

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mardi 6 avril 2021

Question n° 7a

Économie

Signature d'une convention d'occupation précaire de la Passerelle avec la SEM TERRITORIA

Monsieur Geoffroy CANTAT, 4^{ème} Vice-Président chargé du développement économique, présente ce dossier.

Vu les statuts de Cœur de France,

vu la convention d'objectifs en date du 17 janvier 2020, par laquelle Cœur de France a confié à la SEM TERRITORIA la promotion, la gestion et le développement de son site « la Passerelle - Atelier des réussites »,

considérant que, comme mentionné dans cette convention, pour exercer ses missions, il est prévu que la SEM TERRITORIA soit locataire d'une partie des locaux,

considérant que les locaux concernés par la mise à disposition représentent l'ensemble du bâtiment, mis à part les espaces de circulation et de détente, les sanitaires, les salles occupées par les Compagnons du Devoir et les bureaux dédiés aux services de Cœur de France,

considérant que la convention entre les parties aura une validité de 3 ans (*projet joint à la synthèse*),

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **autorise Monsieur le Président à signer la convention d'occupation précaire de La Passerelle avec la SEM TERRITORIA (*document ci-joint*).**


Le Président
Daniel BÔNE

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

La PASSERELLE

Entre les soussignés :

Communauté de commune Cœur de France
1 rue Phillibert Audebrand
18200 Saint-Amand-Montrond
Siret : 200 036 135 00073
Ci-après dénommée « CDF » ou le Bailleur

Représentée par son Président Monsieur Daniel BÔNE
D'une part,

Et

La société TERRITORIA, Société Anonyme d'Economie Mixte
Au capital de 450 000 Euros
Siège social : Hôtel du Département, Place de la Préfecture à Bourges
Bureaux : Centre d'Affaires Lahitolle, 6 rue Maurice Roy, 18 000 Bourges
Siret : 329 394 373 000 16
Ci-après dénommée « Le Preneur »

Représentée par « Monsieur Patrick BARNIER » en qualité de « Président Directeur Général »
D'autre part,

Il a été conclu et arrêté ce qui suit et préalablement exposé :

EXPOSE

La Communauté de Communes Cœur de France, souhaite, avec son projet « La Passerelle », proposer une infrastructure de haut niveau qui réponde aux besoins du territoire, de formations qualifiées, d'expérimentations, de transmission des métiers, d'espaces de réunion ou de démonstration et d'accueil de porteurs de projets.

L'objectif de la Collectivité est de faire de ce lieu bien plus qu'un ensemble de salles de travail et de réunion, mais un véritable « atelier », un endroit où l'on pratique et où l'on expérimente.

Il accueillera un espace de formation composé de plusieurs salles et d'un plateau technique, un espace dédié aux Compagnons du Devoir et du tour de France, un espace de coworking, un laboratoire numérique ainsi qu'une vitrine des savoir-faire du territoire.

Il permettra de répondre à des besoins locaux (formations qualifiées, expérimentations, transmission des savoirs...) et lui donnera l'opportunité d'innover et de s'imposer comme un

lieu central au service des entreprises, des organismes de formation, des jeunes, des étudiants, des freelances et jeunes pousses.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent contrat est exclu du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les locaux commerciaux.

Le bailleur met à disposition du preneur, qui accepte, à titre précaire, le local et services ci-après désignés et dans les conditions définies dans la présente convention.

Par la présente, Cœur de France met à disposition et donne à bail à loyer au Preneur qui accepte les lieux ci-après désignés, **La Passerelle, 4 rue Bouchacourt - 18200 Saint-Amand-Montrond.**

CDF met à disposition de la société TERRITORIA pour la durée ci-après indiquée, les biens et les prestations ci-dessous désignées.

1.1 – DESIGNATION DES BIENS

Les locaux mis à disposition sont les suivants :

Au sein, d'un ensemble immobilier La Passerelle situé au 4 rue Bouchacourt à Saint Amand Montrond (18), d'une superficie totale de 1 300m² pour le bâtiment.

Le Preneur occupe à titre privatif les locaux meublés et équipés tels que défini sur le plan joint en annexe,

Le preneur bénéficie des parties communes de l'immeuble (sanitaire, cafétéria, circulations, ...)

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOCAUX

Le Preneur déclare qu'il utilisera le présent local pour y développer une activité de :

- Promouvoir, développer et proposer des prestations de services et d'hébergement aux entreprises
- Gestion financière et logistique des différents services aux entreprises (co-working, labo numérique, salles de formation, bureaux, ...)

- Actions d'animations de l'espace et notamment de réunions à thème à destination des entreprises
- Accompagnement des entreprises hébergées

Il ne pourra être exercé aucune autre activité que celle sus-indiquée dans l'ensemble de l'espace privatif mis à sa disposition.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} février 2021 pour se terminer le 1^{er} février 2024.

ARTICLE 4 – REDEVANCES ET CHARGES

La mise à disposition des locaux concernés par la présente convention est subordonnée au paiement d'une redevance annuelle toutes charges comprises de 8 000 € HT à laquelle il convient d'ajouter la TVA en vigueur.

La redevance sera payable d'avance annuellement au 1^{er} du mois suivant la mise à disposition.

Les charges incluses dans la redevance comprennent les accès téléphonie et internet, l'électricité, l'eau, le chauffage, la taxe foncière, l'entretien et maintenance du bâtiment (ménage, abords ...), la mise à disposition des moyens communs d'impression.

Le paiement devra être effectué auprès la Trésorerie de Saint Amand.

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES

5.1 – ETAT DES LIEUX

Le Preneur reconnaît que l'état des locaux, du mobilier et des équipements, désignés à l'article 1, qui lui sont mis à disposition est conforme à l'état des lieux dressé contradictoirement par les parties et annexé à la présente convention. Il s'engage à les restituer à CDF au terme du présent contrat en bon état d'entretien locatif.

5.2 – ENTRETIEN

L'entretien (nettoyage et maintenance) est réalisé par le Bailleur.

Le Preneur s'engage à maintenir les lieux occupés en bon état.

Le Preneur devra faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

5.3 – TRANSFORMATION

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

Tout ajout de bien immobilier par destination sera rattaché au patrimoine du propriétaire, et donc soumis au régime de domanialité publique (inaliénabilité et imprescriptibilité), de manière à ce qu'aucun droit réel, hypothécaire ou autre ne soit consenti par les occupants, sur les biens ainsi transformés ou améliorés, auprès notamment d'organismes bancaires.

5.4 – AMELIORATION

Tous les travaux d'amélioration, d'embellissement qui seront réalisés par le Preneur, seront en fin d'occupation acquis à CDF sans indemnité. Cependant CDF 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 primitif par le Preneur et aux frais exclusifs de celui-ci.

5.5 – REPARATIONS ET TRAVAUX

CDF se réserve le droit d'exécuter dans les locaux tous travaux de réparation ou d'amélioration qu'elle jugerait nécessaire. La nature et le planning des travaux seront réalisés en concertation avec l'entreprise ainsi qu'en association avec le Preneur.

Le Preneur devra aviser immédiatement CDF de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge du Preneur dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

Le Preneur devra, à ses frais et sans délai, déplacer son mobilier et déposer les décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

5.6 – TELEPHONIE – Réseau

Le bailleur fournira les accès réseaux internet et téléphonie du site.

Le Preneur s'engage à n'effectuer aucune installation téléphonique ou internet dans les lieux loués, sans en aviser au préalable CDF.

5.7 – JOUISSANCE DES LIEUX

Le Preneur, devra veiller à ne pas troubler la tranquillité du site soit de son fait, soit de celui de ses salariés ou ses visiteurs ou clients, soit en raison de tout objet sous sa garde. Le non-

respect de cette clause pourra entraîner la résiliation unilatérale, à l'initiative de CDF et du Preneur, de la présente convention.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les activités organisées dans les locaux.

Le Preneur ne pourra ni déposer, ni laisser séjourner quoi que soit, même temporairement, hors du lieu loué, notamment dans les parties communes, sauf accord préalable du Bailleur. Il fera son affaire personnelle des autorisations administratives et autres nécessaires à l'exercice de sa profession, le Preneur ne devant jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

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

Le Preneur est désigné responsable d'établissement dans le cadre de ses activités accueillant du public.

Le Bailleur déclare avoir fourni au Preneur, le jour de la signature de la présente, la présentation sur les risques incendie et les organes de secours (plan d'évacuation, alarmes, extincteurs, etc.).

5.8 – IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, cotisation foncière des entreprises (CFE) et taxe pour frais de Chambres de Commerce et d'Industrie (TFCCI) et plus généralement tout impôt, contribution et taxe, dont il est et sera assujéti personnellement relativement à son activité, de telle sorte que CDF ne soit jamais inquiétée.

5.9 – RESTITUTION DES LIEUX

A son départ, le Preneur rend les lieux loués dans l'état dans lequel il les a trouvés, ou à défaut, règle à CDF le coût des travaux nécessaire pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge de CDF.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour en fin de jouissance, en la présence du représentant du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Preneur doit remettre les clés à CDF.

5.10 SOUS LOCATION

Dans le cadre de son activité, le Preneur est autorisé à louer ou mettre à disposition les lieux occupés.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

CDF a souscrit une police d'assurances pour l'ensemble de ses locaux, y compris les parties communes et les locaux mis à disposition, ainsi que ses biens propres, couvrant sa responsabilité civile et professionnelle.

CDF et son assureur renoncent à tout recours envers le Preneur en cas de sinistre de quelque nature que ce soit concernant lesdits locaux et ses biens propres.

A titre de réciprocité, le Preneur s'engage, en cas de sinistre de quelque nature que ce soit survenus à ses biens propres, à renoncer à tout recours contre CDF.

Le Preneur doit souscrire un contrat d'assurance pour ses biens propres, il devra faire renoncer ses assureurs à tout recours contre CDF et son assureur. Pour cela, une clause particulière de renonciation à recours devra impérativement figurer dans sa police d'assurance. Cette attestation doit être délivrée avant l'entrée effective dans les locaux et devra être fournie tous les ans.

Le Preneur doit tenir informé sans délai, CDF, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Le Preneur s'engage à 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 au gestionnaire.

Le Preneur s'engage à ne pas introduire dans le bâtiment de matières dangereuses et notamment de produits particulièrement inflammables. Dans le cadre d'un besoin de tels produits liés au bon exercice de l'activité, le Preneur préviendra CDF qui se réserve le droit de statuer.

Si en raison de l'activité du Preneur ou des marchandises qui font l'objet de son activité, le montant de la prime d'assurance 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 des dites majorations. Le Preneur devra s'assurer contre les risques de vol de manière que CDF ne soient tenues à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage.

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le Preneur devra :

- S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice de l'activité des autres occupants dans l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble ;

- Se conformer aux règlements établis par CDF pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété ;
- Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que CDF ne puisse jamais être inquiétée ou recherchée à cet égard pour quoi que ce soit ;
- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires ;
- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que CDF ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce sujet ;
- Donner accès, dans les lieux loués, à CDF, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente ;
- N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, CDF déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions ;

ARTICLE 8 – TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part de CDF relatives aux clauses et conditions du présent contrat, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. CDF pourra toujours y mettre fin.

ARTICLE 9 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution d'une seule des clauses de la présente convention et deux mois après simple avertissement écrit resté sans effet, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble à CDF sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le Preneur à quitter les lieux et ce nonobstant toutes offres de conciliations ultérieures.

Fait à Saint Amand Montrond, le
En deux exemplaires originaux

CDF

Le Président



Daniel BÔNE

LE PRENEUR

Le Président
Directeur Général
Patrick BARNIER

Territoria
Société d'économie mixte du Cher
Centre d'Affaires Lahitolle
6 rue Maurice Roy - CS 20017
18021 BOURGES Cedex
Tél. 02 48 50 96 40 - Fax 02 48 50 43 22

Page 7 sur 9

ANNEXE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE La Passerelle

Locaux mis à disposition à la
SEM TERRITORIA



Locaux communs de
l'immeuble



Accès de réception en préfecture
Date de réception : 12/04/2021
Date de réception préfecture : 12/04/2021

28