



CONTRAT DE LOCATION

VILLE DE BASTIA –WEBFORCE3

Entre les soussignés

La Ville de Bastia, n° SIREN 212000335 représentée par son maire, Monsieur Pierre SAVELLI en vertu d'une délégation accordée par délibération en date du 15 Juillet 2020 dont le siège est sis 1, avenue Pierre Giudicelli, 20 410 Bastia cedex,

Ci-après dénommée, LE BAILLEUR, d'une part,

Et,

La Société WEBFORCE3, représentée par son Directeur Général, M. CHAGNY Nicolas dont le siège est sis 18, rue Geoffroy l'Asnier – 75004 PARIS

Ci-après dénommée LE LOCATAIRE, d'autre part,



EXPOSE

Un Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé par la ville de Bastia en octobre 2019 en vue de mettre à disposition d'une structure le local sis Place Vincetti dénommé « Lucale de Creazione ».

La candidature du groupement WEBFORCE3 / PASSW a été retenue en vue d'ouvrir une école du numérique. Les activités principales de WEBFORCE3 portent sur la formation aux métiers du WEB, du mobile et du multimédia. Elle a été agréée en qualité d'entreprise solidaire d'utilité sociale au sens de l'article L.3332-17-1 du Code du Travail par arrêté du Préfet de la région Ile-de-France en date du 28 Mai 2021. Les activités principales de l'association PASSW portent sur la promotion du numérique, l'accompagnement des publics les plus fragiles, dans tous les territoires pour promouvoir la formation aux métiers du numérique.

WEBFORCE3 est le référent pour cette opération. Les contrats sont en conséquence conclus avec cette société.

Par délibération du *****, il a été décidé d'accorder à WEBFORCE3 une aide économique à l'immobilier d'entreprise. Cette aide a pour objet d'accorder un rabais sur le montant du loyer annuel.

C'est pourquoi, cette location prend la forme d'un bail civil de droit commun conclu pour une durée d'un an ferme reconductible deux fois par reconduction expresse en application des dispositions de l'article 1708 et suivants du Code Civil.

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cette location.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.



DESIGNATION

Le BAILLEUR donne en location au LOCATAIRE un local sis 7, place Vincetti à Bastia, d'une superficie totale d'environ 151 m².

Ce local est équipé de la climatisation réversible et d'une alarme anti-intrusion.

(Cf. plan joint).

CONDITIONS DE LA LOCATION

ARTICLE 1- DUREE- CONGE-RECONDUCTION

Article 1.1 : Durée - Reconduction

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée de UN AN FERME.

Il commencera à courir à compter du *****..

Il pourra être reconduit pour une durée d'UN AN sur demande expresse du LOCATAIRE, formulée par lettre recommandée avec avis de réception, 3 mois avant son terme et sous réserve de l'accord du BAILLEUR.

Le contrat ne pourra être reconduit que DEUX FOIS. Ainsi, la durée totale du contrat reconduit ne pourra excéder 3 ANS.

Article 1.2 : Congé - Résiliation

Le LOCATAIRE peut, à tout moment, notifier au BAILLEUR son intention de quitter les locaux pour cause de dissolution, de liquidation judiciaire ou de liquidation amiable de la société en respectant un délai de préavis d'UN mois.

Le préavis doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice. Il devra être accompagné de tout justificatif relatif à la dissolution ou liquidation.



Le LOCATAIRE sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de délai par un autre LOCATAIRE en accord avec le BAILLEUR.

ARTICLE 2 – DESTINATION

Cette location est accordée pour permettre au LOCATATIRE d'exercer ses missions en partenariat avec PASS W telles qu'elles sont définies dans leurs statuts et pour mettre en œuvre le projet retenu. Et notamment, installer une école du numérique à Bastia.

Le projet comprend plusieurs volets :

❖ 1er volet : Formation porté par WEBFORCE3

Les 3 axes sur lesquels repose l'école sont :

- axe formation « codage » : il a ici précisé que WEBFORCE3 est désormais aussi un CFA et peut proposer différentes formations (3 mois intensifs avec possibilité à l'issue de continuer 9 mois en parcours d'apprentissage)
- axe formation aux métiers de techniciens systèmes et réseaux, qui peuvent en outre aller sur la cybersécurité (niveau bac + 2 à bac +3)
- axe formation web designer / marketing digital

❖ 2nd volet : Accompagnement de la transformation numérique du territoire auprès des entreprises porté par PASSW

- le « Lucale » sera conçu comme un lieu d'accueil, de sensibilisation, d'accompagnements des chefs d'entreprises (TPE – PME) à la transformation au numérique (via des ateliers notamment)

❖ 3ème volet : Réduction de la fracture numérique porté par PASSW

- d'intervenir auprès des personnes âgées, des écoles, sur la question de l'e-parentalité, sur la prévention par rapport à l'usage du numérique grâce le cas échéant au recrutement de conseillers numériques.

Et ce, à l'exclusion de toute autre activité et tout autre usage.



ARTICLE 3 - LOYER-CHARGES LOCATIVES

3.1 : Loyer

En application de l'aide à l'immobilier d'entreprise accordée par le conseil municipal par délibération du *****, **le loyer annuel est fixé à 6 000 €** au lieu de 19 800 €.

3.2 : Dépenses diverses

L'entretien des locaux ainsi que les dépenses relatives à la téléphonie, au paiement des fluides (eau, électricité, chauffage) sont à la charge du LOCATAIRE.

Il devra également souscrire un contrat d'entretien du système de climatisation (chauffage- clim-ventilation).

3.3: Charges locatives

Le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR sur justifications :

- toutes les charges locatives ;
- contributions et charges de ville : taxe ordure ménagère (TOM). de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

3.4 : Modalités de paiement

Les charges et le loyer seront payés annuellement sur présentation du titre de recettes établi par le comptable assignataire.

ARTICLE 4 - DEPOT DE GARANTIE

Néant.

ARTICLE 5 CHARGES ET CONDITIONS



Le présent contrat est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes, que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur.

5.1 : Etat des lieux

Le LOCATAIRE prendra les lieux dans l'état au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé.

5.2 : Entretien – Réparation - Mise aux normes

Le LOCATAIRE devra entretenir les lieux loués pendant le cours du contrat et les rendre à sa sortie en état de réparations de toute nature, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil (réparation des gros murs et voûte, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du LOCATAIRE.

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

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis-à-vis du BAILLEUR garant de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de la mise en compatibilité des locaux donnés à bail avec son activité au regard de la réglementation en vigueur, notamment en terme de sécurité, accessibilité, hygiène, respect du droit du travail etc.. Aucun recours ne pourra être exercé à ce sujet contre le BAILLEUR suite à l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions législatives, réglementaires ou administratives,



Par ailleurs, le LOCATAIRE prendra en charge l'ensemble des contrôles de vérification des installations et appareils électriques annuels et autres imposés par la réglementation.

Toutefois, il devra informer le BAILLEUR des transformations et travaux envisagés pour permettre l'exercice de son activité et obtenir toutes les autorisations administratives correspondantes préalables.

5.3 : Travaux

Le LOCATAIRE souffrira que le BAILLEUR fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité quelle que soit l'importance des travaux.

D'une manière générale, tout ce qui serait susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR.

5.4 : Garantie

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le LOCATAIRE dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du BAILLEUR ne pourra en aucun cas être engagée pour cause d'accident, ou autre qui pourraient survenir du fait de ces installations.

5.5 : Modification des lieux

Le LOCATAIRE ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement des murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.



Les travaux qui seraient autorisés par le BAILLEUR seront faits, aux frais du LOCATAIRE, sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou un maître d'œuvre du BAILLEUR, et dont les honoraires seront en tout état de cause payés par le LOCATAIRE.

5.6 : Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux mis à disposition par le LOCATAIRE, même avec autorisation du BAILLEUR deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le BAILLEUR ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif. Pour les travaux effectués sans autorisation, le BAILLEUR aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du LOCATAIRE.

5.7 : Visite des lieux

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR ou son architecte visiter les lieux, au moins une fois par an, pendant le cours du présent contrat afin de s'assurer de leur état.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'il soit accompagné du BAILLEUR ou de son représentant en cas de mise en vente pendant les six derniers mois de la mise à disposition.

Il devra laisser apposer des affiches et écriteaux de vente.

5.8 : Assurances

Le LOCATAIRE devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant tout le cours de la présente mise à disposition à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent contrat et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR.



Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

5.9 : Démolition de l'immeuble – Expropriation

Si, pendant la durée du présent contrat, le bien est détruit en totalité par cas fortuit, celle-ci sera résiliée de plein droit. Si la destruction n'est que partielle, le LOCATAIRE aura la faculté, suivant les circonstances, de demander une diminution de loyer pendant les travaux de remise en état en fonction des surfaces détruites ou inutilisables, ou la résiliation même du contrat. Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement. Le présent contrat sera résilié purement et simplement sans indemnité à charge du BAILLEUR en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

5.10 : Changement d'état

Tout changement d'état du LOCATAIRE devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'évènement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR

5.11 : Sous-location – Cession

Il est formellement interdit de sous-louer le bien ou céder le droit au bail.

Il est précisé que le local sera également occupé par l'association PASS W sous la responsabilité de WEBFORCE3.

5.12 : Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.



5.13 Remise des clefs en fin de contrat

Le LOCATAIRE devra remettre les clefs des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué. La remise des clefs par le LOCATAIRE et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toutes nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du présent contrat.

5.14: Non-responsabilité du BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le LOCATAIRE et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le LOCATAIRE devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, le LOCATAIRE devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

ARTICLE 6 – CLAUSE PENALE- CLAUSE RESOLUTOIRE

6.1 : Clause pénale

En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du BAILLEUR auquel le LOCATAIRE devra, en sis rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.

En outre si, à l'expiration de la location, le LOCATAIRE ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au BAILLEUR une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien et ce jusqu'à complément déménagement et restitution des clefs.

**6.2 Clause résolutoire**

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur. A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après, commandement de payer ou sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et dans ce cas le LOCATAIRE refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ARTICLE 7 : TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le LOCATAIRE. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 8 : FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes.



Il est d'ailleurs expressément convenu que WEBFORCE3 et PASSW pourront s'ils le souhaitent déclarer un établissement secondaire dans les lieux loués afin d'obtenir un numéro SIRET. En aucun cas cette déclaration n'ouvre droit à l'installation d'une autre entité.

PIECES ANNEXES

- Plan
- Etat des lieux
- Diagnostics locaux

Fait à Bastia, le

Les parties ont signé le présent acte en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Pour la Ville de Bastia,
Le Maire,
Pierre SAVELLI

Pour WEBFORCE3,
Le Directeur,
Nicolas CHAGNY

« Lu et approuvé »

« Lu et approuvé »