



## CONTRAT DE PRET A USAGE

### LES SOUSSIGNES

#### 1. Prêteur :

**La Société dénommée :** \_\_\_\_\_  
Forme sociale : \_\_\_\_\_  
Dont le siège social est situé à \_\_\_\_\_  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de \_\_\_\_\_  
Sous le numéro \_\_\_\_\_  
Représentée par \_\_\_\_\_

Ci-après dénommée « *l'Entreprise* »

#### 2. Emprunteur :

**La Société dénommée :** \_\_\_\_\_  
Forme sociale : \_\_\_\_\_  
Dont le siège social est situé à \_\_\_\_\_  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de \_\_\_\_\_  
Sous le numéro \_\_\_\_\_  
Représentée par \_\_\_\_\_

#### **[Dans le cas où la personne a coché personne physique]**

Nom  
Prénom  
Date et lieu de naissance  
Domicile

Ci-après dénommée la « *Start Up* »

Ci-après dénommées ensemble les « *Parties* »

#### **[Dans le cas où l'Entreprise a coché qu'elle est locataire de l'immeuble prêté]**

**3. La Société dénommée :** \_\_\_\_\_  
Forme sociale : \_\_\_\_\_  
Dont le siège social est situé à \_\_\_\_\_  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de \_\_\_\_\_  
sous le numéro \_\_\_\_\_  
Représentée par \_\_\_\_\_

Ci-après dénommée le « *Bailleur* »

Préalablement au contrat, objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE

L'Entreprise est **[choisir : locataire / propriétaire]** du bien immobilier décrit à l'article 1.1 ci-après.

L'activité actuelle de L'Entreprise ne nécessite pas l'usage de cet immeuble. Toutefois, cet immeuble est susceptible d'être à nouveau nécessaire à l'activité de L'Entreprise dans le futur, et dans cette attente, L'Entreprise a le souci du parfait état d'entretien et de conservation de l'immeuble.

Les Parties sont entrées en relation dans le cadre de l'action BREIZH LAB, visant à la mise à disposition gratuite de bureaux, laboratoires et/ou des espaces industriels inoccupés par des entreprises au profit de start-ups, jeunes pousses et/ou porteurs de projets industriels.

Dans ce cadre, la Start-Up a exprimé le souhait d'utiliser ledit immeuble dans le cadre de la réalisation de son projet de création ou de développement de son activité (le « *Projet* » cf. descriptif projet Article 2).

En conséquence, les Parties ont estimé que le prêt à usage (commodat) était de nature à répondre réciproquement à leurs attentes et ont convenu le présent contrat.

Il est rappelé que la philosophie de l'action BREIZH LAB est de favoriser les échanges entre les Industriels/Entreprises et les jeunes entreprises ou porteurs de projets. A ce titre les Parties se sont engagées à se rencontrer quotidiennement autour, par exemple, d'un café.

Il est précisé que les Parties se sont par ailleurs engagées à respecter les conditions générales d'utilisation disponibles sur le site internet <http://www.breizhlab.fr/>

En acceptant lesdites CGU, les Parties se sont notamment engagées à laisser l'association BREIZH LAB extérieure à toutes questions ou tous différends qui pourraient naître du fait de leur relation et, par conséquent, à garantir et indemniser BREIZH LAB contre toute action, revendication ou plainte qui pourrait être engagée à son encontre par l'Entreprise et/ou la Start-up ou tout tiers du fait de la mise à disposition des espaces de travail.

## **PRET A USAGE**

L'Entreprise prête à titre de prêt à usage ou commodat, conformément aux articles 1875 et suivants du Code Civil, à titre personnel à la Start-Up, qui accepte, les biens immobiliers et mobiliers ci-après désignés :

### **1. DESIGNATION**

#### **1.1. Bien immobiliers prêtés**

Sur la commune de \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Les locaux suivants **[description des locaux prêtés]** \_\_\_\_\_

Il est en outre précisé que les consommations d'eau, électricité, gaz de la Start-Up devront faire l'objet d'un accord séparé entre les Parties.

En tout état de cause, la Start-up reconnaît et accepte expressément qu'en signant le présent contrat de prêt à usage, l'Entreprise ne s'engage pas nécessairement à fournir lesdits consommables à titre gratuit. La décision de l'Entreprise à ce titre dépendra notamment du Projet de la Start-up et du caractère raisonnable des consommations y étant associées.

L'ensemble des services associés supplémentaires (wifi, photocopieur, café etc) sont apportés à titre gracieux par l'Entreprise et sont susceptibles d'être supprimés, limités ou contingentés à la seule initiative de l'Entreprise.

L'Entreprise conserve toutefois un droit d'accès et de circulation illimité au sein du bien immobilier prêté.

## **1.2 AUTORISATION DU BAILLEUR /Dans le cas où l'Entreprise est locataire/**

L'Entreprise exerce son droit de jouissance sur les Biens Prêtés en vertu d'un contrat de bail consenti par le Bailleur. Le Bailleur, intervenant aux présentes, donne expressément son accord à la conclusion du présent commodat au profit de la Start-Up.

### **2. USAGE DES BIEN PRETES**

Ce prêt est consenti à la Start-Up pour lui permettre la réalisation du Projet, dont la description est la suivante **[descriptif projet]** : \_\_\_\_\_

---

*Attention, si L'Entreprise est locataire, il convient de vérifier que cet usage est conforme avec la destination du bail.*

La Start-Up s'oblige expressément à n'utiliser les Biens Prêtés qu'à l'usage ci-dessus défini.

### **3. DUREE**

Le présent prêt est consenti pour une durée de SIX (6) mois commençant à courir à compter de ce jour.

A défaut de notification de l'une des parties de sa volonté de ne pas renouveler le présent contrat, au plus tard **quinze (15) jours** avant son terme, le présent contrat sera tacitement reconduit par période de SIX (6) mois, dans la limite de CINQ (5) renouvellements, le présent prêt à usage prenant fin au plus tard dans un délai de TROIS (3) ans à compter de ce jour.

### **4. CONDITIONS, CHARGES ET OBLIGATIONS**

La Start-Up pourra utiliser les biens, objet du présent contrat, conformément à l'usage ci-dessus énoncé.

Par ailleurs, le présent prêt est consenti sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions suivantes que la Start-Up sera tenue, à peine de tous dommages et intérêts et de résiliation immédiate du prêt, si bon semble à L'Entreprise, d'exécuter :

#### **4.1. Respect de la réglementation**

La Start-Up s'engage au respect de l'ensemble de la réglementation applicable à L'Entreprise, et en particulier au respect des dispositions :

- du règlement intérieur de L'Entreprise,
- de l'arrêté d'autorisation d'exploiter de l'Entreprise
- du document unique d'évaluation des risques.

La Start-Up déclare avoir pu prendre connaissance de ces documents dont une copie lui sera remise par L'Entreprise sur demande.

La Start-Up s'engage au respect de cette réglementation par l'ensemble de ses préposés, dirigeants, associés, prestataires, clients, et plus généralement, de toute personne qui aurait accès aux Biens Prêtés de son fait.

En outre, la Start-Up est seule responsable du respect de la réglementation applicable à sa propre activité ainsi que des éventuelles autorisations nécessaires à son exercice. La Start-Up est par ailleurs seule responsable de l'adéquation des Biens Prêtés aux besoins et spécificités de son activité.

#### **4.2. Conditions générales**

La Start-Up prend les Biens Prêtés dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans recours contre L'Entreprise pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes, erreur dans la désignation sus-indiquée :

- Elle veillera à la garde et à la conservation des Biens Prêtés ; elle s'opposera à tous les empiètements et usurpations et, le cas échéant, en préviendra immédiatement L'Entreprise afin qu'elle puisse agir directement ;
- Elle restera tenue définitivement des dépenses qu'elle pourra se trouver obligée de faire pour l'usage et l'entretien des Biens Prêtés ;
- Elle ne devra aucune indemnité à raison de l'usure des Biens Prêtés résultant de leur usage normal et sans faute de sa part ;
- Dans le cas où la valeur des Biens Prêtés se trouverait diminuée par suite d'un accident, d'un incendie ou autre cause, même sans aucune faute de la Start-Up, celle-ci devra indemniser L'Entreprise de cette diminution de valeur; à cette fin éventuelle, la Start-Up a souscrit auprès de la compagnie GAN, une police d'assurance couvrant les risques de son occupation et notamment les risques d'incendie et de responsabilité civile ainsi qu'il en est justifié par la remise d'une attestation d'assurance.
- Pendant toute la durée du prêt, la taxe foncière relative aux Biens prêtés demeurera à la charge de L'Entreprise ;
- L'entreprise d'accueil ne peut en aucun cas être le lieu du siège social de la start-up. En conséquence, la start-up s'interdit toute domiciliation juridique de sa société dans les locaux de l'entreprise qui l'accueille.
- L'Entreprise s'interdit de demander la restitution des Biens Prêtés avant l'expiration du terme convenu, quand bien même il lui surviendrait un besoin pressant et imprévu de ces biens et ce par dérogation à l'article 1889 du Code Civil, sauf en cas de non-respect par la Start-Up de ses obligations contractuelles,
- En outre, le prêt étant consenti de manière strictement personnelle à la Start-Up, cette dernière ne pourra confier à quiconque d'autre l'utilisation desdits biens, même en vue de l'usage ci-dessus déterminé, les biens ne pouvant en aucun cas être loués ou prêtés.

Dans le cas où L'Entreprise viendrait à aliéner, à titre onéreux ou à titre gratuit, les Biens Prêtés, il s'oblige à imposer à l'acquéreur ou au donataire de ceux-ci l'obligation formelle de respecter le présent prêt jusqu'à son expiration.

#### **5. CARACTERE GRATUIT**

Le présent prêt est consenti à titre gratuit conformément aux dispositions de l'article 1876 du Code Civil.

#### **6. ASSURANCE**

Aux fins de pouvoir supporter la charge de l'indemnisation de l'Entreprise en cas de destruction, même par cas fortuit, des biens empruntés, la Start-Up s'engage à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité. La start-up pourra, si elle le souhaite, souscrire auprès de la Compagnie



BREIZHLAB

GAN cette assurance, qui a été validée par BREIZH LAB, pour toute collaboration en France. A l'étranger le choix de l'assurance sera à valider entre les parties.

La Start-Up s'interdit de résilier ledit contrat d'assurance ou d'y apporter des modifications sans l'accord préalable de L'Entreprise. Elle devra acquitter les primes et justifier du règlement par la présentation de la quittance à la date anniversaire du contrat. Le non-paiement des primes du contrat d'assurance constitue une cause de résiliation anticipée du présent contrat.

« La partie preneuse assurera ses biens, meubles, agencements, pour les dommages causés par incendie, explosion, dégâts des eaux, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre, les recours des voisins et des tiers, les bris de glace et généralement tous les autres risques assurés par les locataires dans les polices multirisques des compagnies d'assurances. Elle devra maintenir et renouveler les assurances pendant toute la durée du présent contrat, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au(x) propriétaire(s).

Ces polices et contrats devront comporter une clause de renonciation à recours : le bailleur et ses assureurs envers le preneur et, réciproquement, le preneur et ses assureurs envers le bailleur. Si des sous-locations ou cessions étaient régulièrement réalisées, les renonciations à recours réciproques devraient figurer dans les contrats d'assurances de toutes les parties en cause : bailleur, preneur, sous-locataire, cessionnaire. »

## **7. LIVRAISON**

Préalablement à la prise de possession des Biens Prêtés par la Start-Up, un état des lieux contradictoire sera établi entre les Parties et sera annexé aux présentes (**un exemple d'état des lieux est disponible dans les documents mis à disposition sous l'onglet 'boîte à outils' du site web [www.breizhlab.fr](http://www.breizhlab.fr)**).

## **8. RESILIATION ANTICIPEE**

L'Entreprise accorde une importance toute particulière au bon état d'entretien des Biens Prêtés, cet entretien constituant une des causes du présent contrat.

Si par extraordinaire, la Start-Up manquait au respect des obligations ci-dessus, ou en cas d'arrêt ou de modification substantielle du Projet, L'Entreprise pourra mettre fin au présent contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis **15 jours** et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

## **9. FRAIS**

Les frais éventuels des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par chacune des parties pour chacun de leurs conseils respectifs.

## **10. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE (pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997)**

La documentation requise par la réglementation sur l'amiante sera remise à la Start-up à la première demande de cette dernière.



BREIZHLAB

## **11. LITIGE**

En cas de différend né du présent contrat, les parties tenteront d'abord de le résoudre à l'amiable.

En cas d'échec, les différends qui viendraient à se produire à propos de la validité, de l'interprétation de l'exécution ou de l'inexécution, de l'interruption ou de la résiliation du présent contrat seront soumis, avant saisine de toute instance judiciaire, à la médiation d'une personne choisie d'un commun accord par les parties sur les listes des médiateurs du Centre de Médiation de Rennes, dont le siège social est situé 6 rue Hoche, 35000 Rennes.

## **12. REFERENCE**

La Start-Up accepte expressément que L'Entreprise puisse communiquer autour de son soutien apporté à la Start-Up, sur ses propres supports de communication, en faisant usage de la dénomination sociale et/ou du nom commercial de la Start-Up, étant précisé que ces derniers peuvent être destinés à une diffusion tant interne (comité d'entreprise, commissions *ad hoc*...), qu'externe (fournisseurs, clients, actionnaires, grand public...).

## **13. CONFIDENTIALITE**

Sans préjudice des dispositions de l'article « REFERENCE » ci-avant, chacune des Parties s'oblige à considérer et à traiter comme confidentielles toutes les informations relatives à l'activité de l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès, par écrit ou par oral, pendant l'exécution du Contrat.

S'agissant de la Start-Up, elle s'engage en outre à ne jamais consulter, et *a fortiori* à ne jamais divulguer, les documents et leur contenu, quels qu'ils soient, éventuellement entreposés dans les locaux de L'Entreprise. Les informations tombées dans le domaine public ou dont la révélation a été autorisée par écrit ne sont pas soumises à cette confidentialité.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée du présent Contrat et pendant une durée de DEUX (2) ans après son terme, ce quelle qu'en soit la raison.

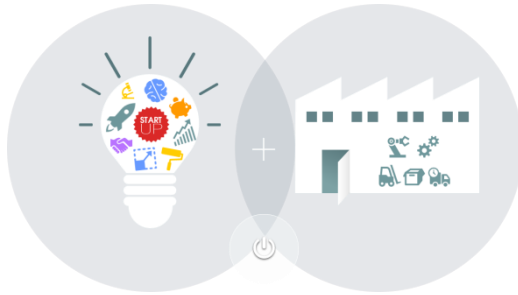
Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties.

Date :

Lieu :

L'Entreprise : représentée par :	La Start-Up : représentée par :
Le Bailleur <b>[Dans le cas où l'Entreprise est locataire]</b> représentée par :	

## Mémo récapitulatif : avant l'entrée de la Start-Up dans les lieux



### - L'Entreprise :

- Si les locaux sont loués : le propriétaire des locaux prêtés a signé le contrat de prêt à usage (ou à défaut, j'ai obtenu son autorisation préalable et par écrit pour la signature du contrat).
- J'ai communiqué à la Start-up les règles applicables au sein des locaux prêtés, à savoir notamment les dispositions de mon règlement intérieur de mon arrêté d'autorisation d'exploiter, et du document unique d'évaluation des risques.
- J'ai informé mon assurance de la souscription du contrat de prêt à usage
- J'ai vérifié que la Start-up avait souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle et locative notamment auprès de BMS ASSURANCES, Assureur GAN sis 19 B rue de Chatillon à Rennes.

### - La Start-up

- J'ai souscrit à une assurance responsabilité civile professionnelle et locative notamment auprès de BMS ASSURANCES, sis 19 B rue de Chatillon à Rennes et j'ai réglé le montant de cette assurance,
- J'ai pu prendre connaissance de l'ensemble de la réglementation applicable au sein des Bien Prêtés, notamment en matière d'hygiène et de sécurité. J'ai été suffisamment informé sur les dispositions du règlement intérieur de L'Entreprise, de l'arrêté d'autorisation d'exploiter de l'Industriel, du document unique d'évaluation des risques.
- Je m'engage au respect de ces dispositions

Un rendez-vous est fixé le \_\_\_\_\_ pour l'établissement entre les Parties d'un état des lieux contradictoire et la prise de possession des Biens prêtés par la Start-up.

**A compter de cette date, les Parties se rencontreront chaque matin autour d'un café.**