

**CREATION D'UN LIEU COLLECTIF A VILLEFONTAINE
LA CARAVANE DES POSSIBLES**

MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL - BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Commune de VILLEFONTAINE

immatriculée auprès de l'INSEE sous le numéro de SIRET 231 805 534 00012

domiciliée en l'Hôtel de Ville Place Pierre Mendès France BP88 à 38093, VILLEFONTAINE cedex,

représentée par Monsieur Patrick NICOLE-WILLIAMS, son maire, autorisé par délibération du

Dénommée ci-après la « Commune »

D'une part,

ET

L'Association CREATION D'UN LIEU COLLECTIF A VILLEFONTAINE, LA CARAVANE DES POSSIBLES

Immatriculée auprès de l'INSEE sous le numéro SIREN 843 517 988

Domiciliée à La Viorne, 80 rue Jean Mermoz, 38090 VILLEFONTAINE,

Représentée par les membres du Conseil Collégial ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la décision prise de l'Assemblée collégiale du.....,

Dénommé(e) aux présentes le « Preneur »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

En vertu de l'article L.2144-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune consent la mise à disposition d'un local au Preneur dans les conditions ci-dessous listées qui ne pourront être modifiées ou exemptées durant la vie de la présente convention.

La présente convention est exclue du champ d'application du Code de commerce, ce que le Preneur reconnaît expressément, reconnaissant en particulier avoir pleine connaissance de ce qu'il ne peut bénéficier d'une quelconque propriété commerciale du statut des baux commerciaux relevant des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

Il est donc expressément convenu entre les Parties que le présent contrat est soumis aux dispositions du Code civil.

Article 1 – Identification des locaux

La Commune met à la disposition du Preneur le lot n°133, sis à Villefontaine 38090 Centre Commercial de Servenoble, cadastré section AO parcelle n°05, un local inscrit au patrimoine sous la référence d'inventaire 0222B000. Ce local est situé dans un ensemble immobilier, constituant une copropriété.

Ce bien d'une surface de 188 m² environ comprend :

- Une salle de restaurant vitrée donnant sur la rue couverte du centre commercial et sur la place de l'Echiquier,
- Une cuisine,
- Des sanitaires
- Des locaux techniques
- Des bureaux et espace de stockage.

Ci-après désigné le local,

Article 2 – Destination et conditions d'exploitation

Le présent bail est conclu suite à la sélection du projet de la Caravane des possibles dans le cadre de l'appel à projet « Un Bistrot Solidaire à Servenoble ». Il est conditionné au respect du cadre de l'appel à projet et des critères d'éligibilités définis.

Ainsi, le preneur s'engage à développer une activité de café-restauration selon le modèle de l'économie sociale et solidaire.

Le preneur ne pourra en aucun cas exercer une activité qui ne serait pas conforme à la définition de l'économie sociale et solidaire fixée par la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014.

Le Preneur sollicite l'occupation de ce local pour le développement d'un lieu de rencontre solidaire et écoresponsable, conformément au document de projet fourni par l'association au moment de l'appel à projet, accepté par la ville, et annexé à la présente convention.

Les différentes activités exercées dans ce local seront :

- L'exploitation d'un bar-restaurant proposant des produits locaux et artisanaux à des tarifs accessibles à tous.
- Organisation d'une cuisine participation et d'ateliers culinaires
- Animations dans le respect des autorisations liées au classement en 5^e catégorie de type P et N au titre des établissements recevant du public.

Le preneur s'engage à répondre aux enjeux poursuivis par l'appel à projet précité à savoir : « le maintien et le renforcement de la dynamique du quartier dans le respect de sa mixité sociale et culturelle, le soutien aux activités économiques présentes, et le développement d'un lieu qui rayonnerait au-delà du quartier ». Toute activité mise en place par le preneur

qui serait de nature à nuire à la poursuite de ces enjeux constitue une clause résolutoire du bail.

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront servir au Preneur exclusivement aux conditions déterminées. Le preneur s'engage à demander l'accord à la commune pour l'exercice de toutes nouvelles activités.

Article 3 – Durée et renouvellement

La présente convention est consentie et acceptée à compter de sa signature pour une durée de 9 ans.

A défaut de congé donné dans les conditions de l'article 6, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Article 4 – Loyer et révisions

4-a. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges d'un montant de **3000 € (TROIS MILLE EUROS)**.

Périodicité de paiement : **MENSUEL soit 250 €** par échéance

Paiement [à échoir / à terme échu] : **A ECHOIR le premier jour de chaque échéance**

Lieu de paiement : au domicile du Bailleur ou auprès de la Trésorerie de La Verpillère

Conditions particulières : dans le cadre du soutien de la commune au projet associatif, la Commune consent à une gratuité de loyer pour la première année. **Cette « remise gracieuse » assimilée à une subvention en nature devra être valorisée au bilan annuel de l'association** en vertu des dispositions de l'article L.1611-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

4-b. TVA

Le Preneur acquittera en sus du loyer le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur.

4-c. Révisions du loyer

Le loyer sera révisé, selon les modalités suivantes :

Indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les trois ans à la date anniversaire du bail, sans autre formalité.

L'indice de base à prendre en compte sera celui du 1er TRIMESTRE 2020 (116,23)

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

Article 5 – Charges

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur sa quote part dans les charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret modifié n°87-713 du 26 août 1987.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit au bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; des frais supplémentaires d'assurance que le bailleur devra supporter à raison de l'activité du preneur. La provision mensuelle, au jour de la conclusion du présent contrat, est fixée à 24 euros par mois.

Le preneur prendra en charge ses contrat d'électricité et eau.

Article 6 – Résiliation anticipée- Congé

Le congé pourra être donné par l'une ou l'autre des parties pour motif légitime et sérieux avec un préavis minimum de six mois par lettre recommandée avec accusé de réception en vertu des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Article 7 – Transformation - Entretien - Réparation

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à fidèlement exécuter sous peine de tous dépens, dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur.

7.1- Le Preneur prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il ne pourra exiger du 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. Il fera 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. Le Preneur, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du Bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

7.2- Pour tout ce qui concerne les réparations locatives et travaux d'entretien incombant normalement aux locataires, en vertu du décret 82-1164 du 30 décembre 1982, le Preneur

se conformera à toutes les prescriptions concernant la salubrité, la sécurité ou la santé publique.

Le Preneur s'engage à souscrire, à ses noms et charges, à tous les contrats d'entretien nécessaires aux équipements du local (chaudières, VMC, climatiseurs, conduits de cheminée...), et sa sécurisation auprès d'entreprises habilitées. Il devra en fournir preuve au Bailleur sur simple demande. Le non-respect de cette obligation pourra entraîner de facto la résiliation du bail et la restitution immédiate du local. La Commune ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable vis-à-vis du Preneur ou d'un tiers, des conséquences liées à un défaut d'entretien des installations.

7.3- Tous les travaux que le Preneur estimerait devoir entreprendre pour l'exercice de son activité, ne pourront avoir lieu sans l'accord préalable, et écrit, de la Commune et sous le contrôle de ses techniciens. Le Bailleur devra apporter une réponse au preneur dans un délai de deux mois.

7.4- Tous les frais occasionnés par les travaux mentionnés au paragraphe 7.3 de la présente, ainsi qu'éventuellement les horaires d'architectes s'y réfèrent, seront pris en charge par le Preneur, sauf le cas d'un accord spécifique préalable.

7.5- Les changements de distribution, ainsi que les embellissements ou améliorations, reviendront en fin de prêt et sans indemnité à la Commune.

7.6- Les représentants de la Commune auront un droit de visite sur ces locaux, notamment en vue de permettre, le cas échéant, une intervention technique (panne électrique, fuite d'eau, tampon des eaux usées et des eaux pluviales, etc...). le bailleur devra prévenir le Preneur de sa visite dans un délai de 48heures en amont sauf en cas d'intervention urgente. A cet effet, la Commune conservera un double des clefs.

Article 8 – Assurance

Les locaux sont assurés par la commune en qualité de propriétaire et par l'association en qualité de locataire.

Préalablement à l'utilisation des locaux, l'association reconnaît avoir souscrit une police d'assurance couvrant tous les dommages pouvant résulter des activités exercées dans l'établissement au cours de l'utilisation des locaux mis à sa disposition

Il devra justifier de cette assurance auprès du Service Commande Publique et Affaires Juridiques et justifier également du paiement régulier des primes et cotisations à toute demande de la Commune.

L'association sera personnellement responsable vis-à-vis de la commune et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposées.

L'association répondra des dégradations causées aux locaux mis à disposition pendant le temps qu'elle en aura la jouissance et commises tant par elle-même que par ses membres, préposés, et toute personne effectuant des travaux pour son compte.

Article 9 – Etats des Lieux - Clés

9.1- Conformément à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clefs au preneur et lors de leur restitution. A défaut d'entente entre les parties, l'état des lieux sera établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente. Un exemplaire de l'état des lieux sera remis à chacune des parties pour être annexé au présent bail.

A défaut d'état des lieux d'entrée, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état, sans que, postérieurement, il puisse établir la preuve contraire.

9.2- Lors du départ du Preneur, un état des lieux de sortie devra être prévu avec la Commune ou son mandataire au moins un mois à l'avance. La prise de ce rendez-vous est à la charge et responsabilité du Preneur. Cette demande devra se faire dans un délai d'un mois en amont de la date du rendez-vous.

Lors de cet état des lieux, le Preneur devra obligatoirement s'assurer que :

- Le local et ses dépendances soient vides de tout meuble sauf demande expresse du Preneur et accord du Bailleur
- Le local et ses dépendances soient nettoyés
- Des douilles et ampoules soient installées (au moins 1 par pièce)
- Les réparations locatives soient effectuées.
- Les contrats d'eau, d'électricité, de gaz, d'entretien et de téléphone soient résiliés

L'ensemble des clés seront restituées lors du rendez-vous suscité.

9.3- Si l'état des lieux de sortie et la restitution des clés à la Commune se fait à une date postérieure de celle de fin ou de résiliation du bail, du fait du Preneur, ce dernier sera redevable du paiement des indemnités d'occupations, charges et autres taxes, au prorata temporis, jusqu'à la restitution effective des locaux loués. L'indemnité d'occupation est d'ores et déjà fixée, pour chaque jour de retard, au quadruple des loyers et charges en cours. Les éventuels frais engagés par la Commune afin d'obtenir la restitution des biens seront à l'entière charge du Preneur.

Dans le cas où le dépassement du délai de restitution serait du fait de la Commune, le Preneur ne pourrait lui demander le règlement d'aucunes indemnités, dommages ou intérêts que ce soit.

9.4- Lors de l'état des lieux d'entrée, il sera remis au Preneur :

- ...clés de
- ...clés de

Un trousseau sera conservé par la Commune pour servir aux différentes interventions qui pourront s'avérer nécessaire durant la vie du contrat.

Aucune reproduction de clés n'est autorisée par la Commune, sans accord écrit de sa part.

Lors de la restitution des locaux l'intégralité des clés devront être rendue.

Article 10 - Dépôt De Garantie

Le Preneur versera à la Commune, lors de son entrée dans les lieux, la somme **de 750€ (SEPT CENT CINQUANTE EUROS)**, non révisable, au titre de dépôt de garantie. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au Preneur, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques dans les trois mois suivant la restitution des clés.

Le dépôt de garantie ne saurait en aucun cas servir au règlement d'un solde de loyers ou indemnités d'occupation, charges, impôts et taxes.

Article 11 - Clause résolutoire

Le juge compétent pourra constater la résiliation immédiate et de plein droit du présent bail :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiées ou en cas de non-versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat.
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs.

Lorsqu'une caution garantit les obligations du présent contrat, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours, à compter de la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard fixé à 50 euros par jour de retard.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

Article 12 - Pièces annexes

Les parties reconnaissent avoir reçu les documents ci-après:

- ☐ État des lieux établi contradictoirement ou par huissier lors de la remise des clés au PRENEUR le ...
- ☐ Copie dématérialisée des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

Article 13 – Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir:

- La Commune en la Mairie de la ville de Villefontaine, Place Pierre Mendès France BP88 38093 VILLEFONTAINE cedex
- Le Preneur : La Viorne, 80 rue Jean Mermoz, 38090 VILLEFONTAINE

Pour tous les litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation ou la validité des présentes, le tribunal compétent est celui des lieux loués.

Signatures

Fait à Villefontaine,

Le

En 2 originaux

Le Preneur

(Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé, bon pour accord »)

Nom et Prénoms du signataire :

Qualité du signataire au sein de l'association : ..

La Commune

Patrick NICOLE-WILLIAMS

Maire de Villefontaine

Vice-président de la CAPI