

Titre : CONTRAT DE CONCESSION THE WOODBROTHERS, TARIF TROISIEME ANNEE

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 ;

Considérant que depuis le 1er août 2018, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle a accepté de louer au bénéfice de la société The Woodbrothers, la moitié du local C09 de la pépinière d'entreprises Creatio@Prod, afin de permettre son implantation dans un local correspondant aux caractéristiques recherchées sur le territoire de la CDA ;

Considérant que l'entreprise a formulé en mars 2020 son souhait de louer la totalité du local, à savoir 680 m² ;

Considérant que l'entreprise qui venait d'investir dès janvier 2020 (1 camion, machines-outils, 2 salariés), a dû souscrire un Prêt Garanti par l'Etat de 40 000 euros pour assurer les 2 mois de perte de chiffres d'affaires liés à la crise Covid 19, ce qui représente de nouvelles charges qui vont peser lourd sur leur activité ;

Considérant que compte tenu du contexte, l'entreprise a sollicité en date du 8 juin 2020 le maintien d'un loyer à 3€HT/m²,

En conclusion, compte tenu de l'intérêt du projet et du contexte, il est proposé d'accéder à leur demande de maintien de loyer pour la troisième année en pépinière à 3€HT/m² pendant un an, au lieu des 4€ HT/m² prévu.

DÉCIDE

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_35-AR

SLO

Article 1 :

De consentir au maintien de 3€ HT/m² pour la troisième année en pépinière pour la totalité du local C09 à la société The Woodbrothers, avant de reprendre la grille tarifaire validée en Conseil Communautaire du 19 décembre 2019.

La redevance évoluera tous les ans à la date anniversaire de la première convention et s'établira comme suit:

Du 01/08/2020 au 31/07/2021 : 3 € HT / m², soit 2 040 € HT/mois

Du 01/08/2021 au 31/07/2022 : 4 € HT/m², soit 2 720 € HT/mois

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. »



**Pépinière d'entreprises
Créatio[®] PROD**

Bâtiment C

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Unité 9

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 Conseil Communautaire, suivant délibération en date du 19 décembre 2019 à LA ROCHELLE, dont une copie certifiée conforme et exécutoire demeurera annexée aux présentes après mention.

Ci-après dénommée "LA COMMUNAUTE"

D'UNE PART

Et :

La Société « Les WOODBROTHERS » (S.A.R.L.), dont le siège social est à VILLEDoux (17230), 29 rue du Marais Guyot, enregistrée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro : 841 072 903

Représentée par Monsieur Frédéric DUMAS, en sa qualité de co-gérant

Domiciliée à l'effet des présentes dans les locaux mis à disposition.

Ci-après dénommée "L'OCCUPANT"

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensembles « LES PARTIES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

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, notamment le Décret n°2009-1717 du 30 décembre 2009 relatif aux aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements.

La société Les WOODBROTHERS bénéficie d'un hébergement dans la pépinière d'entreprises Créatio®PROD, consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle depuis le 1er août 2018. Sa convention d'hébergement prend fin le 31 juillet 2020.

La société Les WOODBROTHERS occupe donc actuellement le local C09 de ladite Pépinière d'entreprises en partie seulement, et a sollicité de l'agglomération la mise à disposition de ce même local dans son intégralité, ainsi qu'une prolongation de mise à disposition à compter du 1^{er} août 2020, ce que la COMMUNAUTE accepte par les présentes.

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

1 – DESIGNATION

1.1 SITUATION JURIDIQUE DE CREATIO®PROD

Le site **Créatio®PROD** a fait l'objet d'un classement dans le domaine public de La COMMUNAUTE.

En conséquence et de convention expresse entre les parties, la présente convention est exclue du champ d'application du Code de commerce, reprenant les dispositions du décret du 30 septembre 1953, et ne confère à l'OCCUPANT aucun droit ni avantage reconnu par la législation et la pratique commerciales, l'avantage de la propriété commerciale et le droit au renouvellement, ce que l'OCCUPANT reconnaît expressément.

1.2 DESIGNATION DES LOCAUX

Par les présentes, la COMMUNAUTE met à disposition de l'OCCUPANT qui accepte les locaux désignés ci-après, tels qu'ils y figurent au plan demeuré ci-annexé et visé par les parties :

- situés dans un immeuble sis Zone Industrielle de Périgny – n°2 André Ampère – 17180 Périgny
- un atelier composant l'unité « C09 », d'une superficie de 680 m², comprenant un local modulaire incluant un bureau et des sanitaires.

Lesdits lieux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse de l'OCCUPANT qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver conformes et dans les conditions nécessaires à leur destination.

Préalablement à l'entrée dans les lieux de l'OCCUPANT, un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement entre les parties le

L'OCCUPANT prend les lieux mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, et ne pourra exiger aucuns travaux ni aucune réparation de quelque nature et de quelque importance que ce soit pendant toute la durée de la convention. 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 de 2 ans non renouvelable, qui commencera à courir le 1^{er} août 2020 jusqu'au 31 juillet 2022.

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 : Créateur de mobilier et d'agencement.

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

4 – REDEVANCE

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 2 040 € HT, soit 3 € HT/m²; tous droits et taxes, notamment la T.V.A. afférente à ladite redevance, au taux légal en vigueur étant à la charge de l'OCCUPANT qui s'y oblige.

La redevance évoluera tous les ans à la date anniversaire de la première convention et s'établira comme suit:

- Du 01/08/2020 au 31/07/2021 : 3 € HT / m², soit 2 040 € HT/mois
- Du 01/08/2021 au 31/07/2022 : 4 € HT/m², soit 2 720 € HT/mois

La présente redevance sera payable par prélèvement mensuel le 25 de chaque mois à terme échu.

L'OCCUPANT s'oblige, simultanément à la signature des présentes, à signer, au profit de la COMMUNAUTE, un mandat de prélèvement SEPA du montant des redevances, sur le compte bancaire dont il est titulaire. Il s'oblige à maintenir ce mandat de prélèvement pendant toute la durée de la présente convention et, en cas de changement d'établissement détenteur du compte débité, il s'oblige à le notifier à la COMMUNAUTE, par lettre recommandée avec accusé de réception et à signer un nouvel ordre de prélèvement, à première demande de la COMMUNAUTE.

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.

L'OCCUPANT reconnaît expressément être entièrement responsable de ses choix techniques, commerciaux, comptables, juridiques, financiers, de stratégie d'entreprise et autres durant toute la durée d'occupation des locaux objets des présentes.

En aucun cas la responsabilité de la COMMUNAUTE ne pourra être recherchée à ce titre.

Enfin l'OCCUPANT fera son affaire de respecter la réglementation en matière d'aides *de minimis*, de sorte que le cumul des aides dont il bénéficie ne dépasse pas les seuils en vigueur.

6 – RELATIONS COMMUNAUTE/OCCUPANT

6.1 Obligations de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT entretiendra avec la COMMUNAUTE des relations suivies et sérieuses, il fera preuve de la meilleure volonté et d'une parfaite bonne foi. Il fournira à la COMMUNAUTE tous les

renseignements et documents nécessaires à la parfaite connaissance de sa situation. Il ne lui dissimulera aucun renseignement, aucune information ni aucun document, la COMMUNAUTE se réservant dans le cas contraire la faculté de mettre fin à la présente convention dans les conditions visées à l'article 15.

A cet effet, l'OCCUPANT devra :

- Remettre à la COMMUNAUTE, lors de sa demande d'hébergement une copie certifiée conforme de ses statuts et un original de son extrait d'immatriculation (« K bis ») ainsi que tous procès-verbaux, statuts modifiés et nouveaux extraits d'immatriculation dans le mois des modifications de ses statuts ou des structures de l'OCCUPANT s'il y a lieu.
- Fournir une déclaration mentionnant l'ensemble des aides reçus ou sollicitées pour le financement de son projet pendant l'exercice fiscal en cours et les deux exercices fiscaux précédents, et précisant le montant des aides dites « de minimis » qui lui ont été attribuées ou qu'elle a sollicitées, conformément à l'article R1511-4-2 du CGCT.
- Fournir à la date anniversaire de la présente convention de manière systématique une attestation d'assurance multirisques et responsabilité civile professionnelle couvrant le local occupé,
- Participer au cours de la durée de son séjour au sein de la pépinière d'entreprises (sauf cas de force majeure) à toute manifestation, stage, réunion d'information, débat, conférence ou autre visant à parfaire la formation ou l'information des occupants.
- Contribuer à créer au sein de la pépinière d'entreprises un esprit d'entraide et un climat de convivialité.
- Communiquer sur les hôtels et pépinières d'entreprises ainsi que la Communauté d'Agglomération de La Rochelle lors de contact avec la presse régionale, nationale ou internationale ou dans le cadre de participation à des conférences.
- Accepter que la Communauté d'Agglomération de La Rochelle communique sur son activité, sauf en cas de demande contraire expresse de l'OCCUPANT, pour des motifs liés à la protection du secret industriel, brevet...

6.2 Obligation de la COMMUNAUTE

La COMMUNAUTE s'engage à assurer à l'OCCUPANT une jouissance paisible des locaux mis à disposition, dans le respect des présentes.

La COMMUNAUTE s'engage par ailleurs à octroyer à l'OCCUPANT, à titre gratuit, un droit d'utilisation des locaux et matériels communs suivants, tels qu'ils figurent dans le livret d'accueil annexé aux présentes, selon les modalités définies dans le règlement intérieur :

- Pépinière Créatio®ImagÉTIC 2, Les Minimes - 17, rue Isaac Newton - 17000 La Rochelle
 - deux salles de réunion équipées de tables et chaises, dont une avec vidéoprojecteur
- Pépinière Créatio®SERVICES, Les Minimes - 1, rue de la Trinquette - 17000 La Rochelle
 - deux salles de réunion équipées de tables et chaises, dont une avec vidéoprojecteur

Pour tout autre local ou matériel que l'OCCUPANT souhaiterait utiliser, il lui reviendra d'en faire la demande auprès de la COMMUNAUTE, libre à cette dernière de l'accepter ou de la refuser.

Enfin la COMMUNAUTE s'engage à assurer l'entretien des parties communes tel que détaillé dans le règlement intérieur.

7 – CHARGES ET CONDITIONS

7.1 Charges

7.1.1 Abonnements :

L'OCCUPANT, à son entrée dans les lieux, devra souscrire en son nom et à ses frais, les contrats avec les opérateurs de télécommunications et les fournisseurs d'électricité, et plus généralement de tous fluides, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations, suivant les indications des compteurs individuels.

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

7.1.2 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.

7.2 Conditions générales d'utilisation :

7.2.1 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.

7.2.2 Interdiction de vente publique de meubles ou autres :

En aucun cas, il ne pourra être procédé dans les lieux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

7.2.3 Règlement Intérieur :

L'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance du Règlement Intérieur actuellement en vigueur de la pépinière d'entreprises Créatio[®]PROD dont fait partie le(s) local(aux) 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.

Le Règlement Intérieur est annexé aux fins des présentes et visé par les parties.

7.2.4 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.

7.2.5 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 recommandée avec accusé de réception, les pièces justificatives de toute autorisation nécessaire et l'autorisation elle-même dans le délai de un (1) mois de son obtention.

8 - ENTRETIEN, REPARATIONS ET AMELIORATIONS

8.1 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 mis à disposition, y compris les enduits, les revêtements de sols et de murs, de telle sorte que pendant toute la durée de la convention, 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

- installer, à ses frais, dans les locaux mis à disposition 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

- 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 résultant de dégâts ou sinistres commis de son propre fait ou du fait de tiers, quelle que soit leur origine, et à ce titre, réparer ou indemniser la COMMUNAUTE

- 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

- obtenir également l'agrément exprès, 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.

8.2 L'OCCUPANT

devra aviser immédiatement et par écrit la COMMUNAUTE de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux mis à disposition. Il devra également avertir la COMMUNAUTE de tout sinistre survenu dans les lieux mis à disposition, 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 L'OCCUPANT

ne pourra opérer, sans l'accord exprès 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 mis à disposition, devront être remis dans l'état original de tout ou partie des locaux aux frais de l'OCCUPANT à la fin de la présente convention, et spécifiquement au jour de l'état des lieux de sortie du présent local sauf si la COMMUNAUTE exprime sa volonté de les acquérir et de les conserver en cet état, sans qu'aucune indemnité ne soit versée au bénéfice de l'OCCUPANT.

8.6 L'OCCUPANT

s'oblige expressément à laisser pénétrer en tout temps dans les locaux mis à disposition, sur décision de justice, 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.

9 - DEMOLITION

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble ou partie de l'immeuble où se situe 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.

10 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

10.1 Plan de prévention des risques technologiques

Il n'existe à ce jour aucun plan de prévention des risques technologiques applicables aux présentes.

La COMMUNAUTE déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

10.2 Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Il n'existe à ce jour aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

Un arrêté du 1er mars 2010, paru au Journal Officiel n°51 du 02 Mars 2010 et portant constatation de l'état de catastrophe naturelle, a été pris, suite aux inondations, coulées de boues et mouvements de terrain consécutifs au passage de la tempête Xynthia du 28 février 2010 dans quatre départements français (notamment la Charente-Maritime).

A cet égard, La COMMUNAUTE déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier Créatio®PROD a subi un sinistre catastrophe naturelle en date du 28 février 2010, ayant donné lieu au versement d'une indemnité (unité C08).

10.3 État des risques

Un état des risques, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, a été établi par la COMMUNAUTE en date du 1^{er} août 2018, et demeure applicable, joint et annexé aux présentes.

10.4 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 est 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.

11 ASSURANCES

L'OCCUPANT devra :

- faire assurer et tenir constamment assurés pendant tout le cours de la présente convention 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 mis à disposition ainsi que les risques locatifs, les risques inhérents aux activités autorisées dans les locaux objets des présentes, 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 ;
- obtenir l'extension de son assurance aux parties communes de l'immeuble dont dépendent les locaux concédés ;
- 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 mis à disposition, 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 elle et de la 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 locaux mis à disposition 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 desdits lieux.

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

La COMMUNAUTE devra faire assurer les locaux contre les risques lui incombant en sa qualité de propriétaire.

12 - CESSION - SOUS-LOCATION

Il est expressément interdit à l'OCCUPANT de sous louer tout ou partie des locaux mis à disposition 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.

Toutefois, l'OCCUPANT pourra solliciter exceptionnellement de la COMMUNAUTE une dérogation exceptionnelle dans l'exécution des présentes, par demande écrite, au moins soixante (60) jours avant la date de l'évènement, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte aux conditions essentielles de la mise à disposition des locaux susvisés, et dans le respect des lois et règlements régissant les présentes.

LA COMMUNAUTE reste libre d'y répondre favorablement ou pas, sans que cela ne puisse exempter l'OCCUPANT du strict respect des autres dispositions de la présente convention.

13 - RENONCIATION A RECOURS

L'OCCUPANT et son assureur déclarent renoncer expressément à tout recours en responsabilité contre la COMMUNAUTE et ses assureurs, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont l'OCCUPANT pourrait être victime, directement ou indirectement, dans les lieux mis à disposition 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 mis à disposition 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, présente convention 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

- 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.

14 - LIBERATION DES LIEUX – ETAT DES LIEUX DE SORTIE - PREAVIS – INDEMNITE – RESTITUTION DES CLES

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.

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.

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.

L'OCCUPANT s'engage à laisser le(s) local(aux) présentement mis à disposition 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. Tout maintien dans les lieux de l'OCCUPANT, personne ou biens, à l'expiration du délai ci-dessus fixé, rendra l'OCCUPANT redevable d'une indemnité pour occupation précaire fixée forfaitairement à CENT EUROS (100,00 €) par jour ; en aucun cas le paiement de cette indemnité ne pourra être considéré comme valant accord tacite de maintien dans les lieux et sans préjudice pour la COMMUNAUTE de poursuivre l'expulsion de l'OCCUPANT par tous moyens qu'il jugera utiles.

15 - DROIT DE RESILIATION

15.1 Droit de résiliation unilatérale

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

En outre, la présente convention sera résiliée immédiatement et de plein droit par la COMMUNAUTE, dans les cas suivants :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement de la redevance ou des charges aux termes convenus ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance des risques locatifs, ou en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux mis à disposition, résultant de troubles de voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée ;

- de manière générale, en cas de manquement par L'OCCUPANT à ses obligations au titre de la présente convention.

Si, au mépris de cette clause, l'OCCUPANT refusait de quitter immédiatement les lieux, La COMMUNAUTE entend saisir le juge des référés auquel il reviendra, par ordonnance, de mettre en œuvre les mesures nécessaires à l'encontre de l'OCCUPANT.

15.2 Droit de résiliation par 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 accusé de réception, trois mois au moins avant son départ. A défaut, la COMMUNAUTE se réserve le droit de réclamer le montant de la redevance correspondant.

15.3 Droit de résiliation conjoint

Les Parties peuvent décider, d'un commun accord, de résilier la présente convention, dans les conditions fixées à l'article 16 dans le respect des lois et règlements régissant les présentes.

16 - AVENANT

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un accord exprès entre les Parties, formalisé par voie d'avenant ; l'ensemble des clauses initiales inchangées demeurant applicable.

17 - LITIGES

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de résoudre leur différend à l'amiable. En cas de désaccord persistant, et après épuisement des voies amiables, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal Administratif de Poitiers.

18 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, l'OCCUPANT fait élection de domicile dans les lieux mis à sa disposition, la COMMUNAUTE à l'adresse indiquée aux fins des présentes.

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

Pour la Communauté d'Agglomération
de La Rochelle,

Pour la S.A.R.L. Les WOODBROTHERS

Monsieur Jean-Luc ALGAY,

Monsieur Frédéric DUMAS,

En sa qualité de Vice-président

En sa qualité de Co-gérant

