



**Titre / RECONDUCTION CONTRAT DE CONCESSION LA ROCHELLE
COWORKING**

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 **17/03/2015** de délégation de fonction et de signature donnée à Monsieur Jean-Luc ALGAY, notamment en matière de **développement économique** ;

Considérant que depuis le **1^{er} septembre 2014**, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle a accepté de louer au bénéfice de la société coopérative « La Rochelle Coworking », pour une durée de quatre ans maximum, un local d'environ 105 m² (unité 2) au rez-de-chaussée de la pépinière d'entreprises Creatio@ImagéTIC pour y exercer l'activité suivante : développement, animation et gestion de travail collaboratif dédié aux métiers des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).

Considérant que La Rochelle Coworking est un espace de coworking important pour le territoire avec plus de 60 coworkers et un CA cumulé de l'ensemble des adhérents de l'ordre de 5M€.

Considérant que, implantée au sein de la pépinière TIC, la Rochelle Coworking participe à la dynamique du lieu en proposant des temps de rencontres conviviaux, contribue aux partages d'expériences et favorise le travail collaboratif avec l'ensemble des entreprises hébergées.

Considérant que, dans la délibération du Conseil Communautaire du 15 juin 2017, les redevances mensuelles ont été fixées de façon dérogatoire à la délibération du 13/06/2016 à 10 € HT/m², soit 1050 € HT.

En conclusion, afin de poursuivre la dynamique engagée au sein du bâtiment Créatio@ImagéTIC et maintenir l'équilibre de cette société coopérative, il est proposé d'accéder à leur demande de reconduction de leur contrat de concession d'une année au tarif de 1050 € HT/mois.



DÉCIDE

Article 1 :

De consentir un nouveau contrat de concession portant location du bien, dans les termes et conditions définies ci-dessus, à la société coopérative « La Rochelle Coworking ».

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 d'occupation du domaine public et de l'état des risques naturels et technologiques

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.

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. »



Hébergement en Pépinière d'entreprises Créatio®ImagéTIC

CONTRAT D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Unité 2

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**, en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le Conseil Communautaire, et suivant décision du président n° DEV-ECO 2019- 38 du 03 septembre 2019.

Ci-après dénommée le « **CONCÉDANT** » ou la « **COMMUNAUTE** »,
d'une part,

ET

La Société « La Rochelle Coworking » (Société Coopérative à Responsabilité Limitée), dont le siège social est au 15 rue Alfred Kastler, 17000 La Rochelle enregistrée au registre du commerce et des sociétés de La Rochelle sous le numéro : 794 555 268.

Représentée par **Monsieur Denis HURTAUD**, en sa qualité de co-gérant,

Hôtel de la
Communauté
d'Agglomération

6 rue Saint-Michel
CS 41287
17086 LA ROCHELLE
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00
Fax. : 05 46 30 34 09
www.agglo-larochelle.fr
accueil@agglo-larochelle.fr

Ci-après dénommée l' « **OCCUPANT** »,

d'autre part,

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

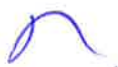
La société LA ROCHELLE COWORKING a déjà bénéficié d'un hébergement en pépinière d'entreprises consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pendant une période de six années qui prend fin le 31 août 2020.

Afin de poursuivre le développement de son activité, la Société LA ROCHELLE COWORKING, OCCUPANT aux présentes, a sollicité de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle la poursuite de la mise à disposition du local au sein de la pépinière d'entreprises.

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 :**ARTICLE 1 - NATURE JURIDIQUE DU CONTRAT**

Le CONCÉDANT fait observer que le terrain d'assiette de l'immeuble et l'immeuble dont dépend les locaux concédés ont fait l'objet d'une procédure de classement dans le Domaine Public.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Par les présentes, le CONCÉDANT concède au CONCESSIONNAIRE qui accepte le l'unité « 2 » ci-après désigné, situé dans un immeuble du quartier des Minimes, 17 Rue Isaac Newton à La Rochelle d'une surface d'environ 524 m², cadastré sections HI 37 :

- un local bureau composant l'unité « 2 », d'une superficie de 105 m² ;
- du mobilier et du matériel tels qu'énumérés dans l'état des lieux établi contradictoirement entre les parties;
- un emplacement de parking.

Ainsi que 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.

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 de l'occupation. Il ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le CONCÉDANT 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.

ARTICLE 3 - MATERIEL ET MOBILIER MIS A DOSPOSITION

Le concessionnaire s'oblige et s'engage :

- à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne conservation du matériel et mobilier mis à sa disposition aux termes des présentes et à leur maintien dans l'unité « 2 »;
- à informer la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de toute dégradation afférente à ce matériel et à ce mobilier mis à disposition et ce dans le délai de 48h dès la constatation qui en sera faite ;
- à assurer également ce matériel et de mobilier de bureau auprès d'un assureur ainsi qu'il en sera précisé ci-après à l'article « ASSURANCE » ;
- à rembourser à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle à la 1^{ère} demande de celle-ci, le prix de tout matériel et mobilier de bureau qu'il aurait volontairement dégradé en rendant celui-ci hors d'usage.

ARTICLE 4 - DUREE

Le présent contrat d'occupation est conclu et accepté pour une durée d'un an qui commencera à courir le 1^{er} septembre 2020, soit jusqu'au 31 août 2021.

Chacune des parties pourra mettre fin au présent contrat, moyennant un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie.

En cas de non renouvellement ou de dénonciation du présent contrat par le CONCÉDANT, il ne sera dû aucune indemnité à l'OCCUPANT ni à quiconque.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LOCAUX CONCEDES

Sans préjudice de toute disposition législative ou réglementaire, les locaux concédés devront être utilisés exclusivement pour les seules activités suivantes : **développement, animation et gestion d'un espace de travail collaboratif dédié aux métiers des Technologies d'Informations et Communications (TIC).**

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 du concédant.

ARTICLE 6 - REDEVANCE

Le présent contrat d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de :

- 10 € HT / m²/mois, soit 1050 € HT/mois

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 présente redevance sera payable par prélèvement mensuel le 25 de chaque mois, pour le mois en cours.

Cette redevance mensuelle couvre également un ensemble de charges communes telles que :

- taxe foncière
- électricité
- assurance propriétaire
- nettoyage des locaux communs
- entretien des espaces extérieurs

Ainsi que les services communs suivants :

- accès aux salles de réunions équipées
- accès au coin cuisine

En contrepartie de cette mise à disposition, La Rochelle Coworking s'impliquera dans le développement de la filière ImagéTIC® du territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, notamment en proposant :

- des abonnements Fly, Flex, Flux, Fix essentiellement à des coworkers des filières de l'image & des TIC ;
- des manifestations de promotions de la filière, comme par exemple : Les Jeux de code ... ;
- des collaborations avec les associations SPN et Médias & Numérique ;
- la mise à disposition d'une machine à café à l'ensemble des hébergés de la pépinière d'entreprises.

L'OCCUPANT s'oblige à signer, au profit du CONCÉDANT, 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 du présent contrat et, en cas de changement d'établissement détenteur du compte débité, il s'oblige à le notifier au CONCÉDANT, par lettre recommandée avec accusé de réception et à signer un nouvel ordre de prélèvement, à première demande du CONCÉDANT.

Si ce prélèvement ne pouvait se réaliser et à défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de la redevance ou de ses accessoires, l'OCCUPANT sera tenu, si bon semble au CONCÉDANT, au paiement d'un intérêt de retard calculé sur la base d'un taux annuel égal au taux d'escompte de la Banque de France en vigueur au jour de l'exigibilité de la redevance



augmentée de 3 points, à compter de ladite échéance, et ceci sans préjudice du droit réservé au CONCÉDANT d'appliquer la clause résolutoire.

L'intérêt s'entend hors taxes, toutes taxes en sus à la charge de l'OCCUPANT.

ARTICLE 7 - 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 le CONCÉDANT.
- Tout changement d'état de l'OCCUPANT devra être notifié au CONCÉDANT dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

ARTICLE 8 - CHARGES ET CONDITIONS

Les droits et les obligations des parties contractantes seront réglées conformément aux dispositions du présent contrat et, en tant que de besoin, aux usages locaux en matière de bail pour tout ce qui n'est pas prévu au présent contrat.

8.1 Charges

8.1.1 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.

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

8.1.2 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 le CONCÉDANT ne soit jamais inquiétée à ce sujet. Il en justifiera le paiement à première réquisition du CONCÉDANT, notamment à l'expiration du présent contrat. Le CONCÉDANT acquittera la taxe foncière afférente au local concédé.

8.2 Conditions générales d'utilisation

8.2.1 Usage :

L'OCCUPANT usera des lieux raisonnablement et dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité sans causer aucun trouble ni préjudice.

8.2.2 Surcharge des planchers et des bureaux :

L'OCCUPANT devra respecter les charges tolérées par la résistance des planchers, y compris des locaux modulaires, et, en cas de doute, consulter les services techniques du CONCÉDANT.

8.2.3 Interdiction de vente publique de meubles ou autres :

En aucun cas, même en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les lieux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

8.2.4 Règlement Intérieur :

L'OCCUPANT reconnaît avoir pris connaissance du Règlement Intérieur actuellement en vigueur dans la pépinière Créatio@ImagÉTIC dont fait partie le local concédé 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.

8.2.5 Gardiennage :

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

La responsabilité du CONCÉDANT 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 concédés,
- 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 concédé et/ou de ses accessoires.

8.2.6 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 concédés, de façon à ce que le CONCÉDANT ne soit jamais inquiété ni recherché 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 concédés une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu celle-ci. L'OCCUPANT s'engage et s'oblige à notifier au CONCÉDANT, 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.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS

9.1 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 le CONCÉDANT 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, le CONCÉDANT 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 le CONCÉDANT à ce sujet,
- obtenir également l'agrément express, préalable et écrit du CONCÉDANT 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.
- 9.2 L'OCCUPANT devra aviser immédiatement et par écrit le CONCÉDANT de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il devra également avertir le CONCÉDANT de tout sinistre survenu dans les lieux concédés, 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.
- 9.3 Seuls les travaux de grosses réparations relatifs au clos et au couvert du bâtiment seront pris en charge par le CONCÉDANT, 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.
- 9.4 L'OCCUPANT souffrira, sans indemnité et/ou réclamations, tous les travaux d'entretien ou d'amélioration jugés utiles ou nécessaires par le CONCÉDANT 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.
- 9.5 L'OCCUPANT ne pourra opérer, sans l'accord express préalable et écrit du CONCÉDANT, 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.
- 9.6 L'OCCUPANT s'oblige expressément à laisser pénétrer en tout temps dans les locaux concédés le CONCÉDANT, 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.

ARTICLE 10 - DEMOLITION

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble ou partie de l'immeuble où se situent le local concédé venait à être démoli, le présent contrat d'occupation serait résolu de plein droit, sans indemnité à quiconque, de quelque nature et pour quelque cause que ce soit à la charge du CONCÉDANT.

ARTICLE 11 - 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 le CONCÉDANT ne soit jamais directement ou indirectement inquiété ;
- payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande du CONCÉDANT, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au CONCÉDANT ;
- justifier annuellement 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 ;

Si l'activité exercée par l'OCCUPANT entraînait, soit pour le CONCÉDANT, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, l'OCCUPANT sera tenu d'indemniser le CONCÉDANT 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 le CONCÉDANT, 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 le CONCÉDANT et son assureur.

ARTICLE 12 - TOLERANCE

Aucune tolérance de la part du CONCÉDANT 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.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE - RECOURS

L' OCCUPANT renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le CONCÉDANT :

- 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 du CONCÉDANT, le présent contrat étant résilié 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 le CONCÉDANT.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le CONCÉDANT n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits de l'OCCUPANT étant réservés contre la partie expropriante ;
- 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.

ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION - CESSION

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.

ARTICLE 15 - 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.

15.1 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 le CONCÉDANT de moins de six mois et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le CONCÉDANT, 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.

15.2 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 en date 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 le CONCÉDANT de moins de six mois et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le CONCÉDANT, 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), le CONCÉDANT déclare que le BIEN objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune inondation, ni d'aucune détérioration.

15.3 Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques technologiques et des risques naturels prévisibles a été établi par le CONCÉDANT le 28/08/2018 et demeurera joint et annexé aux présentes.

15.4 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.

ARTICLE 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou fraction de terme de la redevance 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 du présent contrat par l'OCCUPANT, et un mois après mise en demeure, contenant déclaration par le CONCÉDANT de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent contrat sera résilié 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 concédés, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Administratif de POITIERS.

ARTICLE 17 - 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 au CONCÉDANT 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 le CONCÉDANT par lettre recommandée avec AR, trois mois avant

son départ. A défaut, le CONCÉDANT se réserve le droit de réclamer la redevance correspondante.

L'OCCUPANT s'engage à laisser le local présentement concédé libre de sa personne et de ses biens à l'issue du présent contrat, ou à l'occasion de son départ anticipé, et sans qu'il soit besoin de notification de la part du CONCÉDANT.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement avec l'OCCUPANT au plus tard le jour de la restitution des clés au CONCÉDANT. 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 au CONCÉDANT aura lieu à la première demande de cette dernière.

La remise des clefs par l'OCCUPANT et leur acceptation par le CONCÉDANT 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 du présent contrat. Le règlement des sommes éventuellement dues de ce chef par l'OCCUPANT au CONCÉDANT 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 du présent contrat 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 Administratif de POITIERS.

ARTICLE 18 - DROIT DE RESILIATION UNILATERALE

Le CONCÉDANT se réserve la faculté de résilier à tout moment le présent contrat, 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.

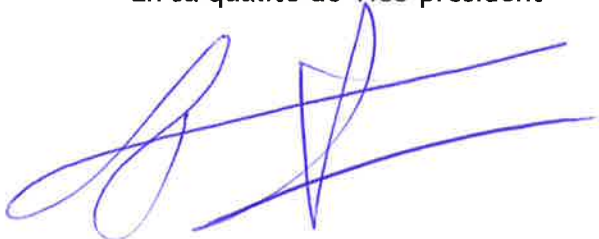
Fait à LA ROCHELLE, en trois exemplaires, le

Le CONCÉDANT,

L'OCCUPANT,

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

Monsieur Denis HURTAUD
Représentant la S.C.R.L
En sa qualité de Co-gérant



Annexe : Etat des risques naturels et technologiques



Envoyé en préfecture le 12/06/2020

Reçu en préfecture le 12/06/2020

Affiché le 12/06/2020

SLOW

ID : 017-241700434-20200612-DEVECO_2020_36-AR