

Titre : PEPINIERE D'ENTRPRISES CREATIO@SERVICES - PROLONGATION DE MISE A DISPOSITION GRACIEUSE D'UN LOCAL EN FAVEUR DE LA JEUNE CHAMBRE ECONOMIQUE DE LA ROCHELLE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 en date du 23 mars 2020,

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales afin de faire face à l'épidémie de covid-19 et notamment son article 1,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-9 et L 5211-10,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du 17 mars 2015 de délégation de fonction et de signature donnée Monsieur Jean-Luc ALGAY, notamment en matière de développement économique ;

Vu les délibérations du Conseil Communautaires en dates du 24 septembre 2015 et du 22 septembre 2016 ; les décisions du Président DEVECO 2017-02 en date du 1er septembre 2017 ; DEVECO 2018-38 en date du 13 septembre 2018 ; DEVECO 2019-43 en date du 04 octobre 2019 ;


Considérant que La Jeune Chambre Economique Française (JCE) contribue au travers de ses membres à l'évolution de la société et de ses individus, par la mise en place de projets d'ordre économique, social et communautaire.

Considérant que la Jeune Chambre Economique de La Rochelle, par l'intermédiaire de sa Présidente Marion SINEUX, a sollicité la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour prolonger l'occupation des bureaux, dans lesquels l'association locale se trouve depuis le 1er octobre 2015 en échange d'un partenariat officiel.

Considérant leur installation actuelle et des besoins de l'association, une nouvelle convention d'occupation pourrait être établie selon les conditions d'occupation suivante :

- Nouvelle convention de mise à disposition du local dénommé « Unité 13 D d'une superficie de 9,90 m²,
- Contrat d'une durée de 12 mois, à compter de 01/10/2020, soit jusqu'au 30/09/2021,
- Consentie et acceptée à titre gracieux,

Envoyé en préfecture le 12/06/2020
Reçu en préfecture le 12/06/2020
Affiché le 12/06/2020
ID : 017-241700434-20200612-DEVECO_2020_34-AR



DÉCIDE

Article 1 :

De contribuer à mettre à disposition à titre gratuit à l'Association Jeune Chambre Economique de la Rochelle le local 9 ,90 m² aux conditions stipulées ci-dessus

Article 2 :

D'autoriser Monsieur Le Président ou son représentant à signer les documents nécessaires à l'exécution de cette décision.

Article 3 :

La Direction générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision.

Article 4 :

Les conseillers communautaires seront informés de cette décision dès son entrée en vigueur et il en sera rendu compte à la prochaine réunion du Conseil communautaire.

Fait à La Rochelle, le **12 JUIN 2020**

**P/ le Président et par délégation,
Monsieur Jean-Luc ALGAY**



VICE-PRÉSIDENT

P.J. / Convention de mise à disposition du local

Délais et voies de recours :

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux. »



Hôtel d'entreprises Créatio®SERVICES

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Unité 13D

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE, dont le siège est à LA ROCHELLE, en l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération, 6 Rue Saint-Michel - BP 1287 - 17086 LA ROCHELLE CEDEX 02, créée aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, en date du 24 Décembre 1999,

Représentée par **Monsieur Jean-Luc ALGAY**

AGISSANT en qualité de **Vice-président de ladite COMMUNAUTE**, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par Le Président de **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**, suivant la décision en cours du Président.

Ci-après dénommée "**LA COMMUNAUTE**"

D'UNE PART

Et :

L'association JEUNE CHAMBRE ECONOMIQUE, domiciliée BP 80042 - 17003 LA ROCHELLE. Association loi 1901 - affiliée à la Jeune Chambre Economique Française et enregistrée à La Préfecture de Charente Maritime sous le numéro 420557324. Représentée par **Marion SINEUX**, en sa qualité de Présidente.

Ci-après dénommée "**L'OCCUPANT**"

D'AUTRE PART

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Jeune Chambre Economique de La Rochelle a déjà bénéficié d'un hébergement en pépinière d'entreprises CREATIO® SERVICES consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pendant une période d'une année et qui prend fin le 30/09/2020. Par l'intermédiaire de sa Présidente, la Jeune Chambre Economique de La Rochelle a sollicité la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour prolonger l'occupation des bureaux dans lesquels l'association locale se trouve depuis le 1er octobre 2015 en échange d'un partenariat officiel.

Il est ici précisé que, dans le cadre de sa politique de soutien au développement économique local, la Communauté d'agglomération de La Rochelle a réalisé un programme de pépinières et d'hôtels d'entreprises ayant bénéficié de concours du Fonds Départemental de l'Aide à l'Immobilier D'Entreprise (F.D.A.I.D.E.) et pour partie de l'Europe.

Ces locaux sont destinés à accompagner le développement et l'implantation d'entreprises sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à des conditions économiques respectant la réglementation en vigueur.

Le présent contrat a pour objet de préciser les conditions de la mise à disposition du local objet des présentes.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I - DESIGNATION

Dans un immeuble situé à LA ROCHELLE, 1 rue de la Trinquette - Port de Plaisance des Minimés - un local « l'unité 13D » à usage de bureau, dépendant d'un plus grand ensemble, d'une superficie de 9.90 m² (NEUF METRES CARRES QUATRE-VINGT-DIX).

Entrée et sanitaires sont communs avec les Unités 14,13E, 13C, 13B, 13A et 16 tel qu'il figure au plan demeuré ci-annexé après visa des parties. L'OCCUPANT déclarant l'avoir vu et visité, le reconnaît conforme à sa destination.

Un état des lieux d'entrée a déjà été établi contradictoirement entre les parties le 7 octobre 2015 avant l'entrée dans les lieux.

L'OCCUPANT prend les lieux concédés dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, et ne pourra exiger aucuns travaux ou réparations de quelque nature et de quelque importance que ce soit pendant toute la durée du contrat. Il ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre la COMMUNAUTE pour erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, insalubrités, cas fortuit ou de force majeure, ou autre cause.

2 - DUREE

La présente convention est conclue et acceptée pour une durée d'un an qui commencera à courir le 01^{er} Octobre 2020, soit jusqu'au 30 septembre 2021, avec possibilité pour l'OCCUPANT d'y mettre fin de façon anticipée, trois mois avant, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé réception adressée à la Communauté.

3 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux mis à disposition devront être utilisés exclusivement pour l'activité suivante : Association regroupant de jeunes cadres, de jeunes chefs d'entreprises, de jeunes responsables, dont le but est de mener des actions visant à agir pour l'emploi, développer l'économie, être solidaire, préserver la planète et aménager son territoire.

En conséquence, il est expressément interdit à l'OCCUPANT d'exercer dans les lieux concédés toute autre activité, connexe ou complémentaire, sans l'autorisation expresse, préalable et écrite de la COMMUNAUTE.

4 - LOYER

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée à titre gracieux.

5 - DECLARATION DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT confirme :

- L'exactitude des indications concernant ladite entreprise telles qu'elles figurent en tête des présentes,
- Qu'il, et/ou que son (ou ses) dirigeant(s), gérant, PDG, ..., ne sont pas et/ou n'ont jamais été en état de faillite, cessation de paiement, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, ou toutes autres procédures ou mesures de sauvegarde et qu'aucune de ces personnes ne se trouve dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre sa capacité ou ses pouvoirs. Dans le cas contraire, il s'oblige à fournir tous les éléments d'information permettant une totale transparence envers la COMMUNAUTE.
- Tout changement d'état de l'OCCUPANT devra être notifié la COMMUNAUTE dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

6 - CHARGES ET CONDITIONS

Les droits et les obligations des parties contractantes seront réglées conformément aux dispositions de la présente convention et, en tant que de besoin, aux usages locaux en matière de bail pour tout ce qui n'est pas prévu à la présente convention d'occupation.

6.1 Charges

6.1.1 Abonnements :

L'OCCUPANT devra souscrire en son nom et à ses frais, les contrats avec les opérateurs de télécommunications, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations.

A son départ, il devra justifier à la COMMUNAUTE de la résiliation de ses abonnements et du paiement de toutes ses factures.

6.1.2 Impôts et taxes :

L'OCCUPANT acquittera ses impôts personnels et mobiliers, contribution économique territoriale et tout nouvel impôt ou taxe à sa charge et en supportera toutes les augmentations de telle sorte que la COMMUNAUTE ne soit jamais inquiétée à ce sujet. Il en justifiera le paiement à première réquisition de la COMMUNAUTE, notamment à l'expiration de la présente convention. La COMMUNAUTE acquittera la taxe foncière afférente au local mis à disposition.

6.2 Conditions générales d'utilisation

6.2.1 Usage :

L'OCCUPANT prend le local loué dans l'état où il se trouve lors de son entrée en jouissance.

6.2.2 Surcharge des planchers et des bureaux :

L'OCCUPANT devra respecter les charges tolérées par la résistance des planchers, et, en cas de doute, consulter les services techniques de la COMMUNAUTE.

6.2.3 Règlement Intérieur :

L'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance du Règlement Intérieur actuellement en vigueur de la Pépinière Créatio®SERVICES dont fait partie le local mis à disposition aux termes des présentes, et en avoir reçu ce jour un exemplaire. Il s'oblige et s'engage à le respecter scrupuleusement ainsi que ses éventuels modificatifs et toutes modifications ultérieures qui seraient portés à sa connaissance par tous moyens. Il s'oblige et s'engage également à les faire respecter scrupuleusement par ses salariés, fournisseurs, clients, usagers et toutes autres personnes venant dans ses locaux.

6.2.4 Gardiennage :

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de son local.

La responsabilité de la COMMUNAUTE ne pourra en aucun cas être engagée ou recherchée :

- en cas de vols, cambriolages ou actes délictueux dont l'OCCUPANT pourrait être victime dans les locaux mis à disposition,
- pour tous dommages causés aux biens propres de l'OCCUPANT ou sous sa garde, et/ou pour tous dommages causés aux biens, usagers, clients, fournisseurs, personnels, dans le cadre du fonctionnement de l'activité de l'OCCUPANT, même si l'origine des dommages provient du local mis à disposition et/ou de ses accessoires.

6.2.5 Réglementation :

L'OCCUPANT s'engage expressément à :

- se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment ceux qui concernent la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail, en ce qui concerne l'OCCUPANT à l'intérieur des lieux mis à disposition, de façon à ce que la COMMUNAUTE ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet,
- se conformer rigoureusement pour son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives et s'engager à ne pas entreprendre dans les lieux mis à disposition une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci. L'OCCUPANT s'engage et s'oblige à notifier à la COMMUNAUTE, par lettre RAR, les pièces justificatives de toute autorisation nécessaire et l'autorisation elle-même dans le délai de UN MOIS (1 mois) de son obtention.

7 - ENTRETIEN, REPARATIONS ET AMELIORATIONS

7.1 L'OCCUPANT s'oblige et s'engage à :

- assurer en permanence et à ses frais toutes les réparations et tout l'entretien nécessaires au maintien en parfait état des lieux des locaux concédés, y compris les enduits, les revêtements de sols et de murs, de telle sorte que pendant toute la durée du contrat, ainsi qu'à son expiration et, plus généralement, à l'occasion du départ de l'OCCUPANT, les locaux soient rendus en parfait état d'entretien et de réparation,
- réparer ou à indemniser la COMMUNAUTE pour les dégâts ou sinistres éventuellement commis, quelle que soit leur origine,

- installer, à ses frais, dans les locaux concédés les extincteurs nécessaires et adaptés à l'activité spécifique de son entreprise. Un certificat concernant ses extincteurs complété par le rapport du bureau de contrôle validant les installations de sécurité sera produit par l'OCCUPANT à première demande. A défaut de pouvoir justifier d'un tel contrat, la COMMUNAUTE ne prend pas en charge les frais de remise en état de l'immeuble,
 - effectuer, à ses frais, pendant le cours de l'occupation, toutes autres réparations et tous autres travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient.
 - faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour le respect des normes de sécurité ou d'exercice de son activité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre la COMMUNAUTE à ce sujet,
 - obtenir également l'agrément express, préalable et écrit de la COMMUNAUTE avant toute mise en place de supports de publicité, enseignes, pré-enseignes et indications de ses activités,
 - utiliser les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévue.
- 7.2 L'OCCUPANT devra aviser immédiatement et par écrit la COMMUNAUTE de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il devra également avertir la COMMUNAUTE de tout sinistre survenu dans les lieux loués, dans le délai de quarante huit heures de sa survenance, et lui confirmer ledit sinistre par écrit au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans ce même délai de quarante huit heures. Le tout à peine d'en être responsable s'il y avait négligence ou rétention d'information de sa part.
- 7.3 Seuls les travaux de grosses réparations relatifs au clos et au couvert du bâtiment seront pris en charge par la COMMUNAUTE, à l'exception de ceux résultant d'une négligence, d'une défaillance de l'OCCUPANT ou d'un usage anormal. Il en sera ainsi de la réfection des aires de stationnement, espaces verts, voies d'accès, réseaux... résultants d'un usage non conforme à la destination de ces biens.
- 7.4 L'OCCUPANT souffrira, sans indemnité et/ou réclamations, tous les travaux d'entretien ou d'amélioration jugés utiles ou nécessaires par la COMMUNAUTE et à effectuer dans les lieux mis à disposition ou à usage commun, sur leurs éléments d'équipements, sans pouvoir, qu'elle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant de la redevance ou des charges.
- 7.5 L'OCCUPANT ne pourra opérer, sans l'accord express préalable et écrit de la COMMUNAUTE, aucune adjonction de quelque nature que ce soit, aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, ni aucun aménagement susceptible de modifier la distribution, la structure, le cloisonnement, ni aucun percement de murs, de parois et/ou d'ouverture, et ne pourra en particulier faire aucun travaux touchant au gros œuvre et à la partie indivise, modifier ou transformer les installations de chauffage et de conditionnement d'air, ni les canalisations de toute nature. Le coût des travaux de modification autorisés, les honoraires d'architecte et autres frais afférents à ces travaux seront à la charge exclusive de l'OCCUPANT qui devra en régler directement le montant aux entreprises et à l'architecte. Avant de réaliser ces travaux, il devra nécessairement obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires.
- Tous embellissements, travaux, améliorations, agencements ou cloisonnements y compris mobiles, réalisés par l'OCCUPANT dans les locaux concédés, devront être remis dans l'état original de tout ou partie des locaux aux frais de l'OCCUPANT à la fin du présent contrat, et spécifiquement au jour de l'état des lieux de sortie du présent local.
- 7.6 L'OCCUPANT s'oblige expressément à laisser pénétrer en tout temps dans les locaux concédés la COMMUNAUTE, ses mandataires, ses architectes, entrepreneurs, ouvriers,

pour visiter, s'assurer de l'état des locaux, de leur nettoyage et entretien ; de même, pour le réparer et l'entretenir aux frais et risques de l'OCCUPANT si celui-ci ne remplissait pas les obligations précisées ci-dessus, et ce, huit jours après la mise en demeure restée sans effet sauf urgence caractérisée, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de redevance, quelle que soit la durée des travaux excéderait-elle 40 jours.

Au surplus, l'OCCUPANT renonce, en tant que de besoin, au bénéfice des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1724 du Code Civil.

8 - DEMOLITION

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble ou partie de l'immeuble où se situent le local mis à disposition venait à être démoli, la présente convention d'occupation serait résolue de plein droit, sans indemnité à quiconque, de quelque nature et pour quelque cause que ce soit à la charge de la COMMUNAUTE.

9 - ASSURANCES

L'OCCUPANT devra :

- faire assurer et tenir constamment assurés pendant tout le cours du présent contrat contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dégâts des eaux, les bris de glaces, à une Compagnie notoirement solvable, tout mobilier, matériel, marchandises, glaces, ainsi que leur déplacement ou leur remplacement, installations, embellissements, dans les lieux concédés ainsi que les risques locatifs, les risques inhérents aux activités autorisées dans les locaux objets du présent contrat, le recours des voisins et des tiers, et sa responsabilité civile personnelle, et plus généralement tous autres risques de façon à ce que la COMMUNAUTE ne soit jamais directement ou indirectement inquiétée ;
- payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande de la COMMUNAUTE, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la COMMUNAUTE ;
- avant la remise des clés et annuellement, justifier à la COMMUNAUTE de la souscription de ces polices couvrant les risques sus énoncés et lui en remettre une copie, étant précisé que faute par l'OCCUPANT de souscrire, renouveler la police ou payer les primes y afférentes, la COMMUNAUTE se réserve le droit d'y faire procéder auprès de la Compagnie d'assurances couvrant les lieux concédés, et de réclamer à l'OCCUPANT le remboursement des primes correspondantes ;

Si l'activité exercée par l'OCCUPANT entraînait, soit pour la COMMUNAUTE, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'OCCUPANT sera tenu d'indemniser la COMMUNAUTE du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation des voisins.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et plus généralement des biens avec en outre, pour la COMMUNAUTE, une indemnité compensatrice des redevances non perçues à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

L'OCCUPANT s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres aux lieux concédés telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur à quelque époque que ce soit pendant la présente occupation, et/ou de la situation des lieux concédés.

L'OCCUPANT et son assureur renoncent à tout recours contre la COMMUNAUTE et son assureur.

10 - TOLERANCE

Aucune tolérance de la part de la COMMUNAUTE au sujet des conditions de présentes, qu'elle qu'en soit la nature, la fréquence et/ou durée, ne pourra être considérée comme modification ni suppression de ces conditions et usages. Aucune tolérance ne pourra en conséquence créer un droit, même tacitement, au profit de l'OCCUPANT, ni entraîner aucune dérogation ou modifications des clauses, conditions et obligations résultant des présentes, du règlement intérieur et de ses éventuels modificatifs, ou des usages.

11- RESPONSABILITE - RECOURS

L'OCCUPANT renonce expressément à tout recours en responsabilité contre la COMMUNAUTE :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont l'OCCUPANT pourrait être victime, directement ou indirectement, dans les lieux concédés ou en cas de toute situation susceptible d'emporter la mise en œuvre des dispositions de l'article 1733 du Code Civil ;
- au cas où les lieux concédés viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou tout autre cause indépendante de la volonté de la COMMUNAUTE, le présent contrat étant résiliée de plein droit et sans indemnités à quiconque ;
- en cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance de l'OCCUPANT par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, l'OCCUPANT devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la COMMUNAUTE. L'OCCUPANT renonce en particulier à exercer contre la COMMUNAUTE toute action basée sur l'article 1719-2° et 3° du Code Civil.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, la COMMUNAUTE n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ;
- et d'une manière générale, en cas de dommage quelconque, que l'origine de ce dernier provienne ou non des locaux et de ses équipements.

12 - CESSION - SOUS-LOCATION

Il est expressément interdit à l'OCCUPANT de sous louer tout ou partie des locaux concédés et/ou de substituer qui que ce soit dans la jouissance de tout ou partie desdits lieux, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit, notamment par prêt, sous-location ou cession. Il est également interdit à l'OCCUPANT de les donner en location gérance ou en gérance libre de fonds de commerce.

13 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

La production du plan de prévention des risques est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.



13.1. Plan de prévention des risques technologiques

Un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé sur la Commune de La Rochelle par arrêté préfectoral n°12-2271 en date du 06 septembre 2012, relatif la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de La Rochelle, arrêté mettant à jour l'arrêté préfectoral n°11-1338 du 18 avril 2011, et portant sur les risques suivants : effet thermique, effet de surpression, effet toxique.

Conformément aux dispositions de l'Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par la COMMUNAUTE de moins de six mois et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

La COMMUNAUTE, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

13.2. Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels a été prescrit sur la Commune de La Rochelle par arrêté préfectoral n°3119 en date du 27 décembre 2012 abrogeant l'arrêté préfectoral n°2038 du 26 juillet 2010, portant sur les risques suivants : érosion côtière, submersion marine.

Conformément aux dispositions de l'Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par la COMMUNAUTE de moins de six mois et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

La COMMUNAUTE, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

A cet égard, il déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes n'a jamais connu jusqu'au 27 février 2010 de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

En ce qui concerne la tempête du 28 février 2010, pour laquelle un arrêté du 1^{er} mars 2010 paru au Journal Officiel n°51 du 02 Mars 2010, portant constatation de l'état de catastrophe naturelle a été pris, concernant les inondations et coulées de boues et les mouvements de terrain consécutifs au passage de la tempête Xynthia dans quatre départements français (notamment la Charente-Maritime), la COMMUNAUTE déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier constituant la copropriété « Le Bout Blanc Sud » dont dépend le local mis à disposition a subi un sinistre catastrophe naturelle en date du le 28 février 2010 ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

13.3. État des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques a été établi par la COMMUNAUTE en date du 01/10/19 qui demeurera joint et annexé aux présentes.

13.4 Risques sismiques

Un décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010, entré en application le 1^{er} Mai 2011, a délimité des zones de sismicité sur l'ensemble du territoire français.

Il est d'ores et déjà indiqué qu'en vertu de ce décret :

- l'ensemble de la Charente-Maritime sera classé en zone de sismicité de type 2 (risque faible) ou de type 3 (risque modéré),
- la Commune de LA ROCHELLE est classée en zone de type 3.

14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme du loyer ou accessoires quelconques, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et/ou conditions de la présente convention d'occupation par l'OCCUPANT, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par la COMMUNAUTE de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, la présente convention sera résiliée de plein droit et sans formalité, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Si dans ce cas l'OCCUPANT refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel.

15 - LIBERATION DES LIEUX - ETAT DES LIEUX DE SORTIE - PREAVIS - INDEMNITE - RESTITUTION DES CLES

L'OCCUPANT devra rendre, à son départ, les locaux conformes à l'état des lieux d'entrée réalisé contradictoirement entre les parties, ainsi que tous les travaux et installations réalisés par l'OCCUPANT, en parfait état d'entretien, de réparations et de travaux de toute nature, sans préjudice du droit réservé à la COMMUNAUTE d'exiger, sauf pour les travaux autorisés par lui préalablement à leur réalisation, la remise dans l'état original de tout ou partie des locaux aux frais de l'OCCUPANT.

Si l'OCCUPANT décide de libérer les locaux avant la date ci-dessus indiquée, il devra impérativement en informer la COMMUNAUTE par lettre recommandée avec AR, trois mois avant son départ. A défaut, la COMMUNAUTE se réserve le droit de réclamer le loyer correspondant.

L'OCCUPANT s'engage à laisser le local présentement loué libre de sa personne et de ses biens à l'issue de la présente convention, ou à l'occasion de son départ anticipé, et sans qu'il soit besoin de notification de la part de la COMMUNAUTE.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement avec l'OCCUPANT au plus tard le jour de la restitution des clés à la COMMUNAUTE. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'OCCUPANT. Le règlement des sommes éventuellement dues de ce chef par celui-ci à la COMMUNAUTE aura lieu à la première demande de cette dernière.

La remise des clefs par l'OCCUPANT et leur acceptation par la COMMUNAUTE ne portera aucune atteinte au droit de cette dernière de répéter contre l'OCCUPANT le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et/ou les clauses de la présente convention. Le règlement des sommes éventuellement dues de ce chef par l'OCCUPANT à la COMMUNAUTE aura lieu dans le délai d'un mois de la demande qui lui sera faite par cette dernière.

Si l'OCCUPANT se maintenait en possession des lieux après l'expiration de la présente convention ou à l'expiration du délai de trois mois de préavis en cas de fin anticipée, il sera considéré comme occupant sans titre ni droit, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, exécutoire par provision nonobstant appel ou opposition et sans caution.

16 - DROIT DE RESILIATION UNILATERALE

La COMMUNAUTE se réserve la faculté de résilier à tout moment la présente convention, sans indemnité à quiconque, pour un motif tiré d'un intérêt général. A défaut d'accord entre les parties, le Tribunal Administratif de Poitiers statuera à la requête de la partie la plus diligente.

17 - REGLEMENT DES DIFFERENDS - ATTRIBUTION DE COMPETENCES

Pour l'exécution des présentes, l'OCCUPANT fait élection de domicile dans les lieux occupés.

Tout différend dans l'application ou l'interprétation du présent bail précaire, de ses suites et conséquences, autres que relatifs à l'application de l'article 21 du présent contrat, sera de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance de La Rochelle.

Fait et passé à LA ROCHELLE, en trois exemplaires, le

La COMMUNAUTE :

L'OCCUPANT :

**Monsieur Jean-Luc ALGAY
Représentant la Communauté,
En sa qualité de Vice-président.**

**Marion SINEUX
Représentant la JCE,
En sa qualité de Présidente.**

