



Domaine de la Lombardière
07430 DAVÉZIEUX
Tél : 0475675557 - www.annonayrhoneagglo.fr

Rendu et certifié exécutoire en vertu des articles L2131-1 et L5211-3 du Code général des collectivités territoriales.

Décision du Président n°DP_2024_0016
Pôle entrepreneurial de Vidalon - Signature d'une convention d'occupation
précaire pour la location d'un bureau à partager avec Monsieur Leonard
PESSIN

Le Président d'Annonay Rhône Agglo,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L5211-2, L5211-9 et L5211-10,

VU les statuts d'Annonay Rhône Agglo,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2020.150 en date du 9 juillet 2020, portant élection du Président d'Annonay Rhône Agglo,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2022.449 en date du 15 décembre 2022, portant délégation de pouvoir au Président par le Conseil Communautaire,

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2021.416 en date du 20 décembre 2021, portant sur les tarifs du Pôle entrepreneurial applicables au 1er janvier 2022,

VU le projet de convention ci-annexé,

CONSIDÉRANT que dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, Annonay Rhône Agglo porte un pôle entrepreneurial au service des créateurs d'entreprise sur le site de Vidalon à Davézieux,

CONSIDÉRANT que Monsieur Leonard PESSIN, porteur de projet a fait part de sa volonté de louer, pour les besoins de sa future activité, un espace dans un bureau à partager au sein de la pépinière de Vidalon,

CONSIDÉRANT qu'Annonay Rhône Agglo a répondu favorablement à cette demande,

DÉCISION

ARTICLE 1: Les deux parties s'engagent à signer la convention, annexée à la présente décision, visant à organiser la location d'un espace dans un bureau à partager au pôle entrepreneurial de Vidalon.

ARTICLE 2 : La présente convention est conclue pour une durée de 12 mois à compter du 1er février 2024.

ARTICLE 3: Monsieur le Président en rendra compte au Conseil communautaire lors de sa prochaine séance.

ARTICLE 4: Monsieur le Directeur Général des Services et le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte qui sera applicable après publication et transmission au représentant de l'État dans le Département.

ARTICLE 5: Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon par voie postale : 184 Rue Duguesclin, 69003 Lyon ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Fait à Davézieux, le 04/03/2024

Par délégation du Président,



**POLE ENTREPRENEURIAL DE VIDALON
DAVEZIEUX**

**Convention d'occupation précaire
pour un bureau partagé
avec Monsieur Leonard PESSIN**

Entre les soussignés

Annonay Rhône Agglo, dont le siège administratif est situé 6 château de la Lombardière BP 8 – 07430 Davézieux, représentée par son Président, Monsieur Simon PLENET,

Ci-après désignée « AGGLO » ou le « BAILLEUR »

D'une part,

Et

Monsieur Leonard PESSIN, porteur de projet, domicilié 352 route de la BESSE -07340 PEAUGRES

Ci-après désignée « L'OCCUPANT » ou le « PRENEUR »

D'autre part,

Ont préalablement à la convention d'occupation précaire, ci-après désignée « la convention » exposé ce qui suit :

Préambule

L'AGGLO, dans le cadre de son service public de développement économique, souhaite accompagner les créateurs d'entreprises, les entrepreneurs. Dans cet objectif, elle a entrepris la réhabilitation de l'ensemble immobilier que constitue l'ancienne manufacture royale Canson à Vidalon afin de le dédier à une fonction de résidence d'entreprises.

Le but de cette résidence d'entreprises est d'apporter aux résidents hébergés des locaux d'activités adaptés et fonctionnels, des services mutualisés et un accompagnement individualisé.

La présente convention d'occupation précaire a pour objet de formaliser la location des dits locaux. Elle est accompagnée en annexe d'un règlement intérieur et d'un état des lieux.

La présente convention est réputée être acceptée dans le cadre des conditions d'un contrat administratif susceptible d'être soumis aux conditions exorbitantes du droit commun et dérogatoires au statut des baux commerciaux régi par le décret du 30 septembre 1953 modifié et codifié aux articles L.145-1 et suivants du code du commerce. Le Preneur déclare renoncer expressément à se prévaloir de ce statut et accepte la révocabilité de la location envisagée

Article 1. Désignation des locaux

Les locaux, objet de la présente convention, dépendent d'un ensemble immobilier construit sur la parcelle cadastrée section AB n° 177, **Commune de DAVEZIEUX, 698 RUE DE VIDALON**.

Lesquels locaux sont constitués d'un bureau en espace partagé.

Comme son nom l'indique, l'espace dans lequel sera installé le bureau de l'occupant sera partagé avec un ou des autres occupants.

L'emplacement du bureau partagé pourra être variable dans le temps. Tout changement d'emplacement du bureau partagé au sein du Pôle entrepreneurial sera notifié par écrit au PRENEUR.

Article 2. Destination

Le PRENEUR devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Les locaux devront être et demeurer affectés à usage de bureaux et être directement utilisés par l'OCCUPANT pour l'activité correspondant à son objet. Les parties conviennent que toute activité accessoire devra donner lieu à l'acceptation préalable du Président de l'AGGLO. En tout état de cause, l'adjonction de l'activité accessoire devra se justifier dans l'intérêt de l'activité principale.

Article 3. Durée

La présente convention est consentie pour **une durée de 12 mois à compter du 1^{ER} février 2024 jusqu'au 31 janvier 2025**.

Trois mois avant l'échéance de cette nouvelle période, une rencontre sera organisée avec le PRENEUR afin de faire un point sur l'échéance et les nouvelles conditions de location ou de sortie de la résidence d'entreprises.

En raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti, l'AGGLO se réserve le droit de mettre fin à cette convention à tout moment sans avoir à fournir de justifications avec un préavis de deux mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'OCCUPANT pour sa part, pourra mettre fin à la présente convention, à condition de notifier sa décision par lettre avec accusé de réception un mois au moins avant le terme choisi.

En conséquence, celle-ci n'est soumise en aucune manière à la réglementation tant sur les baux professionnels que les baux commerciaux.

Article 4. Redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation qui représente la participation à la location de locaux privatifs et aux dépenses relatives aux coûts de fonctionnement et d'entretiens des parties communes des bâtiments.

Les montants de cette redevance ont été fixé par délibération N° 2021-416 du 20 décembre 2021.

Le PRENEUR bénéficiera dans les conditions ci-après définies généraux ou spéciaux précisés dans le règlement intérieur signé par les deux parties.

Le PRENEUR, signataire de la présente convention, accepte que l'AGGLO puisse modifier en totalité ou en partie les services proposés au sein de la résidence d'entreprises.

La présente convention est consentie moyennant **une redevance d'occupation mensuelle forfaitaire de 140 € HT charges comprises.**

La TVA sera due en sus du montant hors taxe précité au taux en vigueur. Elle sera acquittée par l'OCCUPANT en même temps que l'indemnité de location.

Le règlement de la redevance est mensuel à terme échu. Le premier loyer et le forfait charges seront payés au *pro rata temporis* à partir du jour d'entrée en jouissance.

Le règlement devra être adressé, à la trésorerie d'Annonay, 62 avenue de l'Europe 07100 ANNONAY après réception d'un avis des sommes à payer. A défaut de paiement d'un seul terme, la convention sera résiliée de plein droit par l'AGGLO dans le mois suivant le défaut de paiement.

Le montant de la redevance ainsi que le forfait pour charges pourront être révisés par délibération du conseil communautaire ou décision du président à tout moment par l'AGGLO. Ces modifications s'imposeraient de fait au PRENEUR et lui seraient notifiées par avenant.

Article 5. État d'occupation

Un état des lieux sera réalisé conjointement par l'AGGLO et le PRENEUR au plus tard à la date d'entrée en jouissance.

Le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, déclarant avoir eu connaissance de l'état de ceux-ci.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux en bon état d'entretien et à assurer toutes les réparations qui s'avèreraient nécessaires et à l'exclusion de celles définies à l'article 606 du code civil qui incombent au propriétaire en vertu des dispositions de l'article 1754 du code civil.

En cas de non-exécution par le PRENEUR des divers travaux de réparation lui incombant, l'AGGLO pourra faire exécuter ces réparations par des entrepreneurs. Le PRENEUR s'engage alors purement et simplement à rembourser le montant à l'AGGLO qui ne sera soumise à aucune responsabilité pour ces réparations et travaux.

Comme cela est indiqué dans le règlement intérieur visé en annexe de la présente convention, il est strictement interdit, sans accord préalable de l'AGGLO de :

- Modifier l'architecture intérieure de son local (cloisons périphériques).
- Faire des travaux de restructuration au niveau des sols et des plafonds.
- D'installer du mobilier ou du matériel fixé aux parois (sols, murs, plafonds) et non démontables.

A défaut du respect de cet accord préalable, l'AGGLO pourra mettre fin à l'occupation de l'occupant sans indemnité et sans préavis.

Tout embellissement et/ou amélioration réalisé par l'occupant rest sans que celui-ci ne soit tenu à aucune indemnité quelle qu'elle soit.

Article 6. Conditions de cession et de sous location

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, louer ou prêter les locaux, ni céder son droit à la présente convention signée à titre strictement personnel sous peine de résiliation de plein droit de la présente convention.

Toute cession, toute sous-location, toute mise à disposition à un second degré, même à titre gratuit, est interdite, sauf accord préalable et par écrit du Président de l'AGGLO

Article 7. Règlement intérieur

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance du règlement intérieur. Il est annexé à la présente convention et en fait donc partie intégrante.

Le non-respect d'un des articles dudit règlement du seul fait du PRENEUR entraînera la résiliation de plein droit de la convention.

Article 8. Conditions d'exploitation

Le PRENEUR devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène, l'accessibilité aux personnes handicapées, les établissements recevant du public et le travail.

Il s'oblige ainsi à ne pas entreposer de matériel ou marchandises en dehors du bien loué, ou de stationner ses véhicules en dehors des parkings affectés à cet effet, de manière à ne procurer aucune gêne.

Il fera son affaire personnelle, sans que l'AGGLO ne puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité, dans les lieux loués, notamment des voisins et des tiers, pour bruits, odeurs, chaleurs causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins, le BAILLEUR aurait à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférent sur présentation des pièces justificatives par le bailleur en annexe ou non à un titre exécutoire, de façon à ce que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à cet égard.

Le PRENEUR devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira s'il y a lieu directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse en être tenu pour responsable.

Article 9. Assurance

Le PRENEUR souscrira une police d'assurance couvrant, pour le local qu'il occupe, sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels.

Le jour de son entrée dans les lieux, il fournira à l'AGGLO une copie de sa police d'assurance. Cette police d'assurance sera actualisée chaque année.

Article 10. Responsabilité - Recours - Visite des locaux

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours et à toute action contre le BAILLEUR, notamment en dommages et intérêts même pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation quelle qu'en soit l'origine, l'importance et la durée, et ce même si elle est due à l'arrêt total ou anormalement prolongé de son activité professionnelle, pour cause :

- de mise hors de service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque ou de plusieurs des éléments d'équipement (chauffage ; installation électrique, etc...)

- de dommages, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ;

- de vol, ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués, ou sur les aires de stationnement, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance et d'assurance.

Sur demande expresse de l'AGGLO, le PRENEUR devra laisser visiter les locaux occupés à toute époque aux fins de vérification de l'exécution des clauses du présent contrat.

En fin de convention, afin de permettre la visite des locaux par de futurs occupants de la pépinière, le preneur laissera libre accès au représentant de l'AGGLO pendant les heures normales d'ouvertures.

Article 11. Clauses résolutoires – Résiliation pour motif d'intérêt général

A défaut de paiement de la redevance d'occupation à l'échéance fixée ou en cas d'inexécution de l'une des clauses de la présente convention et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation demeurée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble à l'AGGLO sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice.

En cas de défaillance du PRENEUR, l'AGGLO se réserve la possibilité d'engager toute procédure, en vue notamment d'obtenir les redevances et charges échues non payée ou l'expulsion du PRENEUR, dans les conditions de droit commun.

De plus, l'AGGLO pourra résilier la présente convention pour motif justifié qui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PRENEUR et ce, sous réserve d'un préavis de trois mois.

Article 12. Restitution des locaux

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la contribution économique territoriale ou tout autre impôt ou taxe qui lui serait substitué, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin, à titre de provision), et de tous les termes de son loyer.

Les parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire sortant au plus tard à la date de sortie du PRENEUR.

Le PRENEUR devra également rendre les lieux loués en bon état après réalisation des réparations qui lui incombent, ou à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

Article 13. Litiges – Compétence

En cas de litige, les parties s'engagent à une phase de conciliation en vue d'un règlement amiable de celui-ci. A défaut, tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention relève de la compétence du Tribunal Administratif, 184 rue Duguesclin, 69003 LYON.

Fait à DAVEZIEUX, le / /2024

Pour l'OCCUPANT,

Pour Annonay Rhône Agglo,

Son Président

Monsieur Leonard PESSIN

Monsieur Simon PLENET