

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA PLAINE DE L'AIN**

SIEGE

143 rue du château
01150 CHAZEY-SUR-AIN

Tél : 04.74.61.96.40

DECISION DU PRESIDENT

N° D2025-122

Objet : Convention d'un bail professionnel avec la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain et l'Institut français du cheval et de l'équitation

LE PRESIDENT

VU les dispositions du code général des collectivités territoriales relatives aux différentes délégations de compétence accordées par le Conseil communautaire au Président et notamment les articles L. 5211-10 et L. 2122-22 ;

VU la délibération n°2023-150 en date du 6 juillet 2023 donnant délégation de pouvoir au Président par le Conseil communautaire, notamment pour décider de la conclusion et de la révision du louage des choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CONSIDERANT que la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) a acquis l'immeuble sis à Chazey-sur-Ain, 604 Le Luizard dit Le Luizard ;

CONSIDERANT que l'Institut français du cheval et de l'équitation (IFCE) était déjà locataire des locaux ;

CONSIDERANT qu'un bail, portant sur la mise à disposition des bureaux situés au rez-de-chaussée du Luizard, doit être signé entre la CCPA et l'IFCE ;

- **DECIDE** de signer un bail professionnel de six ans, prenant effet au 01/01/2026, conformément au document annexé, le bail étant renouvelable une fois.

*En application du code général des collectivités territoriales,
il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine séance du Conseil communautaire.*

Transmise en Sous-Préfecture de Belley, le 11 décembre 2025

Publiée le 18 DEC. 2025

Fait à Chazey-sur-Ain,
le 11 décembre 2025.

Le Président
de la Communauté de communes,


Jean-Louis GUYADER



BAIL DE LOCATION A USAGE PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain**, située 143 rue du Château – 01150 Chazey-sur-Ain, représentée par son Président, Monsieur Jean-Louis GUDAYER, dûment habilité aux présentes en vertu des pouvoirs conférés par son Conseil Communautaire à l'issue d'une décision n°2025-122 en date du 10 décembre 2025 dont une copie figure en annexe, jointe aux présentes,

Ci-après dénommée « la CCPA » ou le « Bailleur »,

D'une part,

ET

L'Etablissement public à caractère administratif « **Institut français du cheval et de l'équitation** », sis Terrefort – BP 207, 49411 Saumur Cedex, représenté par M. Ludovic Pacaud, en qualité de directeur général,

Ci-après dénommé « IFCE » ou « le Preneur »,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail, dans l'immeuble sis à CHAZEY-SUR-AIN (01150), 604 LE LUIZARD, les locaux à usage strictement professionnel désignés ci-après au Preneur qui accepte, pour la durée et aux conditions suivantes :

Article 1 - Désignation des locaux

Les locaux loués sont situés dans l'immeuble « CCPA – LE LUIZARD », situé au 604 Le Luizard, 01150 Chazey-sur-Ain.

Le Preneur bénéficiera de la jouissance exclusive des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble comprenant :

- sept bureaux (numéros 1 à 7 identifiés sur le plan en annexe),
- un réfectoire,
- une cuisine,
- un local dédié aux archives
- des sanitaires
- du local attenant à la salle de réunion

La surface totale est de 182.9 m².



Le Preneur s'engage à permettre l'accès aux bureaux 8 et 9 via le réfectoire situé dans les locaux loués, aux personnes autorisées par le Bailleur, notamment les représentants de la CCPA et/ou tout éventuel locataire ou occupant desdits bureaux.

En outre, les sanitaires du rez-de-chaussée devront rester accessibles aux occupants des bureaux non loués au Preneur, et ce, sans que le Preneur ne puisse s'y opposer.

Le Preneur déclare avoir visité les lieux, en connaître parfaitement la configuration, y compris les modalités d'accès précitées, et les accepte dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Article 2 - Destination des lieux loués

Les locaux loués sont exclusivement destinés à usage de bureaux.

Toute modification d'usage devra faire l'objet d'un accord écrit du Bailleur.

Article 3 – Salle de réunion mutualisée

La salle de réunion située dans l'immeuble, bien que non incluse dans la présente location, est mutualisée entre l'IFCE, la CCPA et les locataires des bureaux de l'immeuble.

L'utilisation de cette salle est gratuite, sous réserve d'une réservation préalable auprès du Bailleur, dans la limite des disponibilités.

L'accès à ladite salle est autorisé à tous les utilisateurs précités, y compris le Preneur, de la CCPA, ainsi que les autres locataires de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à utiliser la salle de réunion de manière paisible, à respecter les règles d'utilisation et les créneaux attribués, et à la laisser en bon état de propreté et de fonctionnement après chaque usage.

Article 4 - Etat des lieux d'entrée

Le preneur est réputé connaître les lieux pour les occuper de façon continue et de façon antérieure au bail.

Article 5 - Durée du bail

Le bail est consenti et accepté pour une durée de six ans, du 01/01/2026 au 31/12/2031, 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 6 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1 000 € (HT), payable trimestriellement sur facturation par mandat.

Le loyer ainsi stipulé s'entend hors TVA. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur, et le Preneur s'engage à la régler au Bailleur lors de chaque échéance, ainsi que toute taxe qui viendrait s'y substituer ou s'y ajouter.

Article 7 - Clause d'indexation annuelle ou d'échelle mobile

Le loyer sera révisé chaque année selon la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Le réajustement du loyer, résultant de l'application de la clause d'échelle mobile, interviendra de plein droit, sans notification préalable, à l'expiration de chaque période annuelle du bail, ou de chaque période annuelle dans le cadre de sa tacite reconduction, selon le pourcentage de variation de l'indice choisi.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié par l'INSEE à la date de signature du présent bail, soit celui du 2^{ème} trimestre 2025 soit 137,15.

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Si, au cours du bail, de sa reconduction ou de ses renouvellements éventuels, la publication de cet indice devait être interrompue, il serait fait application de plein droit de l'indice de substitution légal ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existant alors.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de substitution sera désigné par le président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble statuant en référé et saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Article 8 - Impôts et charges diverses

Les parties conviennent que le montant du loyer s'entend hors charges.

Le remboursement de toutes charges ou frais sera fait au Bailleur, en même temps que le loyer, au moyen d'acompte provisionnel fixé à 100 € HT par mois, régularisé une fois par an sur la base de 585/1000°.

Le Preneur devra acquitter les impôts, taxes et redevances mises à sa charge par la loi notamment les impôts fonciers, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et toute autre taxe ou redevance existante ou à créer qui sont à la charge du locataire.

Il devra acquitter toutes contributions, taxes, charges municipales ou domaniales, y compris celle de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus.

Le Preneur prendra à sa charge ses consommations de gaz, d'électricité et de téléphone, et devra en justifier à toute réquisition du bailleur, de manière à ce que celui-ci ne puisse en être tenu responsable.

Article 9 - Dépôt de garantie

A titre exceptionnel et compte tenu de la qualité particulière du Preneur, le Bailleur le dispense de procéder au versement d'un dépôt de garantie.

Article 10 - Entretien - Réparations - Travaux

Le Preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. Il reconnaît que les biens loués sont en parfait état d'utilisation.

Il devra entretenir les locaux loués en bon état de réparations locatives, tels que définis par l'article 1754 du Code civil, le Bailleur restant tenu de toutes les autres réparations.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires aux locaux loués par suite notamment soit en raison de l'absence d'entretien ou d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, mais seulement après une mise en demeure d'exécuter lesdites réparations, restées sans effet pendant un mois minimum, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. En particulier, l'entretien régulier des climatiseurs et des extincteurs reste à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, percement de mur ou de plancher, démolition ou construction sans le consentement écrit du Bailleur. Les devis et plans devront être soumis au préalable. Les travaux ne pourront être entrepris qu'après signature desdits plans et devis par le Bailleur et, si nécessaire, obtention de toutes autorisations administratives requises.

Le Preneur devra entretenir en bon état, les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareillage électrique. Il devra également en assurer leur remplacement notamment en cas de vétusté.



Il supportera, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer, tous les travaux de réparation que le Bailleur serait amené à réaliser dans les lieux loués au cours du bail, quelle qu'en soit l'importance, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Il s'engage à prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge de celui-ci. À défaut, aucune indemnité ne pourra être réclamée, et le Preneur sera tenu responsable de l'aggravation du dommage à compter de la date à laquelle il en a eu connaissance.

Il devra laisser libre accès aux lieux au Bailleur ou à son représentant chaque fois que cela sera nécessaire, pour des raisons d'entretien, de réparation ou de sécurité.

Pendant les six derniers mois du bail, il devra permettre la visite des locaux par d'éventuels candidats à la location.

À la fin du bail, le Preneur devra restituer les locaux dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer d'indemnité pour les améliorations ou embellissements réalisés, sauf si le Bailleur préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état initial, aux frais du Preneur.

La signalétique commune aux occupants restera à la charge d'entretien du Bailleur qui prendra l'initiative des réparations ou évolutions graphiques.

Article 11 - Réglementation générale

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, par son fait ou celui de ses visiteurs.

En particulier, il ne devra en aucun cas :

- Entreposer des marchandises, du matériel ou tout objet dans les parties communes de l'immeuble, sur les appuis de fenêtre, balcons ou ouvertures ;
- Surcharger les planchers au-delà des limites admissibles ;
- Installer tout éventaire ou dispositif sur le trottoir devant l'immeuble.

Article 12 - Cession – Sous-location

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués, il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance, même temporairement ou gratuitement, à un tiers ainsi que d'y domicilier toute personne physique ou morale autre que lui-même.

La sous-location partielle ou totale est strictement interdite. Il ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des locaux.

Le Preneur ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit au présent bail.



Article 13 - Assurance

Le Preneur devra contracter des assurances et être assuré contre tout dommage résultant de l'incendie, des explosions, de la foudre, des bris, du vol, des dégâts des eaux, son mobilier, matériel, les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et justifier à toute réquisition de l'existence de la police et du paiement des primes.

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur ou tout tiers des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures au Bailleur tout sinistre affectant les locaux qu'elle qu'en soit l'importance.

Il s'engage à assurer les biens loués, à maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du bail, à acquitter régulièrement les primes et à justifier du tout au Bailleur à la première réquisition de sa part. A défaut, le bail sera résilié de plein droit dans les conditions exposées ci-après.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont il pourra être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Article 14 - Libération des lieux – Etat des lieux de sortie

Un état des lieux sera établi de manière contradictoire et amiable entre les parties, ou par un tiers mandaté par elles, lors de la restitution des locaux par le Preneur.

Les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux de sortie seront supportés par le Preneur.

Cet état des lieux de sortie sera annexé au présent bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions précitées, il sera établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés par moitié.

En cas de manquement du Preneur à ses obligations de remise en état dans un délai de 30 jours suivant l'état des lieux de sortie, les réparations seront exécutées à l'initiative du Bailleur.

Le coût des interventions, ainsi que les honoraires du maître d'œuvre, seront facturés au Preneur sur justificatifs, sans préjudice d'une indemnisation pour immobilisation des locaux.

A sa sortie, le Preneur devra justifier du paiement de toutes ses factures liées aux abonnements (gaz, électricité, téléphone) et aux impôts ou taxes afférents à son activité.



Article 15 - Pénalités de retard

Tout retard de paiement d'une somme due par le Preneur en vertu du présent contrat entraînera automatiquement, à compter de la date d'échéance, l'application de pénalités de retard, sans mise en demeure préalable, et sans préjudice de l'application de la clause résolutoire.

Ainsi, tout loyer, charges ou frais impayé dans les conditions prévues à l'article 5, donneront lieu, conformément à l'article 1231-5 du Code civil, à une majoration de 10 % au titre de la clause pénale.

Cette majoration s'appliquera huit (8) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception par le Bailleur réclamant le paiement et précisant son intention d'appliquer ladite clause pénale.

Article 16 - Clause résolutoire

En cas de non-paiement d'un seul terme de loyer ou de charges, ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeurer sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Cette résiliation interviendra sans aucune formalité judiciaire, et l'expulsion pourra intervenir par simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, sans que des offres ultérieures puissent en arrêter l'effet.

Le Bailleur sera alors autorisé à faire procéder à l'expulsion du Preneur, à disposer librement des lieux loués, à relouer à un tiers, à réclamer les sommes dues par le Preneur (loyers, charges, réparations), et demander des dommages et intérêts supplémentaires, le cas échéant.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires seront à la charge du Preneur et seront considérés comme accessoires du loyer.

Article 17 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes,

- Le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse mentionnée en tête des présentes,
- Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Cette élection de domicile emporte attributive de juridiction.

Annexes

- 1- Décision n° ... du
- 2- Plan CCPA – LE LUIZARD



Communauté de communes de la
Plaine de l'Ain

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20251211-DEC2025-122-DE
Date de télétransmission : 11/12/2025
Date de réception préfecture : 11/12/2025

Fait à Chazey-sur-Ain,

Le 11 décembre 2025,

En deux exemplaires, dont un remis à ce jour à chaque partie.

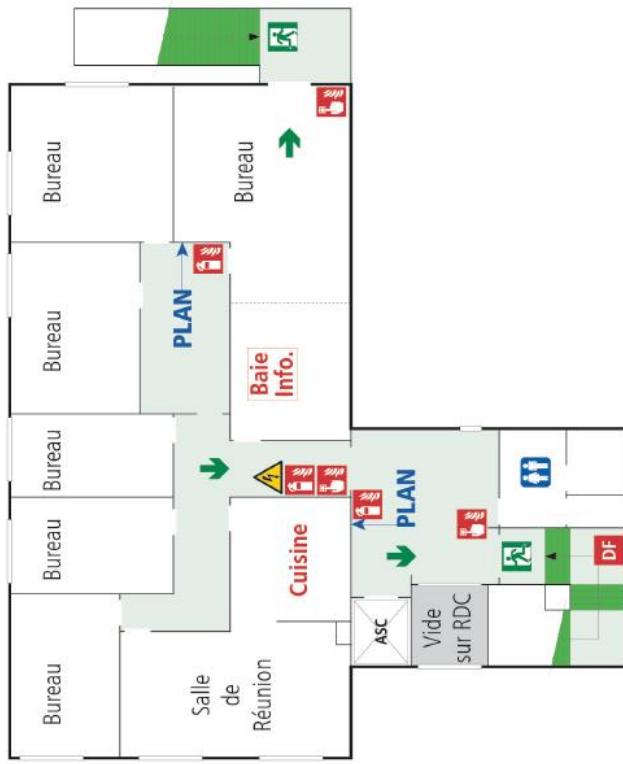
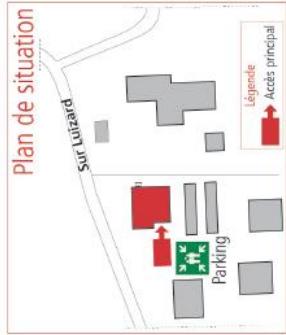
Le Bailleur

Le Preneur

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20251211-DEC2025-122-DE
Date de télétransmission : 11/12/2025
Date de réception préfecture : 11/12/2025

Annexe 1

Annexe 2



1er Étage



Rez-de-Chaussée