Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241223-D2024-193-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2024
Notification : 23/12/2024

# PEPINIERE D'ENTREPRISES DE DREUX

## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX
### BATIMENT ARTISANAL
### Bureaux n° 3 et 4

ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux**, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant la forme d'une communauté d'agglomération par arrêté n° 2013093-0003 du 3 avril 2013, représentée par Monsieur Pierre-Frédéric BILLET, en sa qualité de 1er Vice-président en charge de l'attractivité du territoire par le développement économique, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Communautaire n° 2020-061 en date du 9 juillet 2020 et par arrêté de délégation de fonctions n° A2021-3 du 23 février 2021.

Ci-après dénommée "la collectivité".

D'UNE PART

ET :

**L'association BGE Terres de Loire** dont le siège social est au 29 rue des Montées 45100 ORLEANS, identifiant SIRET 480 178 607 00077, représentée par Monsieur Patrice Loriot, en sa qualité de Président.

Ci-après dénommé(e) "l'entreprise".

D'AUTRE PART.

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 - OBJET**

**1.1.** Par les présentes et dans le cadre de la convention de partenariat relative à la stratégie de développement économique mise en place sur le territoire pour favoriser le développement économique endogène en favorisant la création, la reprise et le développement d'entreprises ainsi que le retour à l'emploi, la collectivité, soussignée de première part, confère à **la BGE Terres de Loire** soussigné(e) de seconde part, qui accepte et s'oblige, un droit d'occupation sur les lieux ci-après désignés.

**1.2.** Détail des lieux mis à disposition au locataire :
2 bureaux de la pépinière artisanale située au 13 rue des Livraindières 28100 DREUX, d'une superficie totale de 59,21 m², soit :

- Bureau n°3 : 28,82 m²
- Bureau n°4 : 30,39 m²

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241223-D2024-193-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2024
Notification : 23/12/2024

## ARTICLE 2 - DUREE

La présente mise à disposition qui débutera le **1er octobre 2024** pour le bureau 3 et le **25 octobre 2024** pour le bureau 4 est consentie pour une durée d'un an reconductible par tacite reconduction.

La décision qui serait prise de ne pas renouveler la convention devra être notifiée à l'autre partie moyennant le respect d'un préavis de deux mois par lettre recommandée avec accusé de réception. Aucune indemnité ne sera due de part et d'autre.

## ARTICLE 3 – LOYER

Dans le cadre de la convention de partenariat entre la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et la **BGE Terres de Loire**, les bureaux sont mis à disposition gratuitement.

## ARTICLE 4 – FORFAIT ET CHARGES

Le locataire s'acquittera d'une redevance mensuelle totale pour les 2 bureaux de **271,40 € HT** (306,34 € TTC), soit un montant annuel de 3 256,80 € HT (3 676,08 € TTC).

**Bureau 3**

- Un forfait dit de « services communs » de 39,00 € HT soit 46,80 € TTC
- Une provision de charges de 47,67 € HT soit 57,20 € TTC
- Une provision de taxe foncière de 47,67 €

Cette redevance mensuelle de **134,34 € HT** soit 151,67 € TTC est payable à terme échu par ordre de virement bancaire le 20 du mois.

**Bureau 4**

- Un forfait dit de « services communs » de 39,00 € HT soit 46,80 € TTC
- Une provision de charges de 49,03 € HT soit 58,84 € TTC
- Une provision de taxe foncière de 49,03 €

Cette redevance mensuelle de **137,06 € HT** soit 154,67 € TTC est payable à terme échu par ordre de virement bancaire le 20 du mois.

Le forfait « services communs » comprend :

- L'animation de la pépinière d'entreprises,
- La signalétique,
- L'accès gratuit aux locations ponctuelles (salle de réunion tertiaire, salle de réunion artisanale et bureau), pour une durée n'excédant pas 2 jours par mois par bureau,
- Le petit équipement de la salle de pause (réfrigérateur, micro-ondes, cafetière),
- Le matériel mis à disposition (massicot, brocheuse de documents, agrafeuse grande capacité).

Les provisions comprennent :

- Les charges :
  - ✓ Les fluides (eau, électricité et gaz) pour le bureau loué et les parties communes,
  - ✓ La prestation de ménage des parties communes,
  - ✓ La maintenance de la chaufferie,
  - ✓ Les réparations courantes (hors gros œuvres) du bureau loué et les parties communes,
  - ✓ L'entretien des espaces verts.

- Les taxes foncières :
  - ✓ La surface louée,
  - ✓ Les parties communes.

Une régularisation annuelle des provisions de charges et de taxe foncière sera effectuée en fin d'exercice comptable.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241223-D2024-193-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2024
Notification : 23/12/2024

## ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

**5.1.** La « collectivité » reconnaît avoir reçu du locataire la somme de **349,40 €** correspondant à deux mois de forfait de services communs (HT) et de provision de charges (HT) en garantie de paiement de la redevance mensuelle et de la bonne exécution des clauses et conditions du présent contrat.
Au terme du contrat, le dépôt de garantie sera payé ou restitué en plus ou en moins compte tenu de l'application de l'alinéa 2.

**5.2.** Cette somme est ainsi remise à la collectivité qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du contrat, date à laquelle elle sera restituée au locataire sous réserve de la complète exécution par elle de ses obligations au titre du présent contrat et du règlement de toutes sommes qu'elle pourrait devoir à la collectivité à sa sortie ou dont la collectivité pourrait être responsable du fait du locataire à un titre quelconque.

**5.3.** De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

**5.4.** Dans le cas de résiliation du présent contrat par suite d'inexécution par le locataire de l'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis à la collectivité à titre de premiers dommages et intérêts et sans préjudice de tous autres.

## ARTICLE 6 - CONDITIONS GENERALES

Le présent contrat d'occupation est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit, et sous celles ci-après prévues, que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir à peine de dommages et intérêts et de résiliation si bon semble à la collectivité :

Le locataire s'engage à :

**6.1.** Prendre les locaux objet du présent contrat dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution de la redevance ci-après fixée pour quelque cause que ce soit. Un état des lieux obligatoire sera établi entre les parties dans la quinzaine des présentes. A défaut, l'entreprise sera réputée les avoir reçus en bon état.

Il est également expressément convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger, à un moment quelconque, une modification des locaux objets du présent contrat, même si cette exigence était constitutive d'un fait de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification devront être intégralement supportés par l'entreprise qui s'y oblige. Ces modifications et aménagements, quels qu'ils soient, devraient être réalisés dans des délais tels que la responsabilité de la collectivité ne puisse pas être recherchée.

**6.2.** Respecter et faire respecter à ses employés, prestataires, fournisseurs, etc., le règlement de la pépinière d'entreprises joint au présent contrat.

**6.3** Ne pas faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des lieux occupés, une charge supérieure à la résistance normalement admissible, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait. Si le cas échéant il s'avérait que le locataire, de par sa nature d'exploitation, a recours à quelconque charge ou supportage important, les frais d'études et de calculs de charges seraient à sa charge et responsabilité pleine et entière. De plus, le locataire devra nous fournir ses attestations d'assurances spéciales pour ce type d'exploitation et de charges importantes.

**6.4.** Entretenir les lieux, objet du présent contrat, pendant toute la durée dudit contrat en bon état de réparations de type locatif et d'entretien (petites quincailleries sur menuiseries extérieures/intérieures y compris canon ou cylindre de porte, clenches de serrures, y compris vitrerie sur portes et fenêtres, ...).

De convention expresse entre les parties, le locataire s'engage à exécuter sans délai toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux occupés, à l'exception des seules

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241223-D2024-193-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2024
Notification : 23/12/2024

grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil qui restent à la charge de la collectivité et sous réserve des dispositions de l'article 605 du Code civil dont les parties conviennent de l'application expresse.

**6.5.** Ne pouvoir faire dans les lieux occupés aucun changement de distribution, aucune construction, aucune élévation, aucune extension, aucune démolition, aucun percement ou ouverture de baie de mur et/ou plancher et/ou plafond et/ou toiture, aucune modification des réseaux de fluides sans l'autorisation expresse et par écrit de la collectivité. Dans le cas où l'autorisation serait exceptionnellement accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance du Service Patrimoine Bâati et Moyens Généraux de la Collectivité.

Après accord écrit de la collectivité, le coût de tous les changements ou les modifications de canalisations, de réseaux, d'appareils, d'installations et d'équipements généralement quelconques nécessités par l'activité du locataire ou toutes mesures normatives et réglementaires, seront à la charge exclusive et définitive du locataire qui s'y oblige, la collectivité n'assumant aucune garantie. Ces changements et modifications donneront lieu à une vérification effectuée par un bureau de contrôle, avec rapport transmis à la collectivité et ce, aux frais et responsabilités pleines et entières de l'entreprise.

Ne poser aucune enseigne sans l'autorisation expresse de la collectivité.

Laisser, en fin de contrat, tous travaux d'amélioration ou de modification sans indemnité à la charge de la collectivité, à moins que cette dernière ne préfère exiger la remise des lieux occupés en leur état primitif, aux frais pleins et entiers du locataire.

Se conformer à toutes prescriptions et obligations, en matière d'hygiène, de réglementations et de sécurité, à toutes les obligations normatives concernant la détention et l'usage de matériels spécifiques et/ou à risques.

**6.6.** Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, comme les locataires y sont généralement tenus, le tout de manière que la collectivité ne puisse être inquiétée à ce sujet et, en particulier, d'acquitter ses contributions personnelles mobilières, de taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, toutes taxes locatives et tous autres impôts et taxes dont les bailleurs sont ou pourraient être responsables à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition.

Le locataire devra en justifier huit jours calendaires au moins avant le départ des lieux, à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises. De même tous départs avec enlèvements d'objets qui n'auront pas été effectifs, seront à la charge de l'entreprise.

**6.7.** Ne pouvoir, sous aucun prétexte, ni louer ou prêter les lieux occupés à quelque titre et sous quelque motif que ce soit, ni céder son droit au présent contrat, fût-ce à son successeur dans son commerce, les locaux qui en font l'objet restant en dehors du champ d'application du décret du 30 septembre 1953.

**6.8.** Prendre toutes dispositions et faire tous aménagements utiles pour se protéger contre le vol, le dégât des eaux et tous autres risques (tempêtes, chutes de neige exceptionnelles), sans pouvoir exercer aucun recours de ces divers chefs contre la collectivité ; sauf exception déclarée en catastrophe naturelle. Concernant l'incendie, les installations en place sont installées uniquement dans les communs. L'ensemble de ces organes de sécurité devant rester en permanence accessible à la fois pour leurs accès d'urgence mais aussi pour le contrôle et la maintenance.

En revanche, tout locataire développant une activité imposant une protection complémentaire incendie (activité et/ou petite zone de stockage de matériels et/ou matériaux inflammables, activités consacrées aux travaux à risque...) devra **obligatoirement** se fournir des extincteurs complémentaires à sa charge financière en dotation et maintenance et responsabilité pleine et entière. De plus le locataire devra fournir annuellement ses rapports de contrôles et d'entretiens.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241223-D2024-193-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2024
Notification : 23/12/2024

**6.9.** Faire assurer, et tenir constamment assurés pendant la durée du présent contrat à une compagnie notoirement solvable, contre les incendies, explosions et dégâts des eaux, ses mobiliers et matériels propres, le recours des voisins et des tiers, ainsi que sa responsabilité civile propre résultant de ses activités.

Il s'engage à en présenter les justificatifs à la première demande de la collectivité.

**6.10.** Souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, de tous travaux de grosses réparations et/ou de maintenances d'importances ainsi que tous autres qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux occupés ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que tous travaux d'amélioration que la collectivité jugerait convenable de faire exécuter alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours. Le locataire a la charge et responsabilité pleine et entière de s'assurer du repli, du retrait, de la protection et du stockage provisoire de tous ses stocks, matériels, matériaux et équipements divers de sa propriété.

**6.11.** Le locataire renonce expressément à tout recours en responsabilité contre la collectivité :
- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont l'entreprise pourrait être victime dans les lieux occupés ou les dépendances de l'immeuble ;
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en tout ou en partie ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, l'entreprise devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la collectivité ;
- En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par la collectivité. Le locataire devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;
- En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, la collectivité n'étant nullement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

**6.12.** La collectivité déclare qu'elle est assurée contre le vol des mobiliers et matériels installés par elle, et qu'elle renonce, ainsi que ses assureurs, à tous recours contre **la BGE Terres de Loire** en cas d'incendie, explosions et dégâts des eaux, le cas de malveillance excepté, à la condition suspensive que l'entreprise, de son côté, et ses assureurs, renoncent réciproquement à tous recours contre la collectivité.

Toute dégradation de son fait entraînera la remise en état immédiate à ses frais, et éventuellement une indemnisation de la collectivité.

**6.13.** Le locataire devra laisser systématiquement l'accès aux locaux à la collectivité, chaque fois que celle-ci lui en fera la demande dans le cadre des maintenances et des entretiens, ainsi que pour tous les contrôles normatifs et réglementaires. Des dates de passages et d'interventions seront transmises au moins 72 heures à l'avance par la collectivité afin d'organiser au mieux les passages. La présence d'un représentant du locataire sera requise durant ces interventions afin d'accompagner et de faciliter l'accès aux différents organes et points susceptibles d'être entretenus et contrôlés. En cas d'absence et ses locaux fermés à clé, l'obligation pour la collectivité devant effectuer une nouvelle intervention, se fera à la charge financière supplémentaire du locataire ; de plus, celui-ci, ne pourra exercer aucun recours contre la collectivité en cas de dommage ou de disparition de biens propres qui pourrait intervenir dans les locaux ou les parties communes.

**6.14.** Les organes de sécurité incendie (s'il y a lieu), de sécurité électrique et réseaux, les organes et appareillages de chauffages et réseaux, devront être libres à tout accès et ce en permanence afin de permettre leurs bons fonctionnements, leurs contrôles et leurs bonnes maintenances et entretiens.

**6.15.** Les déplacements et le comportement du locataire devront être licites, et ne causer aucun trouble aux occupants de la pépinière d'entreprises et à tout tiers en général. Le locataire s'interdit d'utiliser les locaux comme logement du personnel ou autres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20241223-D2024-193-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 23/12/2024
Notification : 23/12/2024

## ARTICLE 7 - RESILIATION

**7.1.** Le locataire pourra mettre fin à la présente convention à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception 2 mois au moins avant le terme choisi.

**7.2.** La présente convention d'occupation pourra également être résiliée, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de 2 mois si une autre solution est proposée par la collectivité ou 6 mois sans autre solution de relogement, en cas de force majeure ou de survenance d'un motif d'intérêt général motivant ladite résiliation.

**7.3** En cas de désaccord sur l'application de cette convention, les parties s'engagent à utiliser toutes les voies amiables avant de saisir le tribunal compétent.

## ARTICLE 8 - PORTEE DES STIPULATIONS CONTRACTUELLES

Les tolérances consenties par la collectivité, quelles qu'en soient la durée et la fréquence, ne pourront être considérées comme l'acceptation d'une modification à la présente convention d'occupation.

## ARTICLE 9 – UTILISATION DES EQUIPEMENTS

Le locataire s'engage à :

- Ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage,
- Respecter la laïcité des lieux et s'interdire d'y dispenser tout enseignement ou y avoir une quelconque activité à caractère religieux ou politique.

## ARTICLE 10 – SANCTIONS

A défaut de paiement de la redevance, de ses accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles à leur échéance, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de tous frais contentieux, et ce indépendamment de tous frais de commandement, droits proportionnels d'encaissement et autres, et ce, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée en tout ou partie sans effet. Cette indemnité s'entend hors taxes, toutes taxes en sus, à la charge de l'entreprise. Il est convenu entre les parties, que dans le cas de défaut de paiement de la redevance, de ses accessoires ou de toutes sommes exigibles à leur échéance, la collectivité mettra fin au présent contrat sans préavis par simple courrier recommandé.

## ARTICLE 11 - FRAIS

Tous les frais, droit et taxes des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge du locataire qui s'y oblige.

## ARTICLE 12 - DOMICILIATION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- La collectivité à son adresse comme indiquée dans la convention.
- Le locataire au siège de l'association, comme indiqué dans la convention.

Fait en 2 exemplaires originaux à Dreux le

Pour l'Agglo du Pays de Dreux,
Pierre-Frédéric BILLET
1er Vice-président en charge
de l'attractivité du territoire
par le développement économique

Pour la BGE Terres de Loire
Le Président,
Patrick LION