

PEPINIERE D'ENTREPRISES
Parc d'activités du Val de Vence

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
SOUSCRITE AVEC LA SOCIETE MIRA

Entre les soussignés :

La communauté d'Agglomération Ardenne métropole, représentée par son Président, Monsieur Boris RAVIGNON, en vertu de la délibération du 26 avril 2016,

D'une part,

Ci-après nommée la Communauté d'Agglomération,

La société MIRA, représentée par Monsieur Dorian GAILLOT, dont le siège social est situé 6 rue de l'égalité à Villers-Semeuse (08000), société inscrite au Registre du Commerce de Sedan le 24 avril 2017 sous le numéro de SIREN N°829 141 332,

D'autre part,

Ci-après dénommé l'occupant,

Il est conclu une convention d'occupation précaire portant sur les locaux ci-dessous désignés.

PREAMBULE

Préalablement à la convention, objet de la présente, les parties exposent ce qui suit :

Les bureaux et les ateliers, objet de la présente, sont inclus dans l'ensemble dénommé « Pépinières d'entreprises » au sein du Parc d'Activités du Val de Vence à Charleville-Mézières. La Communauté d'Agglomération a créé une pépinière dans le but d'aider à l'implantation d'entreprises en création ou en phase de croissance, en leur fournissant des locaux adaptés et aménagés pendant la période du début d'activité, des outils et services mutualisés, mais aussi un conseil, un accompagnement.

Ceci est exposé, il est convenu ce qui suit

ARTICLE 1 - NATURE JURIDIQUE

La présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux.

La Communauté d'Agglomération concède à l'occupant, qui l'accepte, un droit d'occupation précaire sur les locaux désignés ci-après.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX

La Communauté d'agglomération met à disposition de la société **MIRA** les locaux :

- ❖ Bureau n°20 et 16, d'une surface de 18.83m²
 - ❖ Atelier N°2, d'une surface de 87.02m²
 - ❖ Passage atelier N°2, d'une surface de 6m²
- Soit un total de 111.85m²**

Situé au **RDC** de la pépinière d'entreprises du parc d'Activités du val de Vence, 8 rue de l'Artisanat à Charleville-Mézières, afin que celle-ci installe son activité d'importation et exportation de produits manufacturés et de matières premières et les activités de production de services s'y rapportant.

Le local à usage de bureau est mis à disposition meublé.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION

L'occupation est consentie pour une durée de **48 mois**, qui prendra effet à compter du **1^{er} juillet 2020** pour se terminer le **30 juin 2024**.

Toutefois, en raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti, la Communauté d'Agglomération se réserve le droit de mettre fin à cette convention à tout moment moyennant un préavis de 3 mois au moins avant le terme choisi, par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'occupant pourra mettre fin à la présente à tout moment, moyennant un préavis de deux mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSTION

Les locaux doivent être occupés directement par l'occupant pour l'activité correspondant aux statuts de l'association, à l'exclusion de toute autre activité.

Il est interdit à l'occupant de :

- concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire,
- d'en sous-louer tout ou partie,
- de céder son droit à la présente convention, d'en exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, les plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

L'occupant ne pourra déposer, ni laisser quoi que ce soit, même temporairement, hors des lieux loués, notamment dans les parties communes.

L'occupant s'engage en outre à occuper les lieux de manière paisible, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX

L'occupant prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Communauté d'Agglomération aucune réparation, ni remise en état.

Un état des lieux d'entrée sera établi de manière contradictoire, lors de la remise des clés.

Un état des lieux de sortie sera établi de manière contradictoire, lors du départ de l'occupant. Il pourra donner lieu à une facturation à l'occupant si une remise en état s'avère nécessaire.

ARTICLE 6 – ENTRETIEN ET AMELIORATIONS

L'occupant s'engage à faire effectuer les réparations locatives pendant toute la durée de l'occupation conformément aux dispositions du décret n°87.712 du 26 août 1987, afin de rendre les lieux en bon état en fin d'occupation.

De manière générale, sont à la charge directe de l'occupant :

- les frais liés au nettoyage des locaux mis à disposition,
- l'assurance locative des locaux mis à disposition,
- le raccordement de ses lignes téléphoniques et les charges en découlant.

Il ne pourra effectuer dans les lieux occupés, aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture aucun aménagement (embellissement, décoration, électricité, serrurerie) sans l'autorisation préalable et écrite de la Communauté d'Agglomération. En fin d'occupation, il devra laisser les lieux dans l'état où ils se trouveront et sans pouvoir réclamer d'indemnités pour tous les décors, améliorations et autres travaux quelconques qui aient été faits dans les lieux, la Communauté d'Agglomération se réservant le droit de demander la remise en état primitif des locaux.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets. Il prendra toutes les précautions contre le gel.

ARTICLE 7 – REPARATIONS

L'occupant souffrira que la Communauté d'Agglomération fasse faire toutes réparations liées à sa qualité de propriétaire qui seraient nécessaires aux lieux occupés pendant le cours du contrat, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, qu'elle que soit la durée des travaux.

L'occupant devra aviser immédiatement la Communauté d'Agglomération de toute réparation à la charge de cette dernière dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

ARTICLE 8 – VISITE DES LIEUX

L'occupant devra laisser la Communauté d'Agglomération, ses représentants ou son architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

ARTICLE 9 – ACCES ET CIRCULATION

L'occupant s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

L'occupant est tenu de veiller à la sécurité des accès par l'obligation qui lui est faite de tenir fermés les accès y compris lorsqu'il est présent dans le bâtiment, en conformité avec le règlement d'occupation édicté par la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 10 – IMPOTS ET TAXES

L'occupant acquittera, pendant la durée du contrat, tous les impôts et taxes auxquels les locaux peuvent ou pourront être assujettis et auxquels les occupants sont ordinairement tenus.

Il devra rembourser à la Communauté d'Agglomération, chaque année, toutes taxes diverses que le propriétaire est en droit de récupérer auprès des occupants notamment, en cas d'assujettissement, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 11 – REDEVANCE D'OCCUPATION ET DEPOT DE GARANTIE

Loyer

Tarif :

- 1^{ère} année : 6€ HT/m²
- 2^{ème} année : 7€ HT/m²
- 3^{ème} année : 8€ HT/m²
- 4^{ème} année : 9€ HT/m²

Loyer atelier

Tarif :

- 1^{ère} année : 3€ HT/m²
- 2^{ème} année : 3€ HT/m²
- 3^{ème} année : 3.50€ HT/m²
- 4^{ème} année : 4€ HT/m²

La présente convention d'occupation précaire est consentie moyennant une redevance mensuelle de :

- 1^{ère} année : **410.04€ HT** (quatre cent dix euros et quatre centimes) payable mensuellement à terme échu.
- 2^{ème} année : **434.87€ HT** (quatre cent trente-sept euros et quatre-vingt-sept centimes) payable mensuellement à terme échu.
- 3^{ème} année : **503.21€ HT** (cinq cent trois euros et vingt-et-un centimes) payable mensuellement à terme échu.
- 4^{ème} année : **571.55€ HT** (cinq cent soixante et onze euros et cinquante-cinq centimes) payable mensuellement à terme échu.

Accès au lien SDSL 20 Méga partagé

En l'espèce, il sera appelé mensuellement la somme de 30€ HT, **payable mensuellement à terme échu.**

Charges

Une quote-part forfaitaire en participation aux charges relatives aux parties communes est demandée, calculée au prorata de la surface occupée (hors atelier).

Les frais de fonctionnement sont payables mensuellement sous forme de forfait, en application du règlement d'occupation, à hauteur de 2.36€HT/m².

Ils comprennent les charges suivantes :

- **nettoyage des parties communes**
- **éclairage et chauffage des parties communes,**
- **consommation d'eau chaude et froide des parties communes,**
- **électricité des parties communes**
- **télésurveillance**
- **entretien des aires extérieures (parking, pelouses,...)**
- **ramassage des ordures collectives.**

L'occupant s'engage à faire son affaire de :

- **eau chaude et froide**
- **électricité**
- **chauffage**

en souscrivant un contrat individuel auprès de chaque fournisseur correspondant.

En l'espèce, il sera appelé mensuellement la somme de **58.60€ HT, payable mensuellement à terme échu.**

Les déplacements de l'entreprise chargée de la télésurveillance du bâtiment, du fait du locataire et sans justification, seront refacturés en sus au locataire.

TVA

La présente convention étant soumise à TVA, celle-ci sera payée à la Communauté d'Agglomération en sus des charges, au fur et à mesure de leur exigibilité.

Le total appelé mensuellement sera donc de

498.64€ HT (598.37€ TTC)	1^{ère} année
523.47€ HT (628.16€ TTC)	2^{ème} année
591.81€ HT (710.17€ TTC)	3^{ème} année
616.64€ HT (739.96€ TTC)	4^{ème} année

Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer hors taxe sera demandé à l'occupant, soit **410.04€ HT.**

ARTICLE 12 : MODALITES DE PAIEMENT

Les paiements devront être effectués au domicile à la Communauté d'Agglomération ou en tout autre endroit indiqué par elle, à réception de la facture, par chèque à l'ordre de la régie de la pépinière d'entreprises ou par virement bancaire (FR76-1007-1080-0000-020-0023-747), et devront être réglés sous quinzaine.

ARTICLE 13 : ASSURANCES

L'occupant devra souscrire une police auprès d'une compagnie notoirement solvable couvrant sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers.

Il doit également garantir les objets meublants contre l'incendie, le dégât des eaux et tous autres risques, afin que la responsabilité de la Communauté d'Agglomération soit entièrement dégagée.

Il devra fournir à la Communauté d'Agglomération une copie des polices couvrant les risques précités, à la signature de la présente convention et transmettre chaque année l'attestation afférente.

L'immeuble est assuré par la Communauté d'Agglomération contre les risques incombant normalement au propriétaire. Il est précisé que la police assurance incendie souscrite par la Communauté d'Agglomération prévoit une clause de renonciation au recours contre les locataires ou occupants, à titre gratuit.

Le locataire renonce au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

ARTICLE 14 : TROUBLES DE JOUISSANCE

La Communauté d'Agglomération décline toute responsabilité pour tous troubles de jouissance ou dommages causés aux occupants du fait d'intempérie, inondation, fuite d'eau ou de gaz ou du fait des tiers, notamment en cas de vol ou cambriolage, ce qui est expressément accepté par l'occupant, lequel supportera en outre les conséquences des accidents qui pourront survenir dans les locaux occupés.

L'occupant ne pourra faire aucune réclamation de quelque nature qu'elle soit, ni ne demander aucune indemnité, en cas d'humidité ou de dégâts des eaux qu'elle qu'en soit la cause, naturelle ou accidentelle.

En cas d'incendie du bien occupé, le présent contrat sera résilié de plein droit et sans indemnité pour l'Occupant.

ARTICLE 15 : RESILIATION

En cas de non-respect des clauses du présent contrat, celui-ci pourra être résilié de plein droit après mise en demeure de s'y conformer dans un délai d'un mois. La notification sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-paiement des sommes dues à la Communauté d'Agglomération aux échéances précitées, le présent contrat sera résilié de plein droit par la Communauté d'Agglomération, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties éliront domicile :

- A la pépinière d'entreprises pour l'Occupant, 8 rue de l'artisanat, 08000 Charleville-Mézières
- A l'Hôtel Communautaire pour la Communauté d'agglomération, 49 avenue Léon Bourgeois, 08000 Charleville-Mézières

ARTICLE 17 : PIECES A FOURNIR

A la signature de la convention, l'occupant devra fournir à la Communauté d'Agglomération :

- une attestation d'assurance telle que prévue à l'article 13

En contrepartie, la Communauté d'Agglomération remettra à l'occupant un exemplaire original dûment signé de la convention d'occupation, auquel sera annexé le règlement d'occupation de la pépinière d'Entreprises.

Il sera alors procédé ce jour à :

- l'état des lieux d'entrée
- la remise des clés
- la remise de la carte de télésurveillance

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux, un pour la Communauté d'Agglomération, un pour l'occupant.

Fait à Charleville-Mézières, le

La société MIRA

La Communauté d'Agglomération

Ardenne Métropole

Dorian GAILLOT

Le Président,

Boris RAVIGNON