



Extrait du registre des délibérations

Le Président soussigné, certifie que le présent acte
reçu par le représentant de l'Etat le 26.3.25
et publié le : 26.3.25 est exécutoire.

Séance du mercredi 5 mars 2025

Délibération n° 03_2025_034

Convention d'occupation précaire « Le Buss »

Le Conseil communautaire s'est réuni le mercredi cinq mars deux mille vingt-cinq à dix-huit heures, salle des Actes de l'Hôtel de Ville de Saint-Amand-Montrond.

<u>COMMUNES</u>	<u>TITULAIRES</u>	<u>REPLACANTS</u>
ARPHEUILLES	Monsieur Pascal AUGENDRE	
BESSAIS-LE-FROMENTAL	Monsieur Serge AUDONNET	
BOUZAIS	Monsieur Olivier PARILLAUD	
BRUÈRE-ALLICHAMPS	Monsieur Roger DAGHER	
CHARENTON-DU-CHER	Monsieur Pascal AUPY Madame Colette PY	
COLOMBIERS	Monsieur Daniel BÔNE	
COUST	Monsieur Pascal COLLIN	
DREVANT	Monsieur Patrick BIGOT	
FARGES-ALLICHAMPS	Madame Édith MICHELIC	
LA CELLE	Monsieur Philippe AUZON	
LA GROUTTE	Monsieur Philippe PERRICHON	
MARÇAIS	Madame Michelle RIVET	
MEILLANT	Madame Maric-Claude JULIEN	
NOZIÈRES	Monsieur Franck DAUMIN	Pouvoir à Yann CADIER
ORCENAIS	Monsieur Yann CADIER	
ORVAL	Madame Clarisse DULUC Monsieur Alain ANDRIAU Madame Françoise GONNET	Pouvoir à Philippe MARME
SAINT-AMAND-MONTROND	Monsieur Emmanuel RIOTTE Madame Jacqueline CHAMPION Monsieur Francis BLONDIEAU Madame Florence COMBES Monsieur Geoffroy CANTAT Madame Isabelle CHAPUT Monsieur Raphaël FOSSET Madame Sophie CUINIÈRES Monsieur Lionel DELHOMME Madame Malika LACH-HAB Monsieur Didier DEVASSINE Madame Noura ANGLADE Monsieur Philippe MARME Madame Sandrine KOSTADINOV Madame Marie BLASQUEZ Monsieur Yves PURET Madame Sylvie OLIVIER	Pouvoir à Florence COMBES Pouvoir à Emmanuel RIOTTE Pouvoir à Lionel DELHOMME Pouvoir à Sophie CUINIÈRES Arrivée au point n°3 Pouvoir à Sandrine KOSTADINOV Pouvoir à Francis BLONDIEAU
SAINT-PIERRE-LES-ÉTIEUX	Monsieur Gérard MARTEAU	Remplacé par Bernadette MERIEL
VERNAIS	Monsieur Charles ADOLPH	

Membres en exercice : 38
Membres présents : 30
Membres votants : 37

Secrétaire de séance : Francis BLONDIEAU

Date de la convocation : 18 février 2025
Date de l'affichage : 18 février 2025

Extrait du Registre des délibérations

Séance du mercredi 5 mars 2025

Délibération n° 03_2025_034

Convention d'occupation précaire « Le Buss »

Monsieur Daniel BÔNE, Président, présente ce dossier.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-1 et suivants relatifs aux compétences des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI),

Vu l'article L.2251-1 du Code général des collectivités territoriales, qui permet à une collectivité de soutenir des projets de développement économique local,

Vu la convention d'occupation temporaire signée le 15 avril 2021 entre la Communauté de communes Cœur de France et la SEM Territoria pour le site « La Passerelle »,

Considérant que la Communauté de communes Cœur de France a pour compétence le développement économique du territoire, y compris la mise en place de structures et d'initiatives soutenant les entreprises, la formation professionnelle et l'insertion économique,

Considérant que le site « La Passerelle » a été conçu pour devenir un pôle central d'activités économiques, favorisant l'accueil de jeunes entreprises, de travailleurs indépendants, ainsi que des organismes de formation,

Considérant que la Communauté de communes Cœur de France souhaite avec le projet « Le Buss » proposer une infrastructure de haut niveau qui réponde aux besoins du territoire, en formations qualifiées en expérimentation, en transmission des métiers et savoir-faire, en espaces de réunion et de démonstration, en accueil de porteurs de projets et espace de développement économique.

Considérant que l'objectif de la Communauté de communes Cœur de France est de faire de ce lieu, bien plus qu'un ensemble de salles de travail et de réunion, un véritable « atelier », un endroit où l'on pratique et où l'on expérimente et où l'on réalise.

Considérant que le tiers lieu de compétences (TLC), viendra compléter l'infrastructure existante « La Passerelle » et portera un seul nom « Le Buss ».

Considérant que la SEM Territoria a l'expertise nécessaire pour gérer, animer et promouvoir le site « Le Buss » dans le respect des objectifs de développement durable et de transition énergétique,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité des voix 37 pour et une abstention (Sylvie OLIVIER)

- **approuve la convention d'occupation précaire entre la Communauté de communes Cœur de France et la SEM Territoria pour le site « Le Buss »,**
- **autorise Monsieur le Président à signer la convention d'occupation précaire (ci-jointe) avec la SEM Territoria.**

Le Président,



Daniel BONE

Le secrétaire de séance



Francis BLONDIEAU



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE « LE BUSS »

Entre les soussignés :

Communauté de commune Cœur de France

1 rue Philibert Audebrand

18200 Saint-Amand-Montrond

Siret : 200 036 135 00073

Ci-après dénommée « Communauté de communes Cœur de France » 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, 18000 Bourges

Siret : 329 394 373 000 16

Ci-après dénommée « le preneur »

Représentée par Monsieur Pierre Grosjean en qualité de « Président »

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 le projet « Le BUSS », proposer une infrastructure de haut niveau qui réponde aux besoins du territoire, en formations qualifiées, en expérimentations, en transmission des métiers et savoir-faire, en espaces de réunion et de démonstration, en accueil de porteurs de projets et espace de développement économique.

L'objectif de la Communauté de communes Cœur de France est de faire de ce lieu, bien plus qu'un ensemble de salles de travail et de réunion, un véritable « atelier », un endroit où l'on pratique et où l'on expérimente et où l'on réalise. Ce lieu portera le seul nom « Le BUSS ».

Il accueillera un espace de formation composé de plusieurs salles, bureaux et plateaux techniques, d'un espace de coworking, d'un laboratoire type FabLab, d'une vitrine des savoir-faire du territoire et d'un Campus Connecté.

Il permettra de répondre à des besoins locaux (formations qualifiées, expérimentations, transmission des savoirs...) et donnera au territoire, 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.

Le BUSS, tiers-lieu de compétences (TLC) viendra compléter l'infrastructure existante La Passerelle. Ce TLC est le lieu d'accueil des acteurs économiques du territoire, il recevra des

plateaux techniques destinés aux filières du bois, aux filières de la métallerie, de la joaillerie, du cycle, de la bourrellerie, et sera également destiné à accueillir des créateurs et entrepreneurs s'implantant localement. Il hébergera un club d'entreprises, un espace accueil pour les personnes en recherche d'emploi, de même que des acteurs engagés dans l'économie sociale et solidaire et un campus connecté. La prise en compte du développement durable sera un axe essentiel de son fonctionnement.

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, la Communauté de communes Cœur de France met à disposition et donne à bail à loyer au Preneur qui accepte les lieux ci-après désignés, « Le BUSS » situé au 1 rue Bouchacourt à Saint-Amand-Montrond.

La Communauté de communes Cœur de France met à disposition de la Sem 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 Le BUSS situé au 1 rue Bouchacourt à Saint-Amand-Montrond, 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 les plans joints en annexes.

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 :

- promotion, développement de prestations de services et d'hébergement des entreprises,
- gestion financière et logistique des différents services aux entreprises (co-working, labo numérique, salles de formation, bureaux, ...),
- animations de l'espace et notamment de réunions à thème à destination des entreprises,
- accompagnement des entreprises hébergées,
- gestion d'un « Campus connecté »,
- Accueil et accompagnement des diplômés du DNMADE pour leur permettre de développer leurs projets.

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

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans à compter du 1^{er} février 2025.

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, la gestion des serveurs et l'accès à internet ainsi que la taxe foncière.

Les coûts liés à l'activité du site sont supportés par la SEM Territoria : électricité, eau, chauffage et climatisation, entretien et maintenance du bâtiment (ménage intérieur et aux abords du site), moyens 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 la Communauté de communes Cœur de France au terme du présent contrat en bon état d'entretien locatif.

5.2 - ENTRETIEN

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

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 pourra faire dans les locaux mis à sa disposition toute transformation ou démolition avec le consentement de la Communauté de communes Cœur de France, En cas d'autorisation, les travaux demandés par le preneur seront effectués aux frais de ce dernier.

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 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 la Communauté de communes Cœur de France sans indemnité. Cependant la Communauté de communes Cœur de France sera libre d'exiger, au moment des travaux 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

La Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France 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 - RESEAUX

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 la Communauté de communes Cœur de France.

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 la Communauté de communes Cœur de France 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 sans mettre en place les conditions de sécurité requises.

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 la Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France le coût des travaux nécessaire pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge de la Communauté de communes Cœur de France.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour en fin de jouissance, en la présence d'un représentant du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le preneur doit remettre les clés à la Communauté de communes Cœur de France.

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

La Communauté de communes Cœur de France 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.

La Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France.

Le preneur doit souscrire un contrat d'assurance pour ses biens propres, il devra faire renoncer ses assureurs à tout recours contre la Communauté de communes Cœur de France 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, la Communauté de communes Cœur de France, 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 prévendra la Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce sujet ;
- Donner accès, dans les lieux loués, à la Communauté de communes Cœur de France, 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, la Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France 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. La Communauté de communes Cœur de France 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 la Communauté de communes Cœur de France 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 01 février 2025

Pour la Communauté de Communes Cœur de
France,

Le Président

Daniel Bône

Pour la Sem Territoria,


Le Président

Pierre Grosjean

ANNEXES

LOCAUX MIS A DISPOSITION A COMPTER 1/2/2025



-  Locaux mis à disposition à la SEM TERRITORIA
-  Locaux communs de l'immeuble

