

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

La Communauté de Communes Terre d'Émeraude, ci-après dénommé sous le vocable « **Le Propriétaire** »

D'une part,

Et

La société représentée par , dénommée ci-après sous le vocable « **Preneur** »,

D'autre part

ARTICLE 1 : Objet

La Communauté de communes met à disposition du preneur pour la durée ci-après indiquée, les biens et les prestations ci-dessous désignés.

1.1 Accueil d'activités : désignation des biens

Un espace de bureau et une zone de fabrication ou de stockage (ateliers) situés dans les Ateliers relais de la ZAE en Béria de Clairvaux les Lacs, d'une superficie de **130m² / 220 m²** (entourer la surface correspondante) sont mis à disposition du Preneur, en contrepartie du règlement des loyers. Ce local est exclusivement destiné à l'exercice de l'activité du Preneur, aux conditions tarifaires détaillées à l'article 2 de la présente convention.

Ce local privatif est mis à disposition sans aucun meuble.

Ce local est mitoyen et s'agissant des parties extérieures aucune barrière, ni clôture physique n'existe avec le terrain du second atelier.

Un état des lieux contradictoire, établi au moment de la mise à disposition du Preneur par la remise des clés est annexé à la présente convention.

ARTICLE 2 – Destination des locaux privatifs

Le Preneur déclare qu'il utilisera le présent local pour

Il ne pourra être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée dans l'ensemble de l'espace privatif mis à disposition sans autorisation écrite du propriétaire.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres préalables à son installation.

Le Preneur s'engage à occuper personnellement le local précédemment désigné sans pouvoir en aucun cas en céder, même gratuitement, tout ou partie, ni céder ses droits à la présente convention.

Le Preneur fournira à son entrée dans l'atelier relais les pièces justifiant de son activité (extrait de K-bis, statuts) ainsi qu'une attestation d'assurances (responsabilité civile professionnelle et multirisque occupant). Cette dernière devra être présentée à chaque renouvellement de convention.

ARTICLE 3 – Durée

L'objet de la mise à disposition de l'atelier relais par la Communauté de communes est de fournir aux entreprises intéressées des locaux propices au développement de leurs activités.

Par conséquent, la présente convention est conclue pour une durée de **36 mois entiers consécutifs**, à compter du/...../..... à charge pour celle des parties qui voudra mettre fin au présent contrat avant la période sus indiquée de prévenir l'autre par lettre recommandée avec un préavis de 1 mois.

Un renouvellement de la convention pour une durée de 12 mois pourra être envisagé sur demande motivée et écrite du Preneur. Cette demande, accompagnée d'un prévisionnel, fera l'objet d'une étude attentive de la commission attractivité économique et emploi qui motivera sa décision en fonction de la notion d'esprit « atelier relais » et de ses implications, notamment en termes de renouvellement des porteurs de projet.

Cependant, afin de garantir les conditions d'une sortie de l'atelier Relais, le locataire devra solliciter un entretien dans les six mois précédant la date présumée du départ. Il aura pour objet, entre autres points, de clarifier les modalités de la sortie et de prévoir les relations qui subsisteront éventuellement entre la pépinière d'entreprises et le Preneur après sa sortie.

ARTICLE 4 – Conditions générales

4.1 Etat des lieux

L'occupant reconnaît que l'état du local désigné à l'article 1, qui lui est mis à disposition est conforme à l'état des lieux ci-annexé et qui a été dressé contradictoirement par les parties.

Il s'engage à les restituer à la Communauté de communes au terme du présent contrat en bon état d'entretien locatif.

4.2 Entretien

Le Preneur entretiendra les lieux occupés en bon état et s'engage à nettoyer régulièrement son local ainsi que les biens mis à sa disposition. Il pourra faire appel à une société de nettoyage si besoin.

Le Preneur effectuera pendant le cours de son occupation et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à sa charge conformément à l'article 1754 du Code Civil.

Le Preneur entretiendra les extincteurs et l'aérotherme.

Les travaux effectués seront soumis au contrôle de la Communauté de communes.

4.3 Transformation / mise aux normes

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux mis à sa disposition, sans le consentement exprès et par écrit de la Communauté de communes aucune transformation ou démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront effectués aux frais du Preneur sous la surveillance et le contrôle Communauté de communes.

4.4 Amélioration

Tous les travaux d'amélioration, de modification, d'embellissement qui seront réalisés par le Preneur, seront en fin d'occupation acquis à la Communauté de communes sans indemnité. Cependant la Communauté de communes sera libre d'exiger, si elle le désire et sans indemnisation de sa part, que les locaux soient remis en fin d'occupation en leur état initial par le Preneur et aux frais exclusifs de celui-ci.

4.5 Travaux

Le Preneur souffrira, pendant toute la durée de son occupation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de réparation ou d'amélioration que la Communauté de communes jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution ou interruption du forfait ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours.

4.6 Energie et fluides

Les consommations de fluides devront être acquittées directement aux fournisseurs par le Preneur, ou réparties selon les utilisations si les installations ne le permettent pas.

Le Preneur fera son affaire d'une ouverture de ligne téléphonique.

4.7 Jouissance des lieux

Le Preneur devra veiller à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble soit de son fait, soit de celui de ses salariés ou de ses visiteurs, soit en raison de tout objet sous sa garde. Le non-respect de cette clause pourra entraîner la résiliation unilatérale, à l'initiative de la Communauté de communes, de la présente convention.

Le Preneur ne pourra pas encombrer les parties extérieures, ni y laisser séjourner quoi que ce soit. De même, toute activité de stockage d'outils ou de matériaux à l'extérieur du bâtiment sera soumise à autorisation.

Le Preneur n'introduira pas dans les locaux de matières dangereuses et notamment de produits particulièrement inflammables.

Le Preneur laissera la Communauté de communes pénétrer dans les lieux en cas de travaux. Il sera néanmoins avisé pour que la période appropriée soit choisie en concertation.

Le Preneur laissera visiter les locaux par toute personne susceptible de les prendre en location, durant les trois mois qui précèdent la fin de la présente convention.

Gestion des déchets ménagers : Conformément au règlement de collecte en vigueur sur le périmètre intercommunal, les déchets assimilés aux ordures des ménages (ordures ménagères et déchets recyclables secs) seront présentés au ramassage à l'aide de conteneurs roulants normalisés adaptés à la quantité de déchets produite. Les bacs seront sortis dès 6h00 le jour de la collecte. Les consignes départementales de tri en vigueur seront appliquées par l'occupant.

Gestion des déchets industriels : Sous conditions de tri via les filières appropriées, l'occupant pourra utiliser les services de la déchetterie intercommunale contre tarification.

Il est également rappelé qu'il est interdit de brûler à l'air libre des déchets ménagers. Le non-respect de cette interdiction est passible d'une amende, selon l'article 131-13 du Code pénal.

4.8 Impôts et charges diverses

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxes professionnelles et plus généralement tout impôt, contribution et taxe, dont il est et sera assujéti personnellement relativement à son activité, de telle sorte que la Communauté de communes ne soit jamais inquiétée. Le propriétaire facturera au preneur des avances sur charges correspondant à la somme des charges de gaz, de TEOM. Une régularisation interviendra en fin d'année.

4.9 Enseigne

Le Preneur ne pourra pas apposer de logo publicitaire sur les vitrages et portes du local. Tout projet de signalétique sera soumis à validation.

ARTICLE 5 – Assurances

La Communauté de communes a souscrit une police d'assurances pour l'ensemble de ses locaux couvrant sa responsabilité civile et professionnelle.

Le Preneur doit souscrire un contrat d'assurances pour ses biens propres, il devra faire renoncer ses assureurs à tout recours contre la Communauté de communes, une clause particulière de renonciation à recours devra impérativement figurer dans sa police d'assurances.

Le Preneur s'engage à :

- S'assurer pendant toute la durée de l'occupation à compter de la date de la remise des clés, contre les risques locatifs (l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux),
- S'assurer également contre le recours des voisins et des tiers, auprès de compagnies notoirement solvables.

Le Preneur transmettra dès son entrée, et à chaque nouvelle période, une attestation d'assurance à la Communauté de communes.

Si en raison de l'activité du Preneur ou des marchandises qui font l'objet de son activité, le montant de la prime d'assurances couvrant les risques immobiliers souscrite par le propriétaire des locaux et le montant des primes d'assurances souscrites par le Preneur subissaient une majoration, il devra supporter sur ses deniers le coût desdites majorations.

Le Preneur devra s'assurer contre les risques de vols de manière à ce que la Communauté de communes ne soit tenue à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage.

ARTICLE 6 – Redevance

6.1 Accueil d'activités : loyer mensuel

La Communauté de communes représentée par son Président, a déterminé les conditions tarifaires applicables pour les ateliers relais :

Par conséquent, la présente convention est consentie et acceptée moyennant un forfait mensuel de :

- Loyer de 2,80€HT/m² les 24 premiers mois,
- Loyer de 3,5€HT/m² les 12 mois suivants,
- Au-delà de 36 mois, l'entreprise devra motiver sa volonté de rester locataire. La commission attractivité économique et emploi analysera sa demande. Le loyer sera alors réévalué à 4,5€HT/mois si la demande est acceptée. La durée du bail sera de 12 mois.

La collectivité communiquera à propos de la disponibilité d'un ou des ateliers relais. Dans le cas où aucune jeune entreprise ne souhaite devenir locataire, l'atelier en question pourra être proposé à une entreprise de plus de 3 ans aux conditions suivantes :

- Le loyer sera fixé à 4,5€HT/mois
- La durée du bail sera de 12 mois afin d'assurer la disponibilité rapide à une potentielle jeune entreprise
- Le locataire devra avertir la collectivité de son désir de renouveler le bail 3 mois avant la fin de celui en cours.

Les consommations de fluides (notamment énergie) seront acquittées directement aux fournisseurs par le Preneur.

6.2 Paiement

6.2.1 _ La redevance de mise à disposition de moyens est payable mensuellement à terme échu, par prélèvement ou exceptionnellement par titre exécutoire émis par le Trésor Public.

6.2.2 _ L'autorisation de prélèvement accompagnée du RIB ou RIP sera à remettre à la Communauté de Communes dès l'ouverture du compte bancaire ou postal du Bénéficiaire.

6.2.3 _ En cas de rejet de prélèvement, le Bénéficiaire pourra procéder au règlement par chèque ou en espèces dès notification du rejet ou autoriser la Communauté de communes à représenter le prélèvement le 25 du mois suivant.

6.2.4 _ Tout forfait non réglé dans les délais ci-dessus, pourra être majoré de plein droit de 10%, les frais de recouvrement et autres frais étant à la charge du Preneur.

6.5 Dépôt de garantie

Une garantie sera perçue par la Communauté de communes équivalente à deux mois de loyer à la signature, soit 2,8€HT x le nombre de m² en fonction de l'atelier choisi

ARTICLE 7 - Clause résolutoire

En cas de non-paiement ou de non-respect de conditions convenues entre les parties, la Communauté de Communes pourra résilier de plein droit le présent contrat, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, l'espace privatif cessant aussitôt d'être affecté et redevenant de fait partie commune de l'atelier relais. A la suite de la résiliation, un titre de recette sera émis afin de recouvrer les sommes dues par le Preneur.

Le Preneur ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement du forfait, l'exécution de ses obligations, soit pour l'évacuation de l'atelier relais.

Il est expressément précisé qu'en cas de paiement par chèque, le forfait de mise à disposition de moyens ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement, la Communauté de communes pouvant utiliser la clause résolutoire dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Tous frais d'avocats, d'huissiers ou autres, engagés par la Communauté de communes pour la libération des lieux seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 8 - Intransmissibilité du contrat

Les soussignés conviennent que le présent contrat est conclu *intuitu personae* et ne pourra par conséquent bénéficier à un tiers quelconque, même en cas d'apport en société, de fusion ou de cession de l'entreprise dans le cadre d'une procédure de règlement collectif du passif, sauf accord express préalable et écrit de l'un ou l'autre d'entre eux.

ARTICLE 9 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, et notamment la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux mis à disposition, et la Communauté de Communes à son siège social.

ARTICLE 10 - Différends et litiges

Toutes les contestations relatives à l'application ou l'exécution de la présente convention seront, de convention expresse, soumises au **Tribunal Administratif de Besançon**.

La loi applicable sera la loi française.

ARTICLE 11 - Droit d'enregistrement

La présente convention n'est pas soumise à l'enregistrement.

Fait le/...../.....

(En deux Exemplaires originaux)

Pour le Preneur,
(Avec la mention « Lu et approuvé »)

Pour la Communauté de Communes

.....

Le Président,