

ENGAGEMENT DE LOCATION

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Communauté de Communes du Val d'Argent

11 A rue Maurice Burrus
68160 SAINTE-CROIX-AUX-MINES

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Marc BURRUS

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE BAILLEUR »
D'UNE PART

ET :

L'association Les Gouttes d'Eau du Val d'Argent

53 Echery
68160 SAINTE-MARIE-AUX-MINES

Association de droit local, immatriculée sous le SIREN 893177857, code APE (NAF) 9499Z,
Représentée par, agissant en qualité d'administrateur,

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE LOCATAIRE »
D'AUTRE PART

ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSÉ

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, **pour l'avoir construit**, suivant un permis de construire en date du **22/06/2016**.

CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, la **Communauté de communes du Val d'Argent**, LE BAILLEUR, donne à bail à usage commercial au profit de l'association les Gouttes d'Eau du Val d'Argent, LE LOCATAIRE, qui accepte les locaux dont la désignation et la situation suivent :

1. SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Bâtiment situé aux 76-78 rue Wilson à Sainte-Marie-aux-Mines, d'une surface totale de 414 m², tel que désigné en Annexe 1 du présent bail.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation.

Un Etat des risques est joint aux présentes en Annexe 2.

2. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf** années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **01/05/2024** pour se terminer le **30/04/2033**.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- LE LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ;
- LE BAILLEUR aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce (à savoir par acte extrajudiciaire), s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L.145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

3. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités du tiers-lieu (espaces de travail partagés, formations, café-rencontre...), à l'exclusion de toute autre utilisation. Dès lors, le LOCATAIRE reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté. Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire. Il pourra toutefois adjoindre à ce local des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

Le LOCATAIRE fera siens les problèmes relatifs à cet usage : il fera notamment son affaire des autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités et supportera tous frais, impôts et taxes qui en résulteraient.

4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes de **MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500€)**, comme défini dans la **délibération/2024** de la Communauté de communes.

Le présent loyer est soumis à la TVA.

Le LOCATAIRE s'oblige à payer cette somme au BAILLEUR, **tous les mois, par virement bancaire ou par chèque** au nom de **La Trésorerie de Kaysersberg**.

Néanmoins, ce loyer sera facturé de manière progressive, à savoir :

- Gratuité jusqu'au 31/12/2024,
- 25 % du loyer du 01/01/2025 au 31/12/2025, soit 375 € HT / mois.
- 50 % du loyer du 01/01/2026 au 31/12/2026, soit 750 € HT / mois.
- 75 % du loyer 01/01/2027 au 31/12/2027, soit 1.125 € HT / mois.
- 100 % du loyer à partir du 01/01/2028, soit 1.500 € HT / mois.

5. EVOLUTION DU LOYER

Le loyer pourra être révisé **chaque année** par une délibération du Conseil communautaire fixant les nouveaux tarifs des services publics pour l'année à venir.

Cette évolution sera effective au **1^{er} JANVIER** de chaque année, soit pour la première fois le **01/01/2025**, sans aucune formalité particulière.

6. ÉTAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et à l'amiable par les deux parties, ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

7. CHARGES

Il est convenu que les charges afférentes aux lieux loués (électricité, eau, ordures ménagères, téléphone, Internet, etc.) seront à la charge exclusive du LOCATAIRE.

8. DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées, et notamment celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;

- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les branchements d'eau et d'électricité nécessaires à son activité à partir des différents compteurs dans les normes en vigueur.

En cas d'exécution et de préfinancement par le BAILLEUR de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte. La présente clause s'applique seulement dans l'hypothèse où le LOCATAIRE n'aurait pas donné suite, dans un délai raisonnable au regard des travaux envisagés, à une demande de travaux du BAILLEUR relevant normalement de sa responsabilité au titre des dispositions du présent article 7.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

9. MODALITÉS DE JOUISSANCE

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

2. EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR. A défaut d'un accord écrit, le BAILLEUR décline toutes responsabilités en cas d'incidents induits et se réserve le droit de poursuivre le LOCATAIRE en justice.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance seront à la charge du LOCATAIRE.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire pour rendre les locaux neutres et propices à l'installation d'un nouveau locataire.

3. EQUIPEMENTS ET MISE EN CONFORMITE

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les équipements des lieux loués en conformité avec les normes en vigueur,

que ce soit pour les raccordements aux différents réseaux ou la sécurité incendie. Le BAILLEUR déclinera toute responsabilité en cas de défaut de contrôle.

4. PUBLICITÉ

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

5. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos (sous réserve de ne pas gêner l'exploitation des lieux).

10. ASSURANCES

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui, payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR.

Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

11. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

A défaut d'un état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 8 du présent bail.

12. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de

jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance du tribunal compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

13. CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

14. SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le « LOCATAIRE », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

15. TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

16. ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à **Sainte-Croix-aux-Mines**, en 2 exemplaires, le

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE