

**DELIBERATION N° 105/2010  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'AGENCE POUR L'ENSEIGNEMENT  
FRANÇAIS A L'ETRANGER  
Séance du 25 novembre 2010**

**Relocalisation du lycée franco-japonais de Tokyo**

Vu le code de l'éducation, articles D 451-1 à D 452-21 ;

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice de l'AEFE à signer :

- d'une part, le contrat de prise à bail d'une durée de 20 ans d'une partie du site de Takinogawa auprès du gouvernement de Tokyo,
- d'autre part, le contrat de bail de ce même site et pour une même durée au profit de la fondation «établissement scolaire d'enseignement franco-japonais».

Conformément aux contrats joints.

Nombre de votants : 20

Pour : 20  
Abstentions : /

Contre : /

Fait à Paris, le 25 novembre 2010

Le président du conseil  
d'administration de l'AEFE



Christian MASSET

(traduction)

### Contrat de location

Entre le gouvernement de Tokyo (ci-après dénommé « le bailleur ») d'une part, et la République française – Agence pour l'Enseignement Français à l'Étranger (ci-après dénommée « le locataire ») d'autre part, il a été convenu ce qui suit :

(Intitulé du bien)

Article 1. Le bailleur donne en location le bien (ci-après dénommé « le site ») lui appartenant, désigné ci-dessous, au locataire.

Adresse	Type de terrain	Superficie
5-62-1 Takinogawa, Kita-ku, Tokyo	Terrain à bâtir	8 246,74m <sup>2</sup>
4-3471-18 Itabashi, Itabashi-ku, Tokyo	Terrain à bâtir	583,26m <sup>2</sup>
Total		8 830,00m <sup>2</sup>

(Usage)

Article 2. Le locataire utilise le site comme cour d'école de l'établissement scolaire français à l'étranger sous sa gestion.

(Durée du contrat)

Article 3. La durée du bail du site est de 20 ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2010.

(Loyer)

Article 4. Le montant du loyer annuel pour le site est fixé à 43 231 680 yens (408 yens par mois au m<sup>2</sup>). Le locataire paiera le loyer tous les ans dans les délais indiqués ci-dessous sur le compte indiqué sur la note présentée par le bailleur.

Période	Montant à payer	Délais de paiement
Avril - Juin	10 807 920 yens	Fin mai
Juillet - Septembre	10 807 920 yens	Fin août
Octobre - Décembre	10 807 920 yens	Fin novembre
Janvier - Mars	10 807 920 yens	Fin février

2. Malgré l'alinéa précédent, le loyer annuel pour l'année comptable 2010 (de Décembre 2010 à Mars 2011) sera de 14 410 560 yens. Le locataire paiera ce loyer dans les délais indiqués ci-dessous sur le compte indiqué sur la note présentée par le bailleur.

	Montant à payer	Délais de paiement
Décembre	3 602 640 yens	Fin décembre 2010
Janvier - Mars	10 807 920 yens	Fin février 2011

(Révision du loyer)

Article 5. Le bailleur pourra dans le futur réviser le loyer indiqué dans l'article 4(1) si le loyer n'est plus adapté en fonction de la variation du prix du marché immobilier ou par rapport au prix de terrain ou au prix de location pratiqué dans le voisinage.

(Pénalité de retard)

Article 6. Dans le cas où le loyer indiqué dans l'article 4 ne serait pas versé dans les délais, le locataire paiera une pénalité à raison de 14,6 % par an (arrondie en valeur inférieure à 100 yens près). Le décompte des jours de retard prendra effet au lendemain de la date prévue du paiement non-effectué jusqu'à la date du paiement. Dans ce cas, une année, y compris une année bissextile, compte 365 jours.

(Les restrictions)

Article 7. Le locataire doit respecter les restrictions suivantes :

- (1) Ne pas sous-louer le site à l'exception de la fondation franco-japonaise et à condition de respecter l'usage indiqué dans l'article 2.
- (2) Ne pas céder le droit de location du site.
- (3) Ne pas changer la nature du site.
- (4) Ne pas construire de bâtiment sur le site.
- (5) Ne pas utiliser le site pour un autre usage qu'indiqué dans l'article 2.

(Obligations du locataire)

Article 8. Le locataire s'engage à utiliser le site avec soin et une diligence appropriée de bon gérant.

2. Le locataire assume toute la responsabilité liée aux activités qu'il exercera sur le site.

3. Le locataire s'engage à utiliser le site de manière à entretenir une bonne relation avec le voisinage et veille à ne pas causer de nuisances au voisinage.

(Renouvellement du bail)

Article 9. Le locataire, s'il souhaite continuer à louer le site après la fin de la période de bail, devra en informer le bailleur par écrit 1 an avant la fin de la période de bail.

(Renonciation à la revendication des frais de dépenses utiles)

Article 10. Le locataire ne revendiquera pas au bailleur les frais de dépenses utiles ou les frais nécessaires investis dans le site.

(Changement d'adresse)

Article 11. En cas de changement d'adresse ou du nom (dans le cas d'une société, le nom de la société) du locataire, le locataire devra informer le bailleur sans délai.

(Obligation de collaboration)

Article 12. Le bailleur peut effectuer des inspections sur site pour vérifier son usage. Le locataire devra faciliter le déroulement de ces inspections.

(Résiliation du contrat)

Article 13. Le bailleur se réserve le droit de résilier le contrat sans sommation dans les cas suivants :

- (1) Si le locataire ne paie pas le loyer pendant plus de 3 mois après la date limite de paiement.
- (2) Si le locataire ne respecte pas les articles 7 et 8.

2. Si le contrat est résilié selon l'alinéa précédent, le locataire indemniserà les dommages subis par le bailleur.

3. Conformément à l'alinéa 5-4 de l'article 238 (ou dans l'application de l'alinéa 4-5 de l'article 238) de la loi de l'autonomie locale (Loi n°67 de 1947), le bailleur se réserve le droit de résilier le présent contrat, même avant la fin de la période de bail, dans le cas où il a besoin de mettre le site à la disposition de l'usage public. Dans ce cas, les deux parties discuteront ensemble de la remise en son premier état du site et de la modalité de la restitution du site.

(Remise en état d'origine)

Article 14. Si le contrat est résilié selon l'alinéa 1 de l'article précédent ou si la période du bail prend fin, le locataire doit, à ses frais et sans délais, remettre le site en son état d'origine et le rendre au bailleur. Toutefois, si le bailleur juge inapproprié de remettre le site en son état d'origine, le locataire peut le rendre dans l'état.

(Frais relatifs à la conclusion du contrat)

Article 15. Les frais relatifs à la conclusion de ce contrat seront à la charge du locataire.

(Le tribunal compétent)

Article 16. Le tribunal compétent, en cas de tout procès relatif au présent contrat, est le tribunal de première instance de la région où sont situés les bureaux du bailleur.

(Décision à la suite d'une ambiguïté)

Article 17. Tous les articles dont l'interprétation serait ambiguë ou toutes questions qui ne sont pas prévues dans le présent contrat feront l'objet d'une négociation entre les deux parties.

EN FOI DE QUOI, les deux parties contractantes ont apposé leurs sceaux et signatures respectifs en deux exemplaires, qui seront détenus en un exemplaire par chacune des parties.

Date : 1<sup>er</sup> décembre 2010

Le bailleur :

2-8-1 Nishishinjuku Shinjuku-ku, Tokyo  
Gouvernement de Tokyo

ISHIHARA Shintaro, Gouverneur de Tokyo

Le locataire :

19-21, rue du Colonel Pierre Avia – 75015 Paris  
République française  
Agence pour l'Enseignement Français à l'Étranger  
DESCÔTES Anne-Marie, Directrice

## BAIL DE LONGUE DUREE

---

Entre les soussignés

1) L'Agence pour l'enseignement français à l'étranger ci-après dénommé « le bailleur » d'une part,

et

2) La fondation « Etablissement scolaire d'enseignement franco-japonais » ci-après dénommé « le preneur » d'autre part,

lesquels, préalablement à la convention, ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE

Dans le but de poursuivre la gestion du lycée franco-japonais de TOKYO,

Le preneur sollicite la prise à bail du site indiqué dans l'inventaire annexé (ci-après dénommé « le site »).

Le site appartient au gouvernement de Tokyo (ci-après dénommé « le bailleur initial »), qui loue le site au bailleur selon un Contrat de location conclu entre le bailleur initial et le bailleur 1<sup>er</sup> décembre 2010 (ci-après dénommé « le bail initial »).

Le bailleur et le preneur ont pleine capacité pour ce contrat.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

### CONVENTION

#### Article 1er - Objet

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, le site pour les activités de l'établissement scolaire d'enseignement franco-japonais de Tokyo.

#### Article 2 - Désignation

Tel au surplus que le site figure sur le plan annexé aux présentes et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description, le preneur déclarant connaître le bien.

#### Article 3 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de vingt années entières et consécutives qui commenceront au 1<sup>er</sup> décembre 2010 jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2030.

.../...

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction. Toute éventuelle prorogation devra faire l'objet d'un nouveau bail consenti au préalable par le bailleur.

Si le preneur souhaite renouveler le présent bail, il devra en informer le bailleur au moins 6 mois avant l'échéance précitée.

Dans le cas d'un renouvellement du bail, les dispositions de l'aliéna 1 de l'Article 7 ne seront pas appliquées. L'obligation de remise du site dans son état d'origine, ne devra être satisfaite qu'avant la fin de la période de bail renouvelé.

#### **Article 4 - Conditions générales**

Le présent bail est fait aux charges et conditions générales suivantes que le preneur s'engage à exécuter et à accomplir :

- 1) Le preneur prendra le site dans son état actuel et ne pourra faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état de la qualité du sous-sol. Il utilisera le site avec le soin et la diligence appropriés. Dans les huit jours de la prise de possession il sera dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux, établi en double exemplaire.
- 2) Les frais relatifs à l'hygiène, à la prévention contre les incendies, à la sécurité etc. sont à la charge du preneur, tout comme le paiement de tous impôts et taxes, y compris ceux incombant au propriétaire, auxquels les biens existants ou qui pourront être réalisés peuvent être assujettis.
- 3) Le preneur satisfera, à partir de la même époque, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous règlements administratifs, établis ou à établir sans aucune exception ni réserve.
- 4) Le preneur s'opposera à tout empiétement du pouvoir par un tiers et devra prévenir le bailleur de tout ce qui pourrait advenir à ce sujet à peine d'en demeurer garant et responsable.
- 5) Si une catastrophe naturelle ou d'autres éléments provoquent des changements du site et si des réparations s'avèrent nécessaires, le preneur devra en informer rapidement le bailleur.
- 6)
  1. Le preneur est responsable de la maintenance relative au site.
  2. Le preneur assume toute la responsabilité liée aux activités qu'il exercera sur le site. Il s'engage à utiliser le site de manière à entretenir une bonne relation avec le voisinage et veille à ne pas causer de nuisances au voisinage.
- 7) Le preneur respectera les conditions suivantes lors de l'utilisation du site.
  1. Le preneur veillera à la prévention des incendies.
  2. En cas de sinistre, le présent bail peut être entièrement ou en partie annulé ou modifié par le bailleur pour mettre le site à la disposition du public comme endroit de refuge dans la limite des prérogatives des autorités locales.
  3. Si un accident relève de la responsabilité du preneur lors de l'utilisation du site ou qu'une plainte est déposée par un tiers, le preneur prendra les mesures nécessaires pour régler ce

problème avec responsabilité. Si le preneur, dans le cadre de l'utilisation du site, cause des dommages à un tiers, il assumera toutes les responsabilités et l'indemnisation pour les dommages causés.

4. Si, par manque d'attention, le preneur cause des dommages au bailleur, notamment en ce qui concerne ses relations contractuelles avec le bailleur initial, il l'indemniserait immédiatement pour les dommages causés.
- 8) Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de sinistre lié à ses activités sur le site et ce, quelles qu'en soient l'importance, la nature ou la cause.
- 9) Avant la signature du présent bail, le bailleur doit vérifier que la durée du présent bail est conforme à la durée prévue dans le bail initial et en assurer le preneur.
- 10) Le preneur devra dans les dix jours de la signature des présentes, souscrire une police d'assurance garantissant tous les risques pouvant résulter de l'occupation, des aménagements ainsi que le recours des voisins. Il devra produire cette police d'assurance auprès du bailleur et justifier du paiement régulier des primes et cotisations à toute réquisition.

#### **Article 5 - Conditions de résiliation**

- 1) Le présent bail sera résilié sans indemnité ni préavis dans les cas qui suivent :
  - utilisation du site par le preneur en contravention à l'Article 1.
  - rupture des relations diplomatiques entre la France et le Japon, conduisant à la fermeture du lycée franco-japonais de TOKYO.
  - si le site devient inutilisable du fait de catastrophes naturelles.
  - en cas de dissolution de la fondation « Etablissement scolaire d'enseignement franco-japonais ».
  - en cas de résiliation du contrat entre le bailleur et le bailleur initial (quelle qu'en soit la cause).
- 2) Pour tout motif d'intérêt général, le présent bail pourra être résilié à toute époque, par le bailleur, à charge de prévenir le preneur au moins douze mois à l'avance.

#### **Article 6 - Obligation du preneur**

- 1) Le preneur doit respecter les restrictions suivantes
  - ne pas sous-louer le site
  - ne pas céder le droit de location du site
  - ne pas changer la nature du site
  - ne pas construire de bâtiment sur le site
  - ne pas utiliser le site pour un autre usage que l'enseignement



### **Article 7 - Remise en son état d'origine**

- 1) A l'issue du bail, ou lorsque le bail est résilié suivant l'Article 5, le preneur doit rendre le site dans son état d'origine et le livrer au bailleur, à l'exception des travaux ou aménagements qui auraient été autorisés par le bailleur.
- 2) Le preneur ne peut réclamer de compensation pour frais de déménagement, de dépenses utiles, d'achat de bâtiments ou d'autres frais, quelle qu'en soit la nature.

### **Article 8 - Loyer**

- 1) Le preneur paiera directement au bailleur initial le loyer du par le bailleur dans le bail initial.
- 2) Le montant du loyer annuel est fixé à 43,231,680 yens (3,602,640 yens par mois). Le preneur paiera le loyer tous les ans, conformément aux échéances prévues ci-dessous, sur le compte indiqué sur la note éditée par le bailleur initial, que le bailleur remettra au preneur avec un délai suffisant pour permettre le paiement par le preneur dans les délais fixés.

	Montant à payer	Délais de paiement
janvier – mars	10,807,920 yens	Fin février
avril - juin	10,807,920 yens	Fin mai
juillet - septembre	10,807,920 yens	Fin fin août
octobre - décembre	10,807,920 yens	Fin novembre

- 3) Malgré l'alinéa précédent, le loyer annuel pour l'année 2010 sera de 3,602,640 yens. Le preneur paiera le loyer dans les délais indiqués ci-dessous sur le compte indiqué sur la note éditée par le bailleur initial, que le bailleur remettra au preneur avec un délai suffisant pour permettre le paiement par le preneur dans les délais fixés ci-dessous.

	Montant à payer	Délais de paiement
décembre	3,602,640 yens	Fin décembre

- 4) Le bailleur initial pourra dans le futur revoir le loyer en fonction de la variation du prix du marché immobilier ou si le loyer n'est plus adapté par rapport au prix de terrain ou au prix de location pratiqué dans le voisinage. Le preneur paiera tout loyer ainsi modifié.

### **Article 9 - La loi applicable et juridiction compétente**

Les deux parties devront discuter au minimum un mois afin de régler à l'amiable les litiges nés du présent bail ou liés au présent bail conformément aux lois de la République française. A défaut de règlement amiable, ils seraient traités par le tribunal de première instance de Tokyo, qui est le tribunal compétent.

**Article 10 - Frais**

Les frais du présent bail, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du preneur.

Il sera délivré 3 exemplaires sur papier libre du présent bail: 1 pour le preneur deux pour le bailleur.

**Article 11 - Election de domicile**

Pour exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- les représentants du bailleur, à Paris 19-21 rue du colonel Pierre Avia,
- le preneur au Lycée franco-japonais de TOKYO.

Fait à Tokyo, le 1<sup>er</sup> décembre 2010

**Le Preneur**  
pour la fondation « Etablissement scolaire  
d'enseignement franco-japonais »

**Le Bailleur**  
pour l'Agence pour l'enseignement français à  
l'étranger

**Le directeur général**  
**Michel Sauzet**

**La directrice**  
**Anne-Marie Descôtes**

**Description du bien :**

**Lieu : 5-62-1 Takinogawa Kita-ku, Tokyo**

**Type : Terrain à bâtir**

**Surface du site : 8,830 m<sup>2</sup>**