

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

N° 43

**Titre / DISPOSITIF « CREATIO® » - NOUVELLES CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX CREATIO® ET GRILLE TARIFAIRE APPLICABLE AU 1ER JANVIER 2020**

Monsieur ALGAY Jean-Luc expose que :

Le dispositif Créatio® existe depuis 2005 et comprend aujourd'hui 7 sites dédiés dont les activités sont spécialisées dans les éco-activités (Créatio®ECOactivités), la réhabilitation du bâti (Créatio®LITe), la sous-traitance industrielle (Créatio®PROD), les services aux entreprises (Créatio®SERVICES), les technologies innovantes (Créatio®TECH), et les Technologies de l'Information et de la Communication (Créatio®TIC).

Le site Créatio®AGRO, dont les activités sont dédiées à l'agroalimentaire et à la nutrition santé, ne fera plus partie, à brève échéance, du dispositif Créatio®. Il a en effet vocation à être cédé, dans sa totalité, dans les prochains mois.

La surface locative de l'ensemble des locaux gérés par le dispositif Créatio® atteint actuellement 13 414 m<sup>2</sup> pour 147 locaux privés.

Afin de se conformer aux nouveaux cadres réglementaires, continuer à répondre efficacement aux besoins en locaux des entreprises, et être toujours attractif et réactif aux demandes, il est proposé :

- D'actualiser la grille de tarifs d'hébergement, en cohérence avec les prestations proposées au sein du dispositif Créatio® et les prix du marché de l'immobilier d'entreprise du territoire ;
- De distinguer le contrat d'hébergement de l'entreprise, qui détermine :
  - le lieu d'hébergement (selon la filière d'activité),
  - le tarif (selon la typologie d'hébergement),

de la convention d'accompagnement, fixant un niveau de suivi déterminé par l'ambition du projet de développement. Cette dernière convention accompagnera le contrat d'hébergement, de sorte que l'adhésion des parties au contrat emportera adhésion à la convention. Le non-respect ou la fin de l'un d'entre eux entraînera, par voie de conséquence, la fin de l'autre.

Seront éligibles à l'entrée dans le dispositif Créatio® les porteurs de projets (en nom propre) à la condition qu'ils soient accompagnés par La Rochelle Technopole, les sociétés privées, les associations déclarées dont l'objet relève d'un caractère professionnel et les Clusters en lien avec les filières stratégiques du territoire.

La nouvelle grille tarifaire ci-jointe, comprenant l'ensemble des conditions d'occupation, recevra application à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour tous les nouveaux contrats prenant effet à partir de cette date. Toute modification ultérieure de cette grille tarifaire sera soumise au Conseil communautaire pour décision.

Il est, en outre, proposé de compléter cette nouvelle grille tarifaire par une indemnité forfaitaire fixée à 100 € par jour, applicable à toute entreprise qui se maintiendrait, sans accord de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA), dans les locaux à l'issue de son contrat d'hébergement, ou lors de son départ anticipé. Le paiement de cette indemnité ne pourra être considéré comme valant accord tacite de maintien dans les lieux.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver les nouvelles dispositions d'hébergement et d'accompagnement au sein du dispositif Créatio® conformément aux contrats joints;
- D'approuver l'ensemble des prix de location au m<sup>2</sup> et conditions d'occupation conformément à la grille tarifaire jointe, ainsi que l'indemnité forfaitaire de 100 € par jour ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous actes (contrats, conventions, avenants...) à intervenir dans les termes et conditions décrites ci-avant et selon la grille tarifaire jointe, ainsi que tous documents nécessaires à ces effets ;
- D'inscrire les recettes correspondantes au Budget Annexe des Affaires Economiques.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Membres en exercice : 82

Nombre de membres présents : 57

Nombre de membres ayant donné procuration : 17

Nombre de votants : 74

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 74

Votes pour : 74

Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION  
ET PAR EMPECHEMENT  
LE VICE-PRESIDENT

Christian PEREZ

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

Date de convocation : 13/12/2019

Date de publication : 26/12/2019

Séance du 19 DECEMBRE 2019 à Vaucanson (PERIGNY)

N° 43

**Titre / DISPOSITIF « CREATIO® » - NOUVELLES CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES  
LOCAUX CREATIO® ET GRILLE TARIFAIRE APPLICABLE AU 1ER JANVIER 2020**

Sous la présidence de Jean-François FOUNTAINE

**Membres présents** : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU, M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LEONARD, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, M. Jean-Luc ALGAY, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON et M. Michel SABATIER Vice-présidents ;

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. David BAUDON, M. Eric PERRIN, Mme Catherine LÉONIDAS, autres membres du Bureau communautaire.

M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Gabrielle BAEUMLER, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Patrick BOUFFET, M. Yannick CADET, M. Michel CARMONA, Mme Sally CHADJAA, Mme Mireille CURUTCHET, Mme Nadège DESIR, Mme Patricia DOUMERET, Mme Samira EL IDRISSE, Mme Patricia FRIOU, Mme Sophorn GARGOULLAUD, Mme Bérangère GILLE, M. Arnaud JAULIN, M. Patrice JOUBERT, M. Jonathan KUHN, Mme Line LAFOUGERE, M. Pierre LE HENAFF, Mme Catherine LE METAYER, Mme Isabelle LEGENDRE, M. Jacques LEGET, M. Pierre MALBOSC, M. Jean-Claude MORISSE, M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RICHARD, M. Michel ROBIN, M. Didier ROBLIN, Mme Géraldine SAGOT ( suppléante de M. Vincent DEMESTER), M. Yves SEIGNEURIN, Mme Catherine SEVALLE, M. Jean-Marc SOUBESTE, Nicole THOREAU, et M. Paul-Roland VINCENT, conseillers.

**Membres absents excusés** :

M. Alain DRAPEAU procuration à Mme Martine RICHARD, M. Dominique GENSAC procuration à M. Christian PEREZ, M. Yann HÉLARY procuration à M. Jean-François FOUNTAINE, M. Vincent COPPOLANI procuration à Mme Catherine BENGUIGUI, M. Jean-Philippe PLEZ procuration à Mme FLEURET-PAGNOUX, autres membres du Bureau communautaire ;

Mme Séverine AOUACH-BAVEREL procuration à Mme Samira EL IDRISSE, Mme Brigitte BAUDRY, M. Frédéric CHEKROUN, Mme Sylvie DUBOIS procuration à M. Henri LAMBERT, M. Philippe DURIEUX procuration à M. Jacques PIERARD, Mme Magali GERMAIN, M. Didier GESLIN procuration à M. Hervé PINEAU, M. Christian GUEHO procuration à M. Michel ROBIN, M. Dominique HEBERT, M. Brahim JLALJI, Mme Anne-Laure JAUMOUILLIE procuration à M. Patrice JOUBERT, Mme Véronique LAFFARGUE, M. Jean-Michel MAUVILLY, M. Pierre ROBIN procuration à Mme Séverine LACOSTE, Mme Mathilde ROUSSEL procuration à M. Yves SEIGNEURIN, Mme Salomé RUEL, M. Alain TUILLIERE procuration à Mme Martine VILLENAVE, Mme Chantal VETTER procuration à M. Michel SABATIER, Mme Anna-Maria SPANO procuration à M. Antoine GRAU, M. Stéphane VILLAIN procuration à M. Jean-Louis LEONARD, conseillers.

**Secrétaire de séance** : Christian GRIMPRET

**CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT ENTRE**  
**La Société XXXXXX**  
**ET**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA**  
**ROCHELLE**

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 «XXXXXXXX» (SAS), dont le siège social est au XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXX enregistrée au registre du commerce et des sociétés de XXXXXXXXXX sous le numéro : XXXXXXXXXX.

Représentée par Monsieur XXXXXX XXXXX, en sa qualité de XXXXXX.

D'autre part,

Ci-après désignées collectivement « Les parties ».

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

Ainsi, afin de permettre le développement et l'implantation définitive de son entreprise sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la société XXXXX a sollicité de la COMMUNAUTE la mise à disposition de locaux au sein d'une pépinière d'entreprises.

A ce titre, l'entreprise bénéficiera d'un accompagnement de niveau 2 (précisé ci-après), formalisé par convention entre l'OCCUPANT et la COMMUNAUTE, dispensé par «le dispositif Créatio®». Cet accompagnement pourra évoluer au cours de l'hébergement de l'entreprise, selon les besoins et la maturité de celle-ci, et indépendamment des dispositions de la présente convention.

Aussi, la présente convention a pour objet de préciser les conditions et modalités de cet accompagnement.

Elle accompagne la convention de mise à disposition, de sorte que l'adhésion des parties à la première convention emporte adhésion à la seconde. Le non-respect ou la fin de l'une des deux entraînant nécessairement la fin de l'autre.

L'entreprise demeure l'acteur principal des démarches engagées dans le cadre de la réalisation de son plan d'actions, « Le dispositif Créatio® » ayant vocation à l'accompagner pour faciliter la conduite et le bon déroulement du plan, notamment en : recherche et identifications d'expertises externes ciblées et de compétences clés, mises en relations qualifiées, identification et orientation vers des solutions de financement, suivi du plan d'actions,...

Tout ou partie de ces problématiques pourront s'inscrire dans le cadre des animations collectives organisées par « Le dispositif Créatio® » et ses partenaires ou dans le cadre de l'accompagnement individuel de l'entreprise.

Cet accompagnement ne se substitue en rien aux démarches propres de l'entreprise qui demeurent essentielles à la réussite de son plan d'actions.

Le projet XXXXXXXXX de la société XXXXXX a été présenté au comité de sélection du XX /XX/ XXXX.

Après avis favorable du comité de sélection, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a validé cet hébergement et cet accompagnement dont les conditions sont fixées ci-dessous.

Cet accompagnement est mis en œuvre dans le prolongement du diagnostic réalisé par « Le dispositif Créatio® » identifiant les différents besoins du projet d'entreprise et la construction d'un plan d'actions personnalisé et contractualisé.

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

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION D’ACCOMPAGNEMENT**

Cette convention a pour objet de définir les termes et les conditions applicables à la mission d’accompagnement effectuée par le « dispositif Créatio® » telle que présentée ci-après.

## **ARTICLE 2 – DESCRIPTION DE L’ACCOMPAGNEMENT**

Pour l’aider à conduire son plan d’action, « le dispositif Créatio® » s’engage à accompagner l’entreprise sur la durée de la convention.

Le coût de cette prestation d’accompagnement est financé par la Communauté d’Agglomération de La Rochelle, au titre de sa compétence en développement économique.

Un(e) chargé(e) de mission au sein du « dispositif Créatio® » sera désigné(e) et constituera le contact privilégié de l’entreprise tout au long de la mise en œuvre de l’accompagnement.

Réciproquement un référent au sein de l’entreprise sera désigné(e) et constituera le contact privilégié du « dispositif Créatio® » tout au long de la mise en œuvre de l’accompagnement.

Par la présente convention, les parties sont tenues de mettre en œuvre les moyens humains et matériels dont elles disposent afin de mener à bien la mission convenue entre elles. Celles-ci conviennent expressément qu’elles ne sont tenues à aucune obligation de résultats quant à l’aboutissement des actions menées et ne sauraient voir leur responsabilité engagée à ce titre.

L’entreprise XXXXXXXXXX, représentée par M. XXXXX (Interlocuteur désigné), a bénéficié en date du XXX, d’un diagnostic, réalisé par M. XXXXX chargé(e) de mission au sein du « dispositif Créatio® ». Ce diagnostic a permis d’identifier les différents besoins de l’entreprise et ainsi de construire un plan d’actions personnalisé et contractualisé.

### **2.1 RAPPEL DE LA VISION STRATEGIQUE DE L’ENTREPRISE – ENJEUX IDENTIFIES**

A l’issue de ce diagnostic, il a été identifié plusieurs leviers d’accompagnement pour l’entreprise. Ils concernent les enjeux suivants :

.....

### **2.2 LEVIERS A MOBILISER**

L’entreprise souhaite mobiliser et prioriser les leviers suivants proposés dans le cadre de l’accompagnement :

- Implantation immobilière
- Mise en réseau avec les acteurs du territoires
- Marketing commercial
- International
- RH – Management
- Ingénierie Financière

## 2.3 MISE EN OEUVRE DU PLAN D' ACTIONS – PARCOURS D' ACCOMPAGNEMENT :

Sur toute la durée d'accompagnement fixée dans la convention, **M. Prénom NOM** demeure l'interlocuteur privilégié du projet pour « le dispositif Créatio® » et réciproquement **M. Prénom NOM** demeure chargé(e) de mission du « dispositif Créatio® » pour ce projet d'entreprise.

Des échanges techniques réguliers auront lieu entre les deux interlocuteurs et porteront sur l'avancement de la convention et des actions conduites dans ce cadre.

Sur le et/ou les levier(s) retenu(s), deux niveaux d'accompagnement peuvent être définis. Le niveau **X** est ainsi retenu pour l'entreprise XXX :

- **Niveau 1 : Accueil et suivi de l'implantation : 1 à 2 RDV / an**
  - Contenu : Accompagnement sur leur problématique immobilière et implantation pérenne sur le territoire
- **Niveau 2 : Suivi du développement de l'entreprise : 1 RDV / trimestre ou à définir selon le besoin de l'entreprise**

**Pour l'ensemble de ces leviers, l'accompagnement mis en œuvre sera de **XX** rendez-vous à répartir sur l'ensemble de l'année et à planifier sur les moments clés**

Il est entendu que l'entreprise **XXXXXX** reste libre de rechercher une assistance complémentaire dans le cadre du déploiement de son plan d'actions. Ces coûts de prestations externes ne sont pas couverts par la présente convention. L'entreprise **XXXXXX** est également entièrement libre d'effectuer les choix techniques, commerciaux, comptables, juridiques, financiers, de stratégie d'entreprise et/ou dans tout autre domaine qu'il désire et en assumera seul l'entière responsabilité sans aucun recours contre « le dispositif Créatio® ».

### **ARTICLE 3 – CONFIDENTIALITE ET COMMUNICATION**

Chacune des parties s'engage à transmettre toutes les informations nécessaires à la mise en œuvre de l'accompagnement. Toutes les informations, documents ou autres, transmis ou remis au « dispositif Créatio® » par l'entreprise **XXXXXX** sont strictement confidentiels. Il appartiendra au « dispositif Créatio® » de prendre toutes les mesures utiles pour assurer la confidentialité des dites informations ou documents. De même, « Le dispositif Créatio® » exigera, pour ces mêmes informations ou documents, la même confidentialité de la part de ses partenaires et/ou prestataires qu'elle missionnera éventuellement auprès de l'entreprise.

« Le dispositif Créatio® » veillera au respect de cette obligation de confidentialité par ses agents ou préposés. Il ne pourra transmettre à tous tiers quelques informations ou documents que ce soit relatifs au projet d'entreprise que sur autorisation écrite de son porteur.

Ceci étant exposé, les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à la diffusion d'informations à d'autres partenaires du développement économique devant en avoir connaissance pour permettre l'exécution du programme, et sous réserve qu'elles s'obligent à respecter les dispositions relatives à la confidentialité.

Des opérations de promotion par « le dispositif Créatio® » pourront donner lieu à un exposé public des démarches engagées dans une logique de valorisation de cet accompagnement, sans accord expresse de l'entreprise accompagnée. En réciprocité, l'entreprise XXXX devra, le cas échéant, communiquer sur l'accompagnement dont il fait l'objet.

#### **ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION ET AVENANT**

La présente convention est conclue pour une durée de XXX mois (XX mois), à compter du XX/XX/201X et jusqu'au XX/XX/20XX.

Cette convention pourra être prorogée de XX mois supplémentaire si la mise en œuvre du plan d'actions le nécessite. La demande de prorogation devra être argumentée au regard de l'état d'avancement du plan d'actions et fera l'objet d'un avenant à la présente convention, après avis du Comité de Sélection.

#### **ARTICLE 5 – CONDITIONS DE RUPTURE**

Les parties se réservent le droit de mettre fin à la convention avant son terme si l'une d'elles n'est pas en mesure d'assurer ses obligations conformément aux stipulations de la présente convention.

La présente convention peut être résiliée, réduite ou résolue de manière anticipée par lettre recommandée ou document cosigné, soit avec l'accord des parties, soit par l'une d'entre elles en cas de non-respect par l'autre partie des termes de la convention.

Cette convention accompagne la convention de mise à disposition, de sorte que la rupture de cette dernière entraîne la rupture de la seconde. La société devra alors libérer le(s) local(aux) mis à sa disposition

Les engagements définis à l'Article 2 et à l'Article 3 de la présente convention concernant notamment la mise en œuvre des moyens humains et matériels dont les parties disposent afin de mener à bien la mission convenue entre elles et la transmission de toutes les informations nécessaires à cette mise en œuvre constituent des conditions essentielles sans lesquelles « le dispositif Créatio® » ne saurait poursuivre cet accompagnement.

#### **ARTICLE 6 : CLAUSE DE CONCILIATION**

En cas de différend ou de litige, de quelque nature qu'il soit, survenant à l'occasion de la convention, les parties s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent afin de parvenir à un règlement amiable.

A défaut de règlement amiable, les litiges relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif compétent.

Fait à LA ROCHELLE, en trois exemplaires, le

Pour la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Pour la S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S XXXX,

Monsieur Jean Luc ALGAY  
En sa qualité de Vice-Président

Monsieur XXXXXXXX,  
En sa qualité de XXXXX



## Hôtel d'entreprises Créatio® SERVICES

### CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Unité **XXX**

#### 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 « **XXX** » (S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S / autres), dont le siège social est à .....  
enregistrée au registre du commerce et des sociétés de ..... sous le numéro : .....

Représentée par Monsieur **XXX**, en sa qualité de **gérant/ président-directeur général**  
[OU]

/ Représentée par Monsieur **XXX**, ..... en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le  
..... par ..... en sa qualité de .....

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 d'hôtels 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.

Ainsi, afin de permettre le développement et l'implantation définitive de son entreprise sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la société XXXX a sollicité de la COMMUNAUTE la mise à disposition de locaux en hôtel d'entreprises, ce que la COMMUNAUTE accepte par les présentes.

[OU]

La société XXXXX a déjà bénéficié d'un hébergement en pépinière d'entreprises consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pendant une période de 4 ans qui a pris fin le XXX. Afin de poursuivre le développement de son entreprise, la Société XXXXX, OCCUPANT aux présentes, a sollicité de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle la mise à disposition d'un local en hôtel d'entreprises.

Aussi, la présente convention a pour objet de préciser les conditions et modalités de cette mise à disposition de locaux à l'hôtel d'entreprises **Créatio®SERVICES**.

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

**1 - DESIGNATION**

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 1 rue de la Trinquette – 17000 LA ROCHELLE
- un local « unité XX » à usage de bureau, dépendant d'un plus grand ensemble, d'une superficie de XXXX m<sup>2</sup> (XXXXXXXXXXXXXXXXX METRES CARRES XXXXXXXXX).

L'entrée et les sanitaires sont communs avec l'Unité XX, tel qu'il y figure au plan demeuré ci-annexé après visa des parties.

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 XXXXXXXX.

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 3 ans, qui commencera à courir le XXX jusqu'au XXX, renouvelable un an par accord exprès des parties dans les conditions fixées à l'article 16.

**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 : XX.

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**

**[Tous les locaux sauf 13, 14 et 17]**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de XXX € HT, soit 12€ HT/m<sup>2</sup>; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première année : 12 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La deuxième année : 13 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La troisième année : 14 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La quatrième année : 15 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois

### [Locaux 13, 14 et 17]

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de XXX € HT, soit 14€ HT/m<sup>2</sup>; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première année : 14 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La deuxième année : 15 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La troisième année : 16 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La quatrième année : 17 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois

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 à 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 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 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 à un entretien individuel de suivi de l'entreprise au moins quatre fois par an.
  - 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 pépinières et hôtels d'entreprises ainsi que sur 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 au plan annexé aux présentes, selon les modalités définies dans le règlement intérieur :

- deux salles de réunion équipées de tables et chaises, dont une avec vidéoprojecteur
- une salle de détente

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 :**

**[Tous les locaux sauf 13, 14 et 17]**

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, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations, suivant les indications du compteur individuel.

### **[Locaux 13, 14 et 17]**

L'OCCUPANT, à son entrée dans les lieux, devra souscrire en son nom et à ses frais un contrat avec l'opérateur de télécommunications de son choix, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations.

#### **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 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.

Le Règlement Intérieur est annexé aux fins des présentes.

##### **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 RAR, les pièces justificatives de toute autorisation nécessaire et l'autorisation elle-même dans le délai de UN MOIS (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**

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 à 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.

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**

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.

La COMMUNAUTE 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.

Un arrêté du 1<sup>er</sup> 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 constituant la copropriété « Le Bout Blanc Sud », dont dépend le local mis à disposition, a subi un sinistre catastrophe naturelle en date du 28 février 2010 ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

### 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 **(Etat des risques MAJ 2015 à compléter)**, et demeure joint et annexé aux présentes.

### 10.4 Risques sismiques

Un décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010, entré en application le 1<sup>er</sup> 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),

## 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 concédés ainsi que les risques locatifs, les risques inhérents aux activités autorisées dans les locaux objets de la présente convention, 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 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 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 lieux 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 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, la 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 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. 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 avant le terme fixé, dans les conditions fixées à l'article 16 et 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 quatre exemplaires, le

Pour la Communauté d'Agglomération  
de La Rochelle,

Pour la **S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S XXX,**

Monsieur Jean-Luc ALGAY,

**Madame / Monsieur XXXXXXXXX,**

En sa qualité de Vice-président

En sa qualité de **XXXXXXX.**



## Hôtel d'entreprises Créatio® ECOactivités

### CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Unité **XXX**

#### 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 « **XXX** » (S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S / autres), dont le siège social est à .....  
enregistrée au registre du commerce et des sociétés de ..... sous le numéro : .....

Représentée par Monsieur **XXX**, en sa qualité de **gérant/ président-directeur général**  
[OU]

/ Représentée par Monsieur **XXX**, ..... en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le  
..... par ..... en sa qualité de .....

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.

Ainsi, afin de permettre le développement et l'implantation définitive de son entreprise sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la société XXXX a sollicité de la COMMUNAUTE la mise à disposition de locaux en hôtel d'entreprises, ce que la COMMUNAUTE accepte par les présentes.

[OU]

La société XXXXX a déjà bénéficié d'un hébergement en pépinière d'entreprises consenti par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pendant une période de 4 ans qui a pris fin le XXX. Afin de poursuivre le développement de son entreprise, la Société XXXXX, OCCUPANT aux présentes, a sollicité de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle la mise à disposition d'un local en hôtel d'entreprises.

Aussi, la présente convention a pour objet de préciser les conditions et modalités de cette mise à disposition de locaux à l'hôtel d'entreprises Créatio®ECOactivités.

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

### 1 – DESIGNATION

#### 1.1 SITUATION JURIDIQUE DE CREATIO®ECOactivités

Le site **Créatio®ECOactivités** 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 Parc d'activités Technocéan - 1, rue Jean TORLAIS - 17000 La Rochelle
- [BUREAU]
- un bureau composant l'unité « XX », d'une superficie de XXX m<sup>2</sup> (XXXXXX METRES CARRES XXXX).
- OU
- [ATELIER]
- Composant l'unité « XX », un atelier d'une superficie de XXX m<sup>2</sup>, comprenant deux (2) emplacements de parking intérieur et un bureau en mezzanine d'une superficie d'environ XXX m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de XXX m<sup>2</sup> (XXXXXX METRES CARRES XXXX).

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 XXXXXX.

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 3 ans, qui commencera à courir le XXX jusqu'au XXX, renouvelable par accord exprès des parties dans les conditions fixées à l'article 16.

### **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 : **XX**.

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**

#### **[POUR LES BUREAUX]**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de **XXX** € HT, soit 13 € HT/m<sup>2</sup>; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première et la deuxième année : 13 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € HT/mois
- La troisième année : 14 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € HT/mois

#### **[POUR LES ATELIERS]**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de **XXX** € HT, soit 7€ HT/m<sup>2</sup>; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première et la deuxième année : 7 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € HT/mois
- La troisième année : 8 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € 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 à deux rendez-vous obligatoires, un mois après son entrée dans les lieux et six mois avant la fin de son contrat.
- Participer au cours de la durée de son séjour au sein de l'hôtel 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 l'hôtel 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 au plan annexé aux présentes, selon les modalités définies dans le règlement intérieur :

- une salle de réunion équipée de tables, de chaises et d'un vidéoprojecteur
- une salle de détente

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 espaces verts, ainsi que celui des parties communes tel que détaillé dans le règlement intérieur.

## **7 – CHARGES ET CONDITIONS**

### **7.1 Charges**

#### **7.1.1 Abonnements :**

##### **[POUR LES BUREAUX]**

L'OCCUPANT, à son entrée dans les lieux, devra souscrire en son nom et à ses frais un contrat avec l'opérateur de télécommunications de son choix, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations.

##### **[POUR LES ATELIERS]**

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 dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations, suivant les indications du compteur individuel.

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 l'hôtel d'entreprises Créatio<sup>®</sup>ECOactivités 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**

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.

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**

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.

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

### **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 **(Etat des risques MAJ 2015 à compléter)**, et demeure joint et annexé aux présentes.

### **10.4 Risques sismiques**

Un décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010, entré en application le 1<sup>er</sup> 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 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 €) ; 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 quatre exemplaires, le

Pour la Communauté d'Agglomération  
de La Rochelle,

Pour la **S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S XXXX**,

Monsieur Jean-Luc ALGAY,

Madame / Monsieur XXXXXXXXX,

En sa qualité de Vice-président

En sa qualité de XXXXXXXX

PROJET

## Pépinière d'entreprises Créatio® SERVICES

### CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Unité **XXX**

#### 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 « **XXX** » (S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S / autres), dont le siège social est à .....  
enregistrée au registre du commerce et des sociétés de ..... sous le numéro : .....

Représentée par Monsieur **XXX**, en sa qualité de **gérant/ président-directeur général**  
[OU]

/ Représentée par Monsieur **XXX**, ..... en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le  
..... par ..... en sa qualité de .....

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.

Ainsi, afin de permettre le développement et l'implantation définitive de son entreprise sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la société XXXX a sollicité de la COMMUNAUTE la mise à disposition de locaux au sein d'une pépinière d'entreprises, ce que la COMMUNAUTE accepte par les présentes.

A ce titre, l'entreprise bénéficiera d'un accompagnement dans le cadre du « dispositif CREATIO® », formalisé par convention entre l'OCCUPANT et la COMMUNAUTE.  
Cet accompagnement pourra évoluer au cours de l'hébergement de l'entreprise, selon les besoins et la maturité de celle-ci, et indépendamment des dispositions de la présente convention.

Aussi, la présente convention a pour objet de préciser les conditions et modalités de cette mise à disposition de locaux à la pépinière d'entreprises Créatio®SERVICES.

Elle est accompagnée de la convention d'accompagnement, annexée aux présentes, de sorte que l'adhésion des parties à la première convention emporte adhésion à la seconde. Le non-respect ou la fin de l'une des deux entraînant nécessairement la fin de l'autre.

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

**1 - DESIGNATION**

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 1 rue de la Trinquette – 17000 LA ROCHELLE
- un local « unité **XX** » à usage de bureau, dépendant d'un plus grand ensemble, d'une superficie de **XXXX** m<sup>2</sup> (**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** METRES CARRES **XXXXXXXXXX**).

L'entrée et les sanitaires sont communs avec l'Unité **XX**, tel qu'il y figure au plan demeuré ci-annexé après visa des parties.

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 **XXXXXXX**.

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 3 ans, qui commencera à courir le **XXXX** jusqu'au **XXXX**, renouvelable 1 an par accord exprès des parties dans les conditions fixées à l'article 16.

**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 : **XX**.

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**

**[Tous les locaux sauf 13, 14 et 17]**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de **XXX € HT**, soit **8€ HT/m<sup>2</sup>**; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première année et la deuxième année : 8 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La troisième année : 11 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois

### **[Locaux 13, 14 et 17]**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de XXX € HT, soit 10€ HT/m<sup>2</sup>; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première année et la deuxième année : 10 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois
- La troisième année : 13 € HT / m<sup>2</sup>, soit ..... € HT/mois

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 à 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 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 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 pépinières et hôtels d'entreprises ainsi que sur 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 au plan annexé aux présentes, selon les modalités définies dans le règlement intérieur :

- deux salles de réunion équipées de tables et chaises, dont une avec vidéoprojecteur
- une salle de détente

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 :**

#### **[Tous les locaux sauf 13, 14 et 17]**

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, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations, suivant les indications du compteur individuel.

**[Locaux 13, 14 et 17]**

L'OCCUPANT, à son entrée dans les lieux, devra souscrire en son nom et à ses frais un contrat avec l'opérateur de télécommunications de son choix, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations.

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 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.

Le Règlement Intérieur est annexé aux fins des présentes.

**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 RAR, les pièces justificatives de toute autorisation nécessaire et l'autorisation elle-même dans le délai de UN MOIS (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**

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 à 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.

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**

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.

La COMMUNAUTE 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.

Un arrêté du 1<sup>er</sup> 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 constituant la copropriété « Le Bout Blanc Sud », dont dépend le local mis à disposition, a subi un sinistre catastrophe naturelle en date du 28 février 2010 ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

### 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 **(Etat des risques MAJ 2015 à compléter)**, et demeure joint et annexé aux présentes.

### 10.4 Risques sismiques

Un décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010, entré en application le 1<sup>er</sup> 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),

## 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 concédés ainsi que les risques locatifs, les risques inhérents aux activités autorisées dans les locaux objets de la présente convention, 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 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 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 lieux 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 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, la 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 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. 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 avant le terme fixé, dans les conditions fixées à l'article 16 et 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 quatre exemplaires, le

Pour la Communauté d'Agglomération  
de La Rochelle,

Pour la **S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S XXX,**

Monsieur Jean-Luc ALGAY,

**Madame / Monsieur XXXXXXXXX,**

En sa qualité de Vice-président

En sa qualité de **XXXXXXX.**



## Pépinière d'entreprises Créatio<sup>®</sup> ECOactivités

### CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

Unité **XXX**

#### 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 « **XXX** » (S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S / autres), dont le siège social est à .....  
enregistrée au registre du commerce et des sociétés de ..... sous le numéro : .....

Représentée par Monsieur **XXX**, en sa qualité de **gérant/ président-directeur général**  
[OU]

/ Représentée par Monsieur **XXX**, ..... en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le  
..... par ..... en sa qualité de .....

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.

Ainsi, afin de permettre le développement et l'implantation définitive de son entreprise sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la société XXXX a sollicité de la COMMUNAUTE la mise à disposition de locaux en pépinière d'entreprises, ce que la COMMUNAUTE accepte par les présentes.

A ce titre, l'entreprise bénéficiera d'un accompagnement dans le cadre du « dispositif CREATIO® », formalisé par convention entre l'OCCUPANT et la COMMUNAUTE.

Cet accompagnement pourra évoluer au cours de l'hébergement de l'entreprise, selon les besoins et la maturité de celle-ci, et indépendamment des dispositions de la présente convention.

Aussi, la présente convention a pour objet de préciser les conditions et modalités de cette mise à disposition de locaux à la pépinière d'entreprises Créatio®ECOactivités.

Elle est accompagnée de la convention d'accompagnement, annexée aux présentes, de sorte que l'adhésion des parties à la première convention emporte adhésion à la seconde. Le non-respect ou la fin de l'une des deux entraînant nécessairement la fin de l'autre.

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

### 1 – DESIGNATION

#### 1.1 SITUATION JURIDIQUE DE CREATIO®ECOactivités

Le site **Créatio®ECOactivités** 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 Parc d'activités Technocéan - 1, rue Jean TORLAIS - 17000 La Rochelle
- [BUREAU]
- un bureau composant l'unité « XX », d'une superficie de XXX m<sup>2</sup> (XXXXXX METRES CARRES XXXX).
- OU
- [ATELIER]
- Composant l'unité « XX », un atelier d'une superficie de XXX m<sup>2</sup>, comprenant deux (2) emplacements de parking intérieur et un bureau en mezzanine d'une superficie d'environ XXX m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de XXX m<sup>2</sup> (XXXXXX METRES CARRES XXXX).

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 XXXXXX.

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 3 ans, qui commencera à courir le XXX jusqu'au XXX, renouvelable 1 an par accord exprès des parties dans les conditions fixées à l'article 16.

### **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 : **XX**.

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**

#### **[POUR LES BUREAUX]**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de **XXX** € HT, soit 10 € HT/m<sup>2</sup>; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première année et la deuxième année : 10 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € HT/mois
- La troisième année : 11 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € HT/mois

#### **[POUR LES ATELIERS]**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de **XXX** € HT, soit 4€ HT/m<sup>2</sup>; 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 convention et s'établira comme suit:

- La première année et la deuxième année : 4 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € HT/mois
- La troisième année : 5 € HT / m<sup>2</sup>, soit **....** € HT/mois

L'OCCUPANT remboursera à la COMMUNAUTE les consommations d'eau afférentes à l'atelier **XX** en fonction de sa part de consommation, établie par un sous-compteur.

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 des locaux et matériels communs suivants, tels qu'ils figurent au plan annexé aux présentes, selon les modalités définies dans le règlement intérieur :

- une salle de réunion équipée de tables, de chaises et d'un vidéoprojecteur
- une salle de détente

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 espaces verts, ainsi que celui des parties communes tel que détaillé dans le règlement intérieur.

## **7 – CHARGES ET CONDITIONS**

### **7.1 Charges**

#### **7.1.1 Abonnements :**

##### **[POUR LES BUREAUX]**

L'OCCUPANT, à son entrée dans les lieux, devra souscrire en son nom et à ses frais un contrat avec l'opérateur de télécommunications de son choix, dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations.

##### **[POUR LES ATELIERS]**

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 dont il devra acquitter intégralement les montants, abonnements, frais et consommations, suivant les indications du compteur individuel.

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 a actuellement en vigueur de la pépinière d'entreprises Créatio<sup>®</sup>ECOactivités 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 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 par 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**

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.

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**

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.

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

### **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 **(Etat des risques MAJ 2015 à compléter)**, et demeure joint et annexé aux présentes.

### **10.4 Risques sismiques**

Un décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010, entré en application le 1<sup>er</sup> 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 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 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 de la 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 clés 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 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 quatre exemplaires, le

Pour la Communauté d'Agglomération  
de La Rochelle,

Pour la **S.A.R.L. / E.U.R.L. / S.A.S XXXX**,

Monsieur Jean-Luc ALGAY,

Madame / Monsieur XXXXXXXXX,

En sa qualité de Vice-président

En sa qualité de XXXXXXXX

PROJET

**Conditions générales de mise à disposition des locaux Créatio - Pépinières\* et Hôtels d'entreprises**  
**Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019**

Relevant du :	Nom du site	Filières d'activités prioritaires	Adresse	Nombre et type de locaux	Surface locative (m²)	Typologie principale de l'hébergement	année 1	année 2	année 3	année 4	Incluant	Reste à charge		
	Créatio@LITE	Réhabilitation du bâti, ville durable	Batiment Lab'InTech Rue Isabelle Autissier 17140 LAGORD	2 ateliers	517,9	Pépinière	4,00 €	4,00 €	5,00 €	6,00 €	Services communs + TF + AP + chauffage + gardiennage des communs	Téléphonie (abonnement individuel et consommation).		
						Hôtel	7,00 €	7,00 €	8,00 €	8,00 €				
					4 bureaux	122,6	Pépinière	10,00 €	10,00 €	11,00 €	12,00 €	Services communs + TF + AP + chauffage + électricité + eau + gardiennage des communs	Téléphonie (abonnement individuel et consommation)	
							Hôtel	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €			
	Créatio@ECO activités	Eco-activités, croissance bleue	Parc d'activités Technocéan 1, rue Jean Torlais 17000 LA ROCHELLE	3 ateliers	570,9	Pépinière	4,00 €	4,00 €	5,00 €	6,00 €	Services communs + TF + AP + chauffage + gardiennage des communs, eau	Abonnement individuel et consommation (téléphonie + électricité).		
						Hôtel	7,00 €	7,00 €	8,00 €	8,00 €				
					11 bureaux	303,1	Pépinière	10,00 €	10,00 €	11,00 €	12,00 €	Services communs + TF + AP + chauffage + électricité + eau + gardiennage des communs	Téléphonie (abonnement individuel et consommation)	
							Hôtel	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €			
	Créatio@ImagÉTIC	TIC, transmédia, numérique	TIC 1 1, rue Alexander Fleming 17000 LA ROCHELLE	16 bureaux	992,5	Pépinière	10,00 €	10,00 €	11,00 €	12,00 €	Services communs + TF + AP + eau + 1 place parking/local + gardiennage des communs	Abonnement individuel et consommation (téléphonie + électricité). 40€ place parking supplémentaire		
						Hôtel	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €				
						Quelque soit la typologie	10,00 €	10,00 €	10,00 €	10,00 €	Services communs + TF + AP + électricité + eau + gardiennage des communs	Abonnement individuel et consommation (téléphonie).		
			TIC 2 17, rue I.Newton 17000 LA ROCHELLE	Espace coworking	105,0									
				10 bureaux	210,7	Pépinière	10,00 €	10,00 €	11,00 €	12,00 €				
							Hôtel	13,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €			
	Créatio@TECH	Technologies ou services innovants, laboratoires	40, rue Chef de Baie 17000 LA ROCHELLE	5 plateaux tertiaires	897,4	Pépinière	8,00 €	8,00 €	9,00 €	9,00 €	Services communs + TF + AP + chauffage + électricité + eau + gardiennage des communs	Abonnement individuel et consommation (téléphonie)		
						Hôtel	10,00 €	11,00 €	12,00 €	13,00 €				
				30 bureaux	853,9	Pépinière	9,00 €	9,00 €	11,00 €	11,00 €				
					Hôtel	12,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €					
6 atelier-bureaux				245,3	Pépinière	8,00 €	8,00 €	9,00 €	9,00 €					
					Hôtel	10,00 €	11,00 €	12,00 €	13,00 €					
				13 ateliers	3 554,0	Pépinière	4,00 €	4,00 €	5,00 €	6,00 €	Services communs + TF + AP	Abonnements individuels et consommations (téléphonie, électricité, eau, gaz)		
						Hôtel	7,00 €	7,00 €	8,00 €	8,00 €				
Créatio@PROD	Sous-traitance industrielle et autres filières prioritaires ou créatrices d'emplois	Bat.C : 2, rue A.Ampère Bat.D : 6, rue A.Bergès Bat.E : 4, rue A.Ampère Bat H : 6 Rue A. Ampère 17180 Périgny	14 ateliers	3 543,0	Pépinière	3,00 €	3,00 €	4,00 €	5,00 €	Accès aux salles de réunion + entretien des extérieurs	Abonnement individuel et consommations (téléphonie, électricité, eau, gaz)			
							Hôtel	6,00 €	6,00 €	7,00 €	7,00 €			
Domaine privé de la Collectivité	Créatio@Services (Obligation de changement de local au bout de 4 ans)	Services aux entreprises, numérique, nautisme	1, rue de la Trinquette 17000 LA ROCHELLE	28 bureaux	823,1	Pépinière	8,00 €	8,00 €	11,00 €	11,00 €	Services communs + TF + AP + eau	Abonnement individuel et consommations (téléphonie, électricité)		
								Pépinière (locaux 13, 14 et 17)	10,00 €	10,00 €	13,00 €	13,00 €	Services communs + TF + AP + eau + électricité	Abonnement individuel et consommations téléphonie
								Hôtel	12,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €	Services communs + TF + AP + eau	Abonnement individuel et consommations (téléphonie, électricité)
								Hôtel (locaux 13, 14 et 17)	14,00 €	15,00 €	16,00 €	17,00 €	Services communs + TF + AP + eau + électricité	Abonnement individuel et consommations téléphonie

147 locaux 13 414

Pépinières\* : Peut bénéficier d'un tarif "pépinière", toute entreprise si elle est créée depuis moins de 2 ans lors du dépôt de sa demande ou toute entreprise exogène à la C.D.A.

Services communs = accès salle de réunion et espace restauration, nettoyage des communs et des extérieurs

TF = taxes foncières

AP = assurance propriétaire