



COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ-EST
Pépinière de créateurs
Bail précaire et dérogatoire

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part,

La Communauté de communes de Forez-Est, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), personne morale de droit public située dans le département de la Loire, ayant son siège social sis à FEURS (42110), 6 place Paul Larue, dont le numéro SIREN est 200 065 894,

Représentée par Monsieur Pierre VERICEL, agissant en sa qualité de Président de ladite Communauté et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°2026.021.15.04 du Conseil Communautaire de la CC Forez-Est en date du 15 avril 2026,

Ci-après dénommée « la CC Forez-Est »

ET

D'autre part,

L'entreprise ROLLY VALERIE (SUR UNE BRANCHE), dont le siège social est situé à SAINT-MEDARD-EN-FOREZ (42330), 93 CHEMIN DE LA BARONNIERE et dont le numéro de SIRET est 430 320 986 00028,

Représentée par Madame Valérie ROLLY, dûment habilité et autorisé aux présentes en vertu de sa qualité de gérante,

Ci-après dénommé « l'Occupant »,

Préalablement au bail, objet des présentes, la CC Forez-Est expose ce qui suit :

Les locaux visés par le présent bail se situent au sein de la pépinière de créateurs de la Chapellerie, 14 rue Marguerite Gonon, à Chazelles-sur-Lyon (42140).

Cette pépinière a pour vocation de soutenir l'installation de jeunes entreprises d'artisanat d'art, en leur proposant des locaux adaptés à leur lancement. Elle leur permet également de bénéficier de la dynamique du site culturel et touristique de la Chapellerie.

L'Occupant atteste être à jour de ses obligations sociales et fiscales. La CC Forez-Est peut à tout moment vérifier que l'Occupant répond toujours aux critères ayant motivé son admission. Si ce n'est plus le cas, le présent bail prendra fin de plein droit.

L'Occupant s'engage donc à quitter les lieux sur simple demande de la CC Forez-Est, afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Aucune garantie de durée d'occupation, ni droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement ne pourra être revendiquée.

En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

La CC Forez-Est consent à l'Occupant, qui accepte, un bail à durée déterminée, précaire et dérogatoire, pour les locaux précisés ci-après.

ARTICLE 2 – REGLEMENTATION

Le bail, conclu pour 12 mois, échappe aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce. L'Occupant ne pourra donc revendiquer aucun droit lié à la propriété commerciale ni prétendre à un quelconque maintien dans les lieux après expiration du contrat.

Le bail est régi par les règles du Code civil applicables aux baux d'immeubles.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DES LOCAUX

Le local objet du bail est l'atelier n°5, situé dans la pépinière, d'une surface de 54,04 m².

Il comprend un bloc sanitaire (évier et toilettes), des prises électriques (2 de 220V dans les sanitaires, 4 de 220V et 2 de 380V dans la pièce principale) et un accès à la fibre.

ARTICLE 4 – DUREE

Le bail est consenti pour une durée ferme de 12 mois, du 16 septembre 2026 au 15 septembre 2027.

Le bail, conclu à titre précaire pour hébergement temporaire d'entreprise, pourra être exceptionnellement prolongé sur décision de la CC Forez-Est. L'absence de renouvellement ne donnera droit à aucune indemnité d'éviction.

L'Occupant reconnaît ne bénéficier d'aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux.

ARTICLE 5 – RESILIATION - CONGES

La CC Forez-Est peut mettre fin au bail à tout moment, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de 2 mois, sans obligation de justification.

En cas de non-paiement ou de manquement aux obligations du bail, la clause résolutoire (article 16 du présent bail) s'appliquera de plein droit.

L'Occupant peut résilier le bail en respectant un préavis de deux mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 – LE LOYER

Le loyer est fixé à 4,04 € HT par m² et par mois, soit 218,32 € HT/mois pour l'atelier, payable mensuellement et à l'avance, le 1er de chaque mois.

Une TVA de 20 % s'ajoute au montant HT, payable en même temps que le loyer.

Le loyer ne couvre pas les services liés à la pépinière, ni l'usage des équipements ou matériels partagés.

À compter de la signature du présent bail, le montant du loyer pourra être révisé chaque année à l'occasion du vote de la grille tarifaire par le Conseil communautaire de la CC Forez-Est.

ARTICLE 7 – LES CHARGES

L'Occupant rembourse à la CC Forez-Est les charges liées à l'occupation (eau, électricité, chauffage), par provision mensuelle de 60,00 € HT, soit 720,00 € HT/an.

Les charges sont ajustées en fin d'année ou au départ de l'Occupant.

Il est également redevable des taxes et charges usuelles (ordures, voirie, etc.) sans que la CC Forez-Est puisse en être tenue responsable.

ARTICLE 8 – AMENAGEMENTS

Tous travaux spécifiques doivent être préalablement autorisés par la CC Forez-Est et restent à la charge exclusive de l'Occupant.

Les locaux devront être restitués dans leur état d'origine, sauf si la CC Forez-Est décide de conserver les aménagements sans indemnité.

Les travaux concernant l'électricité et le gaz sont réalisés par la CC Forez-Est et refacturés intégralement à l'Occupant.

Aucun aménagement (fixation de mobilier, modifications) ne peut être entrepris sans autorisation écrite. En cas de non-respect, l'occupation pourra être résiliée sans indemnité ni préavis.

ARTICLE 9 – REGLEMENT INTERIEUR

La signature du bail vaut acceptation du règlement intérieur de la pépinière, annexé au présent contrat. Celui-ci encadre l'usage des parties communes et des services partagés.

ARTICLE 10 – DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer HT est exigé à la signature du bail. Il ne produit pas d'intérêts et couvre toutes sommes éventuellement dues à la CC Forez-Est (charges, taxes, réparations, etc.).

Il sera restitué sous 2 mois après le départ, sous réserve de la restitution des clés et d'un état des lieux conforme.

ARTICLE 11 – CESSION

La cession des droits du bail est interdite, sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 12 – SOUS LOCATION

La sous-location ou le prêt, même gratuit, sont strictement interdits, sauf au profit d'une société du groupe. Il est également interdit de mettre le fonds en location-gérance ou d'y domicilier un tiers.

ARTICLE 14 – ASSURANCE

L'Occupant doit souscrire une assurance multirisque (incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, vol, etc.) et en transmettre une copie à la CC Forez-Est à l'entrée dans les lieux, puis à chaque renouvellement.

Une renonciation réciproque à recours entre l'Occupant et la CC Forez-Est doit être incluse dans les polices d'assurance.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITE

L'Occupant accepte les visites de contrôle par la CC Forez-Est.

À son départ, il doit rendre toutes les clés, vider et nettoyer les lieux. En cas de non-restitution ou de perte de clé, 30 € par clé seront déduits du dépôt.

Le loyer reste dû jusqu'à la libération complète des lieux, tout mois commencé étant dû.

ARTICLE 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-paiement ou de manquement aux obligations contractuelles, le bail pourra être résilié de plein droit un mois après mise en demeure restée sans effet.

L'expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé, sans attendre une décision au fond.

Une concertation amiable sera toutefois privilégiée avant toute action en justice.

ARTICLE 17 – JURIDICTION COMPETENTE

En cas de litige relatif au présent contrat, le Tribunal judiciaire de Saint-Etienne sera compétent.

Etabli en 2 exemplaires à Feurs,
Le

Pour la CC Forez-Est,
M. Pierre VERICEL
Président de la CC Forez-Est

Pour l'Occupant
Valérie ROLLY

Annexe 1 Règlement intérieur de la Pépinière de la Chapellerie « Ateliers de créateurs »
--

I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet

Le règlement intérieur de la pépinière d'entreprises « Les ateliers de créateurs » situés sur le site de la Chapellerie, a été établi à destination des occupants temporaires du bâtiment et des personnes qui leurs sont contractuellement liées. Il a pour objet de :

- Définir les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque occupant
- Définir les espaces dont se composent le bâtiment et particulièrement les ateliers mis à disposition des occupants,
- Etablir les droits et obligations des occupants
- Fixer les règles à la bonne administration du bâtiment,
- Définir les différentes catégories de charges, en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment, et celles relatives au fonctionnement et à l'entretien des éléments d'équipements communs.
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

Les occupants devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement.

Il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux occupants des lots désignés ci-après pour l'exercice de leurs droits et obligations, quant aux locaux dont ils auraient la jouissance, tant en ce qui concerne l'usage des choses communes générales ou particulières que de parties privatives et la répartition des charges correspondantes leur incombant, en ce qui concerne les frais et dépenses d'entretien, les assurances et généralement pour toutes questions auxquelles il a été renvoyé au règlement.

Article 2 : Désignation

Le bâtiment faisant l'objet du présent règlement intérieur est édifié sur un terrain situé à Chazelles sur Lyon (42140), rue Marguerite Gonon.

Article 3 : Description générale

La pépinière de la Chapellerie est composée de 5 ateliers, d'une superficie d'environ 50m² chacun.

Ces ateliers se situent dans le complexe « La Chapellerie » comprenant l'Atelier Musée du Chapeau avec son exposition permanente, ses locaux administratifs, son centre de ressources et d'information, son pôle formation, sa salle de pause/déjeuner, sa boutique ; la salle d'exposition temporaire, une salle hors sac et un restaurant, le pôle évènementiel (les salles de la Foule).

Article 4 : Définition des parties privatives

Les locaux qui, au terme de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un module, sont affectés à l'usage exclusif de l'occupant de l'atelier considéré, et comme tels, constituent des « parties privatives ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux.

En résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux au moment de l'état des lieux, est considéré comme partie privative.

Article 5 : Définition des équipements mis à disposition

Les équipements mis à disposition sont les bâtiments qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un occupant déterminé.

Ils comprennent notamment :

La salle de pause/déjeuner, le centre de ressources et de documentation, la salle d'exposition temporaire, la boutique du musée, la salle hors sac, le Pôle évènementiel (les salles de « La foule »).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 6 : Désignation des ateliers

Le bâtiment ci-dessus désigné comprend une pépinière d'entreprises qui fait l'objet d'une division en ateliers numérotés, localisés et spécifiés.

La désignation de ces ateliers est établie dans le tableau ci-dessous.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des « parties privatives » réservées à la jouissance exclusive de chaque occupant.

Numéro d'atelier	Nature	Superficie
1 (6 rue M.Gonon)	Atelier	51,73m ²
2 (8 rue M.Gonon)	Atelier	51,87m ²
3 (10 rue M. Gonon)	Atelier	51,87m ²
4 (12 rue M. Gonon)	Atelier	51,87m ²
5 (14 rue M. Gonon)	Atelier	54,04m ²

II- REGLEMENT

Article 1 : Destination des ateliers

Les ateliers de la pépinière d'entreprises sont destinés à accueillir des créateurs d'entreprises ou des entreprises en développement nouvellement créées dans des secteurs d'activité cohérents avec le site de la Chapellerie.

L'occupant devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Les locaux devront être et demeurer affectés à usage d'ateliers et être utilisés directement par l'Occupant pour l'activité correspondant à son objet, à l'exclusion de toute autre activité.

Il est interdit à l'Occupant :

- de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire sauf autorisation consentie par le bureau communautaire ;
- de céder son droit au bail, même à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Article 2: Accueil des occupants

A son arrivée, l'entreprise est accueillie par le personnel de la Communauté de Communes de Forez-Est pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer un certain nombre de formalités administratives :

- Dépôt obligatoire des documents ci-dessous
 - Statuts de la société hébergée
 - Extrait Kbis
 - Note de couverture assurance des futurs locaux de l'entreprise hébergée
 - Dépôt de garantie
 - RIB
- Signature des documents suivants
 - Bail précaire d'occupation des locaux
 - Règlement intérieur

- Etat des lieux d'entrée

Article 3 : Etat d'occupation

L'Occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il s'engage à maintenir les locaux en bon état d'entretien et à assurer toutes les réparations qui s'avèreraient nécessaires à l'exception de celles définies à l'article 606 du Code Civil.

Il ne pourra rien modifier dans la disposition des lieux loués sans une autorisation préalable de la Communauté de Communes de Forez-Est.

L'Occupant devra veiller à n'occuper que les surfaces qui lui ont été attribuées aux termes du bail à durée déterminée dont il est titulaire. A ce titre, il ne pourra entreposer de mobilier ou du matériel dans les parties communes, même temporairement, sauf sur autorisation et désignation expresse par la CC Forez-Est d'un lieu dédié à cet effet.

Les animaux domestiques ne sont pas tolérés, sauf autorisation expresse de la CC Forez-Est. Chaque Occupant est responsable de son personnel, de ses fournisseurs et de ses visiteurs et s'engage à veiller au respect du règlement intérieur par ces derniers.

L'Occupant devra respecter la charte de signalétique définie par la CC Forez-Est.

L'apposition d'enseignes se fera en concertation avec la CC Forez-Est.

Article 4 : Horaires d'ouverture au public

Les Occupants de la pépinière doivent présenter leurs créations. Pour ce faire, des jours et heures d'ouverture au public seront définis et devront être cohérents avec l'ensemble du site de la Chapellerie (Atelier-Musée du Chapeau, restaurant...).

Article 5 : Hygiène et Sécurité

► Hygiène

Chaque occupant est responsable de l'entretien et de la propreté de son local.

La CC Forez-Est organise un nettoyage une fois par an des surfaces vitrées (intérieures et extérieures), qui sera à la charge de l'occupant.

Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux.

L'occupant devra installer un bac de décantation, sous son évier, dans l'espace prévu à cet effet, si son activité le nécessite.

L'occupant ne pourra évacuer de liquides dus à son activité, ainsi que des substances ou produits chimiques dans les réseaux sans avoir informé la CC Forez-Est de la composition de ces liquides, et ce afin de prévenir une dégradation ou une obstruction des réseaux.

Les déchets professionnels devront être déposés à la déchetterie communautaire, située à Chazelles sur Lyon.

► Sécurité

L'occupant devra entretenir à ses frais, dans son local, le matériel de lutte contre l'incendie installé par la CC Forez-Est.

Si besoin, l'occupant pourra installer à ses frais tout moyen de sécurisation de son local (type alarme) et en informera la CC Forez-Est.

L'occupant reste seul responsable de la fermeture de son atelier.

Article 6 : Interdiction de fumer

En application du décret n°96-478 du 29 mai 1992, il est interdit de fumer dans tous les lieux de travail fermés et couverts, et dans les locaux affectés à l'usage commun.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement sont délimitées autour du site de la Chapellerie. Les occupants de la pépinière stationneront leur véhicule sur le parking situé en contrebas du site. Le stationnement des véhicules en dehors de ces emplacements est strictement interdit car il constitue une gêne pour les livraisons et le bon accueil du public. Aucun véhicule ne pourra stationner dans l'enceinte de la Chapellerie.

Article 8 : Les services et équipements

► **Equipements dans les parties privatives :**

Se référer au bail.

► **Services et équipements mis à disposition :**

• **Supports de communication :**

Les occupants de la pépinière d'entreprises auront la possibilité d'avoir une page de présentation de leur activité sur le site Internet de la Communauté de Communes de Forez-Est.

Les occupants auront la possibilité d'utiliser le logo de la Chapellerie sur leur propre support de communication.

Il est fortement recommandé aux occupants d'adhérer à l'Office de Tourisme de Forez-Est.

• **Salle de pause/déjeuner**

Les occupants pourront utiliser la salle de pause pour déjeuner, sous réserve de laisser la salle et ses équipements propres et rangés après utilisation.

Cette salle est équipée d'une kitchenette avec micro-onde, plaque vitrocéramique, réfrigérateur...

• **Le Centre de Ressources et de Documentation**

Les Occupants de la pépinière, pour tenir une réunion, peuvent occuper gracieusement le Centre de Ressources et de Documentation sous réserve de sa disponibilité et de l'inscription de l'occupant auprès des services administratifs de l'Atelier-Musée du Chapeau.

Le Centre de Ressources peut accueillir 20 personnes maximum.

• **La boutique de l'Atelier-Musée**

Les occupants de la pépinière auront la possibilité de vendre leurs créations à la boutique du musée, sous réserve du respect des conditions de vente de la boutique de l'Atelier-Musée.

• **La salle hors sac**

Les occupants de la pépinière, pour les besoins de leurs activités professionnelles, et conformément à la finalité de ladite salle, pourront utiliser la salle hors sac, gracieusement, selon sa disponibilité et sous réserve d'inscription préalable auprès de l'Atelier-Musée du Chapeau.

• **La salle d'Exposition Temporaire**

Les occupants de la pépinière pourront gracieusement utiliser la salle d'exposition temporaire pour la mise en place d'actions collectives, selon sa disponibilité et sous réserve d'inscription préalable auprès de l'Atelier-Musée du Chapeau.

• **Le Pôle évènementiel :**

-Les salles de la Foule sont composées :

⇒ d'une grande salle d'une contenance de 192 personnes, équipée de tables et chaises

⇒ d'un auditorium d'une contenance de 95 personnes, équipé d'un écran et d'un vidéoprojecteur

Les salles de la Foule seront à la disposition, à titre gracieux, des occupants de la pépinière un week-end par an pour l'organisation d'un évènement collectif (réunissant plusieurs occupants de la pépinière). Seul un coût pour le ménage sera demandé. En dehors de cette manifestation, leurs utilisations sont libres, sous réserve de disponibilité et d'acceptation des conditions tarifaires. Les occupants de la Pépinière pourront utiliser les salles de la Foule selon leurs disponibilités et sous réserve d'inscription préalable auprès de la Communauté de Communes de Forez-Est.

-La cour et la Douve sont également à disposition des occupants de la pépinière sous réserve d'inscription préalable auprès de la Communauté de Communes de Forez-Est.

Article 10 : L'accompagnement des entreprises

La Communauté de Communes de Forez-Est propose un accompagnement pour l'installation et le développement de l'entreprise en orientant notamment vers les interlocuteurs et partenaires de la création d'entreprises, réseaux d'artisanat d'art.

Article 11 : Application du règlement intérieur

Les occupants reçoivent un exemplaire du présent règlement, réputé accepté.