



CONTRAT DE LOCATION DE LOCAUX A USAGE PROFESSIONNEL – BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 143 Avenue du Château - 01150 CHAZEY-SUR-AIN, identifiée sous le numéro SIREN 240 100 883, représentée par son Président en exercice dûment habilité aux fins des présentes par délibération du conseil communautaire n°2023-150 en date du 6 juillet 2023 et par décision n°2024-118 du 20 décembre 2024, et domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommée « le **BAILLEUR** »,

D'UNE PART

ET

L'ASSOCIATION LAB 01, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est situé avenue Léon Blum - 01500 AMBERIEU-EN-BUGEY, déclarée à la sous-préfecture de Belley sous le numéro W011002063, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, dûment habilité à signer la présente Convention par le Conseil d'Administration du,

Ci-après dénommée « le **PRENEUR** »,

D'AUTRE PART

Ci-après encore dénommées collectivement « les **PARTIES** »

Article 1 Objet du contrat

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte les locaux (ci-après désignés « les locaux »), aux clauses et conditions suivantes.

Après échange et accord conjoint des deux parties, il a été fait le choix de conclure un bail professionnel.

Article 2 Désignation

Le Bailleur met à la disposition du Preneur qui accepte des locaux à usage exclusif professionnel, deux plateaux d'une superficie totale de 262,38 m² situés au 46 et 48 rue Gustave Noblemaire à AMBERIEU-EN-BUGEY (01500).

Ces deux plateaux se situent au rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier. Un plan des Locaux est annexé au Bail.

Les locaux loués sont classés en catégorie 5 et du type R et W de la nomenclature relative aux établissements recevant du public tel que prévu à l'article R.123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Un premier plateau est composé d'un espace de coworking et de salle de réunions.

L'espace coworking est décomposé en plusieurs espaces :

- Un premier espace d'une superficie de 55,91 m² (dénommé espace économique sur le plan en annexe),
- Un second espace d'une superficie de 39,27 m² (dénommé espace économique sur le plan en annexe),
- Deux salles de réunions mutualisées respectivement d'une superficie de 41,52 m² et 24,63 m² (dénommé réunion mutualisée et réunion mutualisée 2 sur le plan en annexe),
- Un SAS d'une superficie de 5,33 m² (dénommé SAS sur le plan en annexe),
- Une partie sanitaire d'une superficie de 11,99 m² (dénommé WC mutualisés sur le plan en annexe),
- Une partie en extérieur (terrasse abritée) dans le local fablab.

Un second plateau est composé d'un espace de fab-lab:

- Un premier espace d'une superficie de 65,85 m² (partie dénommé Open space coworking sur le plan),
- Un espace annexe d'une superficie de 13,65 m² (dénommé kitchenette sur le plan en annexe),
- Une partie sanitaire d'une superficie de 4,23 m² {dénommé Sanitaires coworking sur le plan en annexe}.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir vus et visités et renoncer expressément à tout recours, à toute demande de réduction de loyer ou d'indemnité, pour toute erreur ou omission relative à la désignation ou à la superficie.

Les locaux sont loués meublés. L'annexe 2 prévoit la liste des biens mobiliers.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

Article 3 **Durée**

Le bail est consenti et accepté pour une durée de six ans, du 01/01/2025 au 31/12/2030, renouvelable, une fois. Il commencera à courir au jour de la signature des présentes.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congés, à tout moment, son intention de quitter les Locaux en respectant un préavis de six (6) mois par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Le Bail arrivé à terme, est reconduit tacitement pour une durée de six (6) années, sauf si le BAILLEUR ou le PRENEUR a notifié à l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, six (6) mois avant la fin du Bail, son intention de ne pas le renouveler.

Article 4 **Destination des Locaux**

Les locaux loués sont destinés à accueillir, conseiller, orienter, aider les personnes qui viennent dans le coworking et le fablab.

Le PRENEUR s'oblige à exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR, le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché directement ou indirectement.

Le PRENEUR veillera tout particulièrement à ne causer aucun trouble de voisinage de son fait ou du fait de sa clientèle, à n'occasionner aucune nuisance aux voisins, et en particulier en ce qui concerne les nuisances sonores ou olfactives.

Article 5 **Etat des lieux**

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, avant l'entrée du PRENEUR dans les lieux loués et sera annexé au futur bail professionnel.

A l'expiration pour quelque raison que ce soit du futur bail, un état des lieux contradictoire sera établi amiablement entre les parties un mois avant le jour de l'expiration du bail ou celui du départ effectif du PRENEUR s'il a lieu à une autre date.

Si des travaux et réparations s'avèrent nécessaires, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties après la réalisation des travaux par le PRENEUR, et en tout état de cause au plus tard le jour de l'expiration du bail ou celui du départ effectif du PRENEUR s'il a lieu à une autre date.

Si les états des lieux ne peuvent être établis dans les conditions susvisées, ils seront établis par un Huissier de Justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Article 6 Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Le BAILLEUR remettra au PRENEUR lors de la signature du bail, le dossier de diagnostic technique de l'immeuble qui comprendra :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- un état des risques naturels et technologiques.

Article 7 Loyer

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS et HORS CHARGES (34 678 €), soit un loyer mensuel de DEUX MILLE QUATRE VINGT NEUF EUROS et QUATRE VINGT TROIS CENTIMES HORS CHARGES (2 889,83 €).

Il sera payable mensuellement et d'avance auprès Trésor public (Service de gestion comptable de Montluel) au plus tard le 1er de chaque mois sur le compte bancaire dont les références sont détaillées ci-dessous :

RIB	Code banque	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
	30001	00224	D0190000000	92
IBAN	FR35 3000 1002 24D00 1900 0000 092			

Toute échéance de loyers ou de charges non payée un mois après mise en demeure portera de plein droit intérêts au taux légal majoré de 3 points, sans que cette clause nuise à l'exigibilité du loyer.

Article 8 Clause d'indexation des loyers

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'indice trimestriel de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) applicable chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail sans aucune formalité. Cette indexation aura pour effet d'augmenter ou de diminuer le montant du loyer.

Article 9 Charges, Impôts, taxes

Le PRENEUR acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier au BAILLEUR de leur paiement à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant son déménagement.

Le PRENEUR sera également tenu de rembourser au BAILLEUR les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères). Il devra justifier au BAILLEUR de leur paiement à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant son déménagement.

Article 10 Responsabilité – assurance

10-1 - Recours en responsabilité civile

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR et ses assureurs :

- En cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ; il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s’y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d’infiltration au travers des toitures ou vitrages, d’humidité provenant du sol, du sous-sol ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le PRENEUR devant s’assurer contre ces risques.
- En cas d’arrêt momentané du chauffage central ou de toutes autres installations pour un motif quelconque.
- Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l’immeuble et ses conséquences.

Réciproquement, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours en cas de sinistre contre le PRENEUR et ses assureurs.

10-2 – Assurance

Le PRENEUR sera tenu de :

- Contracter pendant tout le cours du bail, des assurances couvrant les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dommages électriques, de tempête, de grêle, de fumées, de chocs de véhicules terrestres, de chutes d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, de catastrophe naturelle, de dégât des eaux et de bris de glaces, vitres et vitrages, le tout à des Compagnies notoirement solvables. Ces garanties devront être souscrites en valeur à neuf.
- Souscrire à ses frais pendant tout le cours du bail à des Compagnies notoirement solvables une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir le mobilier et le matériel garnissant les lieux loués, les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle, ainsi que tous risques professionnels directs ou indirects, et les recours des voisins et des tiers.
- Déclarer immédiatement à sa Compagnie, et d’en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s’étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n’en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d’être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d’être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

Chaque année, le PRENEUR devra faire parvenir au BAILLEUR, une copie de son attestation d’assurance. Il devra justifier au BAILLEUR à toute réquisition du paiement des primes ou cotisations.

En cas de perte totale ou partielle de ses installations, le PRENEUR sera tenu de reconstruire et remettre en état, dans un délai de 8 mois maximum après le fait générateur du dommage, tant le gros œuvre endommagé que ses propres aménagements nécessaires au bon exercice de son activité.

10- 3 - Obligations de Sécurité

Le PRENEUR déclare être en conformité avec l'ensemble des prescriptions et réglementations en vigueur relatives à son activité, et le cas échéant avec la réglementation relative aux établissements recevant du public, si l'activité autorisée par le Bail y est assujettie, de manière à ce que BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce titre.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de ces autorisations pendant la durée du Bail.

Le BAILLEUR maintiendra en état de fonctionnement et de conformité toutes les installations équipant les Locaux et notamment les détecteurs d'incendie, les extincteurs, les installations électriques, etc... Il les fera vérifier à ses frais, notamment au cas de modification pouvant avoir une incidence sur la conformité, par un organisme agréé.

Le PRENEUR devra surveiller les équipements et faire remonter les divers problèmes constatés.

Article 11 Conditions d'occupation et sous-location

11-1 – Conditions d'occupation

Le PRENEUR devra user des locaux en bon père de famille et suivant leur destination et ne rien faire qui puisse causer un trouble de jouissance aux voisins, ni exercer dans les locaux aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR devra, pour la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, conserver le bon aspect des locaux. Il devra se conformer à toute mesure, soit administrative, soit prescrite par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux.

Le PRENEUR sera tenu de signaler tout état de fait apparent dans les Locaux qui nécessiterait une réparation incombant au BAILLEUR. Il sera tenu pour responsable des accidents qui seraient la conséquence de l'inobservation de cette clause.

Le PRENEUR devra laisser, le BAILLEUR, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans Les locaux, pour s'assurer de leur bon état, pour effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, toutes constatations et prendre toutes mesures destinées à répondre aux obligations légales en matière de diagnostics obligatoires. Le BAILLEUR devra prévenir le PRENEUR au moins 48 heures à l'avance, sauf au cas d'urgence avérée.

Au cours des six derniers mois du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux, chaque jour ouvrable de dix heures à dix-huit heures.

11-2 – Cession et sous location

Il sera interdit au PRENEUR de sous-louer en totalité ou en partie les lieux loués sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR et de concéder la jouissance des lieux loués, en dehors des activités nécessaires à l'animation de l'association du lab01 et du développement de son offre de services.

Article 12 Entretien-travaux de réparations

Le Preneur déclare prendre les locaux et le mobilier dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Et dans ce cas, le Preneur s'engage à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur.

Le Preneur devra maintenir les Locaux en bon état de réparation et d'entretien et les rendre tels en fin de Bail. Il devra effectuer dans les Locaux tous les travaux d'entretien et de réparations qui pourraient y devenir nécessaires même s'ils résultent de la vétusté et, en outre, supporter sa quote-part dans le coût des travaux d'entretien courant et réparations des parties communes et équipements communs desservant lesdits lieux, le Bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra faire entretenir les équipements individuels (chauffage, climatisation ...) et en justifier à première demande du Bailleur. Il ne pourra faire installer dans les Locaux ni faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, la conformité des installations avec les règles de sécurité en vigueur.

Article 13 Clause pénale

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifiée par exploit d'huissier et restée sans effet après 30 jours ouvrés, le PRENEUR devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, 10 % du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

Article 14 Clause résolutoire

En raison de la nécessité de garantir le bon fonctionnement des activités qui ont lieu dans les locaux, les Parties s'efforceront de régler à l'amiable les éventuels différends résultant du défaut d'exécution des présentes.

En cas d'échec de règlement amiable du différent les dispositions suivantes s'appliqueront :
A défaut du paiement d'un seul terme du loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition des conditions du Bail, trois mois après un commandement de payer ou d'exécuter, délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant la déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au PRENEUR,

et l'expulsion du PRENEUR pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts pour le BAILLEUR.

Les frais et honoraires exposés par le BAILLEUR pour la délivrance des commandements ou la mise en recouvrement des sommes qui lui sont dues, seront mis à la charge du PRENEUR.

Une fois acquis au BAILLEUR le bénéfice de la clause résolutoire, le PRENEUR devra libérer immédiatement les locaux. En cas de refus, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

Article 15 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, et le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège social.

Article 16 Loi applicable - juridiction

Les relations contractuelles entre les Parties sont régies par le droit français. Toute difficulté née de l'exécution, de l'interprétation ou de la cessation du bail, non résolue à l'amiable, ou par conciliation sera soumise aux juridictions compétentes du lieu de situation des Locaux.

Au préalable, les PARTIES s'efforceront de régler à l'amiable les éventuels différends.

Fait à Chazey-sur-Ain, le 1^{er} janvier 2025.

En deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des Parties. Ce bail comporte 8 pages (hors annexes) paraphées par les Parties.

LE BAILLEUR
Pour la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE
LA PLAINE DE L'AIN

Monsieur Jean-Louis GUYADER
Président

LE PRENEUR
Pour l'ASSOCIATION LAB 01

Madame Anne Sophie ASSELIN
Présidente