - Travaux en cours de bail

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature et participant à la stabilité et à la solidité du bâtiment ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable de la VILLE DE PARIS.

Le PRENEUR ne pourra faire son affaire dans le BATIMENT, sans le consentement préalable et écrit de la VILLE DE PARIS, d'aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation de la VILLE DE PARIS, resteront au terme du BAIL la propriété de cette dernière, sans indemnité, à moins que la VILLE DE PARIS ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce, aux frais du PRENEUR.

Article 12 - Obligations du PRENEUR concernant la jouissance du lieu loué

12.1 Modalités de jouissance de l'emprise par le PRENEUR

Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre du site de l'Aérogare ne soient pas troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et de veiller au respect des règles d'hygiène et de salubrité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que la VILLE DE PARIS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans le BATIMENT.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre la VILLE DE PARIS, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation du BATIMENT. Il devra pouvoir justifier à la VILLE DE PARIS, avant son entrée dans les lieux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation du BATIMENT ou à l'exercice de son activité dans ledit lieu.

12.2 Réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement

Le PRENEUR s'engage à ce que ses aménagements et installations respectent les contraintes liées à l'insertion de l'aérogare des Invalides dans un périmètre de protection des monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques et en co-visibilité de ceux-ci.

Il fera ainsi son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation, déclaration, enregistrement et, plus généralement, de toute autre démarche nécessaire au titre de la réglementation et de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, et notamment au titre des dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement.

12.3 Respect des enjeux de développement durable

Le PRENEUR s'engage à mettre en œuvre son projet en prenant en compte les grands enjeux de développement durable, dans ses trois dimensions : sociale, environnementale et économique. Il veillera également à sensibiliser l'ensemble de ses équipes, ainsi que ses fournisseurs et prestataires.

Article 13 - Visite du site

Le PRENEUR devra laisser la VILLE DE PARIS pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour la VILLE DE PARIS, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Article 14 - Assurances

Le PRENEUR souscrit les contrats d'assurance couvrant tous les risques liés à l'utilisation et à l'occupation de l'emprise évoquée à l'article 2, de manière à ce que la responsabilité de la VILLE DE PARIS ne puisse être ni recherchée ni mise en cause.

Le PRENEUR s'engage à fournir les contrats d'assurance à la VILLE DE PARIS avant son entrée dans les lieux.

Article 15 - Sous-location

Le PRENEUR a la possibilité de conclure des contrats de sous-location sur l'emprise mise à disposition. Le PRENEUR doit appeler la VILLE DE PARIS, propriétaire de l'emprise, à concourir aux actes de sous-location.

Le PRENEUR doit faire connaître à la VILLE DE PARIS son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze jours de réception de cet avis, la VILLE DE PARIS doit faire connaître si elle entend concourir à l'acte.

Article 16- Règlement des litiges

La présente convention est soumise au droit français.

En cas de contestation et/ou de difficultés nées de l'interprétation et/ou de l'exécution du présent bail, les parties s'efforceront d'y apporter une solution amiable. A défaut de règlement amiable, les parties soumettront le litige aux juridictions compétentes situées sur le territoire parisien.

Signatures

Pour le PRENEUR le XX **[à compléter et à signer par le candidat dans la case ci-dessous]**

Pour la Ville de Paris,

le

Annexes :

Annexe n° 1 : Projet du PRENEUR

Annexe n° 2 : Plans du BATIMENT

Annexe n° 3 : États des lieux.