

IMMEUBLE 41 RUE TOURNEFORT

ENTRE

**REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS
EN QUALITE DE BAILLEUR**

ET

**FONDATION MINES DE PARIS
EN QUALITE DE PRENEUR**

**AVENANT N°1 AU BAIL CIVIL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS
CONDITIONS SUSPENSIVES**

EN DATE DU 2 JUIN 2025

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société **REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS**, société anonyme, au capital de 33.784.400 euros, ayant son siège social est à Paris (75013), 11-13 avenue de la Porte d'Italie et identifiée au SIREN sous le numéro 552 032 708 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris CEDEX 04,

Représentée par **Monsieur Daniel SCHNEIDER**, Directeur de la Construction, domicilié professionnellement à Paris (75013) 11-13, avenue de la Porte d'Italie,

Lui-même représenté par **Madame Christine LACONDE**, Directrice générale de ladite société, conformément à une procuration consentie le 28 mai 2025 à Paris, dont une copie figure en Annexe 1.

Ci-après dénommée le « **Bailleur** » ou la « **RIVP** »,

D'une part,

ET :

La fondation **FONDATION MINES PARIS**, fondation reconnue d'utilité publique par décret du 17 décembre 1947, sous la dénomination d'alors « **Fondation des Industries Minérales, Minières et Métallurgiques** », dont le siège est à Paris (75006), 60 boulevard Saint-Michel, identifié au SIREN sous le numéro 784 285 611.

Observation étant ici faite que la fondation anciennement dénommée « **Fondation des Industries Minérales, Minières et Métallurgiques** » a modifié sa dénomination et ses statuts par arrêté du Ministre de l'Intérieur et des Outre-mer en date du 24 octobre 2022.

Représentée par **Monsieur Marc FOSSIER**, Président de ladite fondation, domicilié es-qualité à Paris (75006), 60 boulevard Saint-Michel, dont une copie des pouvoirs figure en Annexe 2,

Ci-après dénommée le « **Preneur** » ou la « **Fondation** »,

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

- (A) Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble situé 41 rue de Tournefort à Paris (75005) à usage d'« hébergement – foyer logement pour étudiants et jeunes chercheurs », composé d'une partie « Résidence pour étudiants » et d'une partie « Restaurant administratif » (ci-après dénommé l'« **Immeuble** »).
- (B) Par acte authentique sous condition suspensive reçu par Maître Julien LE BESCO, Notaire Associé de la société par actions simplifiée dénommée « Monceau Notaires, notaires associés » en date du 2 juin 2025, le Bailleur a donné à bail en l'état futur d'achèvement au Preneur (le « **Bail** »), l'Immeuble.
- (C) Le Bail a été conclu pour une durée de soixante (60) années, à compter du 30 août 2028, pour se terminer le 29 août 2088.
- (D) Ce bail a été consenti et accepté moyennant un Loyer Capitalisé, ferme et définitif de deux millions d'euros (2.000.000 €), et un Loyer Annuel net correspondant à 85% du loyer maximum facturable aux étudiants occupants, soit prévisionnellement quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent quatre-vingt-dix-neuf euros (482.799,00 €) valeur 2025.
- (E) Les Parties se dispensent mutuellement de décrire plus amplement les termes et conditions du Bail et déclarent parfaitement les connaître en leur qualité de Parties au Bail.
- Les termes et expressions commençant par une majuscule et non définis par les présentes ont la signification qui leur est donnée par le Bail.
- (F) Postérieurement à la signature du Bail, le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait (i) de modifier la formulation des modalités de révision du loyer et (ii) d'apporter des précisions concernant la notion de réfection partielle et la notion de remplacement de certaines charges, ce que le Bailleur a accepté.
- (G) C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent avenant au Bail (ci-après l'« **Avenant n°1** »).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. CONDITION SUSPENSIVE

Le présent Avenant n°1 est conclu sous condition suspensive que le Crous de Paris notifie à la Fondation Mines Paris de sa volonté de se substituer dans les droits et obligations de la Fondation Mines Paris au titre du Bail (la « **Condition Suspensive** »).

Cette Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 octobre 2025.

La réalisation de la Condition Suspensive sera justifiée par un courrier recommandé avec accusé de réception émanant du Crous de Paris envoyé à la Fondation Mines Paris confirmant la volonté du Crous de Paris de se substituer dans les droits et obligations de la Fondation Mines Paris au titre du Bail.

Passée cette date, sauf autre accord des Parties, l'Avenant n°1 sera caduc.

ARTICLE 2. LOYER

A compter de la Date de Prise d'Effet de l'Avenant n°1 (telle que définie à l'Article 4 du présent Avenant n°1), les Parties conviennent que l'article 16.1 « MONTANT DU LOYER DU BAIL » est supprimé et remplacé comme suit :

« Le Bail est consenti et accepté moyennant :

- *un loyer capitalisé, ferme et définitif de deux millions d'euros (2.000.000€) payable comptant lors de l'établissement du procès-verbal de livraison et la transmission par le Bailleur au Preneur du relevé de surface visé à l'Article 21.2 du Bail actant la Date de prise d'effet du Bail ; son règlement par le Preneur au Bailleur sera constaté aux termes de l'Acte Complémentaire (le « Loyer Capitalisé »);*

Et

- *un Loyer Annuel net correspondant à 85% du loyer maximum facturable aux étudiants occupants, ledit loyer maximum facturable étant calculé en appliquant le montant du loyer en vigueur dit « PLS » (Prêt Locatif Social) au titre de l'année de facturation à l'ensemble des Surfaces Utiles des Biens ; à ce titre, il sera fait application du loyer et surfaces déclarés dans la Convention APL et son (es) éventuel(s) avenant(s), soit prévisionnellement quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent quatre-vingt-dix-neuf euros (482.799,00 €) valeur 2025. (le « Loyer Annuel »).* »

ARTICLE 3. CHARGES

A compter de la Date de Prise d'Effet de l'Avenant n°1 (telle que définie à l'Article 4 du présent Avenant n°1), les Parties conviennent que l'alinéa 1^{er} de l'article 17.1 « CHARGES » est modifié comme suit :

« Le Preneur prendra en charge l'entretien et les réparations locatives lui incombant conformément à la grille de répartition entre le Bailleur et le Preneur annexée aux Présentes.

(Annexe n°7. Grille de répartition des obligations de réparation et d'entretien entre le Bailleur et le Preneur)

Au titre de cette Annexe n°7 :

- ***La réfection partielle de la charpente, au sens d'interventions localisées, est entendue comme celles n'affectant pas la stabilité globale de l'ouvrage. A titre d'exemple, elle concerne le remplacement de chevrons ou pièces secondaires dégradées sur une zone limitée, c'est-à-dire de moins de 50% de la surface***

totale de la charpente, sous réserve que ces désordres ne résultent pas d'un défaut structurel, d'un vice de conception ou d'une vétusté généralisée.

- *La réfection partielle de la couverture est entendue comme celles d'une zone limitée de la couverture, c'est-à-dire de moins de 50% de la surface totale de la couverture, ou d'éléments associés (tels que les rives ou faitages), hors désordre structurels ou vétusté généralisée.*
- *La réfection partielle de la façade est entendue comme celle portant sur une portion de la façade, c'est-à-dire de moins de 50% de la surface totale de la façade, pour traiter des dégradations localisées du revêtement n'impliquant pas de reprise structurelle ou de remplacement de parement, sous réserve que les désordres ne résultent pas d'un défaut structurel, d'un vice de conception ou d'une vétusté généralisée.*
- *La réfection partielle des systèmes de production de chauffage au sens du remplacement d'éléments non-structurels est entendue de celles des pompes, vannes, régulateurs, brûleurs, ou réparations localisées de canalisations secondaires, sauf si les dysfonctionnements résultent d'une vétusté généralisée manifeste.*

Le remplacement d'équipements majeurs est entendu de celles des chaudières, générateurs, pompes à chaleur, sous-stations, réseau principal de distribution de chaleur. Ces remplacements sont à la charge du Bailleur sauf en cas de dysfonctionnements résultant d'un défaut d'entretien maintenance du Preneur.

- *La réfection partielle des éléments secondaires de production ECS est entendue comme celles du remplacement des groupes de sécurité, circulateurs ECS, robinets de vidange, vannes de régulation, réparations localisées sur le réseau secondaire, sauf en cas de vétusté avancée ou de vice d'installation.*

Le remplacement d'équipements majeurs est entendu de celles des ballons ECS, échangeurs de chaleur, préparateurs centralisés, ballons et réservoirs de stockage, rénovation complète du réseau principal de distribution ECS). Ces remplacements sont à la charge du Bailleur sauf en cas de dysfonctionnements résultant d'un défaut d'entretien maintenance du Preneur ».

Il est rappelé en tant que de besoin que les autres paragraphes de l'article 17.1 restent inchangés.

ARTICLE 4. PRISE D'EFFET DE L'AVENANT N°1

L'Avenant n°1 prendra effet au jour de la réalisation de la Condition Suspensive (la « **Date de Prise d'Effet de l'Avenant n°1** »).

ARTICLE 5. PORTEE DE L'AVENANT N°1

Toutes les stipulations du Bail qui ne sont pas modifiées par l'Avenant n°1 sont expressément maintenues.

En cas de contradiction entre les stipulations du Bail et les stipulations de l'Avenant n°1, les stipulations de l'Avenant n°1 prévaudront.

Le présent Avenant n°1 fait partie intégrante du Bail et forme avec ce dernier une seule et même convention.

ARTICLE 6. DROIT APPLICABLE – ELECTION DE DOMICILE

Cet Avenant n°1 est soumis au droit français.

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en son siège social et le Preneur en son siège social.

ARTICLE 7. SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties sont convenues de signer électroniquement le présent Avenant n°1 par le biais du service DocuSign (www.docusign.com), chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Avenant n°1 par le service DocuSign (www.docusign.com).

ARTICLE 8. ANNEXES

Annexe 1. Procuration de Madame LACONDE

Annexe 2. Pouvoirs de Monsieur FOSSIER

Fait par signature électronique DocuSign

**La société REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE
DE PARIS**

**La fondation FONDATION MINES
PARIS**

Par : Daniel SCHNEIDER

Par : Marc FOSSIER