

Département des ARDENNES Arrondissement de VOUZIERS <i>Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise</i>	2016/088  Paraphe : 
<b>REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b> <i>Délibération n°DC2016/47</i>	

Nombres de membres :

En exercice : 125

Présents : 81

Votants : 89 (dont 8 pouvoirs)

**POUR : 89 (100 %)**

**CONTRE : 00**

**ABSTENTION : 00**

Le trente et un mars deux mille seize, à 19h30, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, se réunit à Vouziers, sous la présidence de M. Francis SIGNORET

Date de la convocation : 23/03/2016

M. Raoul MAS est élu secrétaire de séance.

**Ayant pouvoir de vote :** Mesdames Martine BAUDART, Agnès BEGNY, Régine BRUSA, Pauline COSSON, Josette COURAULT, Béatrice FABRITIUS, Marie-Hélène FOURCART, Ghislaine JACQUET, Patricia LESUEUR, Pascale MELIN, Agnès MERCIER, Françoise PAYEN, Chantal PIEROT, Suzanne RAULIN, Andrée THOMAS et Messieurs Michel ADIN, Régis BARRE, Patrick BEBIN, Tony BESANCON, Bernard BIENVENU, Guy BOIZET, Daniel BOUILLON, Jacques BOUILLON, Mathieu BOUILLON, Patrick BROUILLON, Jean BROYER, Roland CANIVENQ, Francis CANNAUX, Dominique COLSON, Gilles COLSON, Claude DEBOURCES, Gérard DEGLAIRE, Pierre DEMISSY, Yann DUGARD, Philippe ETIENNE, Patrice FERON, Vincent FLEURY, Hervé FREY, Bernard GIRONDELOT, Gérard GOBERT, Olivier GODART, Antonio GOMES, Jean-Baptiste GOMEZ, Jacques GROSSELIN, Bertrand HAULIN, Eric HAULIN, Philippe HENRY, Benoît HUREAU, Bruno JUILLET, Jean-Michel LACATTE, Dominique LAMY, Jacques LANTENOIS, Patrick LESOILLE, André MALVAUX, Christophe MANCEAUX, Raoul MAS, Jean-Philippe MASSON, Frédéric MATHIAS, François MEENS, Michel MEIS, Jean-Claude MULLER, Christian NICOLITCH, Daniel NIZET, Jacky NIZET, Denis OUDIN, Hubert OUDIN, Ludovic PHILIPPE, Florent PIERSON, Francis POTRON, Patrick RACOUR, Olivier RAULET, Damien RENARD, Jean-Pol RICHELET, Francis SIGNORET, Benoît SINGLIT, Gérard SOUDANT, Vincent THIERION, Dominique THOREL, Lionel VAIRY, Bruno VALET, Jean-Claude VIELLARD.

**Représentés :** Madame Isabelle BECHARD donne pouvoir de vote à Monsieur Michel ADIN, Madame Magali ROGER donne pouvoir de vote à Monsieur Yann DUGARD, Monsieur Claude ADAM donne pouvoir de vote à Monsieur Jean BROYER, Monsieur Dominique CARPENTIER donne pouvoir de vote à Madame Françoise PAYEN, Monsieur Jean-Pierre CORNEILLE donne pouvoir de vote à Monsieur Guy BOIZET, Monsieur Dominique DANNEAUX donne pouvoir de vote à Madame Chantal PIEROT, Monsieur Jean-Yves PIC donne pouvoir de vote à Monsieur Philippe ETIENNE, Monsieur Guillaume QUEVAL donne pouvoir de vote à Monsieur Benoît SINGLIT.

**OBJET : PEPINIÈRES D'ENTREPRISES**

Vu les statuts de la 2C2A notamment l'article 3.2 « Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté » ;

Vu la délibération DC2011/69 du Conseil de Communauté du 23 juin 2011 approuvant le principe de construction d'un bâtiment à vocation pépinière d'entreprises, sans services connexes, sur la future ZAC de Vouziers ;

Vu la délibération n°DC2013/49 du 03 juillet 2013 approuvant notamment la convention d'occupation, le règlement intérieur et le livret d'accueil de la Pépinière d'entreprises située sur la ZAC Porte de l'Argonne – 08400 Vouziers ;

Considérant la nécessité de réaliser des ajustements sur l'article 18 de la convention d'occupation et sur l'article 4 du livret d'accueil ;

Considérant les avis favorables remis par la commission développement économique et le Bureau lors de leur séance respective des 9 et 22 mars 2016 ;

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

- VALIDE les modifications de la convention d'occupation précaire et révocable du domaine public et du règlement intérieur tels qu'annexés à la présente délibération.
- CHARGE le Président de signer tous les actes à intervenir.

Le Président, Francis SIGNORET

Par déléation, le 1<sup>er</sup> vice-Président

Yann DUGARD

Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission en Sous Préfecture le **4 / AVR. 2016**  
et de sa publication ou notification le

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE  
ET REVOCABLE DU DOMAINE PUBLIC  
N° / / /**

accordée par la Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise (2C2A)

PEPINIERE D'ENTREPRISES DE L'ARGONNE  
ZAC PORTE DE L'ARGONNE  
RUE SAINT-EXUPERY  
08 400 - VOUZIERES

*Entre les soussignés :*

Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise (2C2A), 44-46 rue du Chemin Salé – BP 80 –  
08 400 VOUZIERES, Représentée par son Président Francis SIGNORET,

N° SIRET : 240 800 920 00045

ci-après dénommée le LOUEUR,

*d'une part,*

et

Nom de l'Entreprise ou de la personne :

Adresse :

Représentée par :

Tél :

Fax :

E-mail :

Inscription RCS :

K-Bis :

Activité déclarée et exercée sur le site :

ci-après dénommé l'OCCUPANT,

*d'autre part,*

Il a été exposé et convenu ce qui suit.

## PREAMBULE

Le territoire de l'Argonne Ardennaise souffre de son éloignement des grands pôles urbains. La 2C2A cherche à favoriser le développement économique et l'aménagement du territoire communautaire.

Dans ce cadre, la collectivité a aménagé une zone d'activités à Vouziers dénommée « ZAC Porte de l'Argonne » afin de proposer à la vente des terrains viabilisés à destination de projets économiques. En complément de cette offre foncière, la 2C2A a décidé de se doter d'un outil au service du développement économique du territoire. Par délibération du xx/xx/xx, la réalisation d'une construction immobilière à vocation de pépinière d'entreprises a été approuvée: la « Pépinière d'entreprises de l'Argonne ».

La construction précitée a pour but d'aider à l'implantation ou à l'extension d'entreprises, et prioritairement de nouvelles entreprises, en leur louant des locaux adaptés à des tarifs raisonnables pendant une période limitée; l'objectif étant de servir de moteur à la montée en puissance des entreprises hébergées.

La 2C2A vise ainsi à dynamiser la création et le développement d'entreprises afin de générer des créations d'emplois.

### Article 1: Objet

La présente convention définit les modalités d'occupation des locaux de la « Pépinière d'entreprises de l'Argonne ». Elle est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux et est liée au Règlement Intérieur, annexé au présent document, dont l'OCCUPANT s'engage à respecter les termes.

### Article 2: Désignation des locaux

Par la présente, le LOUEUR confère à l'OCCUPANT un droit d'occupation des locaux ci-après désignés :

Dans un bâtiment dénommé « Pépinière d'entreprises de l'Argonne » sis rue Saint-Exupéry à Vouziers (08 400), un local comprenant un espace atelier/stockage et un espace bureau, le tout d'une surface totale de xxxxxxxxxxxx m<sup>2</sup> (cellule n° XXX). Un plan de masse désignant ledit local est annexé au présent document.

Sans qu'il soit nécessaire de les décrire plus amplement, l'OCCUPANT déclare bien les connaître pour les avoir visités avant la signature des présentes. Il sera établi un état des lieux entrant, contradictoire, lequel sera annexé à la présente convention.

### Article 3: Durée

1. La durée maximale d'occupation des locaux est limitée à 48 mois pour chaque OCCUPANT, soit une période de deux (2) ans renouvelable une (1) fois. La demande expresse de renouvellement par l'OCCUPANT se fera par lettre recommandée avec avis de réception à l'issue des deux (2) premières années d'occupation en respectant un délai de préavis de trois (3) mois.
2. La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 24 mois, renouvelable une fois, qui commencera à courir à compter du xx/xx/xxxx et qui se terminera le xx/xx/xxxx.

#### **Article 4 : Résiliation**

L'OCCUPANT et le LOUEUR pourront résilier cette convention à la fin de chaque période mensuelle, sous réserve du respect d'un préavis :

- d'un (1) mois si la résiliation émane de l'OCCUPANT,
- de trois (3) mois si la résiliation émane du LOUEUR.

Le congé sera donné par lettre recommandée avec avis de réception. Il est précisé que, lorsque le délai de préavis prend effet dans le courant du mois, la convention produit effet jusqu'au dernier jour du mois suivant.

En cas de non-respect du préavis, l'OCCUPANT s'oblige à payer la redevance, les charges et accessoires correspondant à la période de préavis. L'OCCUPANT indiquera au LOUEUR ou à son représentant sa nouvelle adresse.

2013/57

#### **Article 5 : Destination des lieux loués**

L'OCCUPANT déclare qu'il exercera exclusivement dans les lieux mis à sa disposition toute activité conforme à celles énumérées dans ses échanges avec la 2C2A préalables à la signature de la présente convention.

A cette fin, il informera le LOUEUR en cas de projet d'activité soumis à autorisation(s) et fera son affaire personnelle notamment de toutes autorisations préalables à son installation.

Tout changement dans l'aménagement des locaux présentement mis à disposition, nonobstant l'accord préalable et écrit du LOUEUR pour ce faire, devra être réalisé dans le strict respect de la réglementation en vigueur, sous l'entière responsabilité et aux seuls frais de l'OCCUPANT, et sous le contrôle du LOUEUR en cours d'exécution et réception des travaux.

Tout refus d'autorisation ne pourra jamais être invoqué pour suspendre ou écarter l'application d'une seule des clauses, charges et conditions des présentes.

L'OCCUPANT s'engage à faciliter la réalisation des contrôles réglementaires, périodiques ou spécifiques, par les services du LOUEUR (ou ses prestataires) et d'effectuer si besoin et sans délai les travaux de mise en conformité des installations.

L'OCCUPANT ne pourra ni déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même temporairement, hors des lieux loués, sauf accord préalable écrit du LOUEUR.

Il est précisé que les lieux ne sont pas conçus pour accueillir un public extérieur important (parking, sécurité...). En conséquence de quoi les commerces sont interdits.

#### **Article 6 : Entretien – Réparations – Améliorations**

1. L'OCCUPANT usera des lieux « en bon père de famille » et dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité, sans causer aucun trouble ou préjudice.
2. Tous travaux ou améliorations devront avoir reçu l'accord du LOUEUR avant d'être entrepris. L'OCCUPANT assurera les grosses réparations et le renouvellement des aménagements spécifiques intérieurs et de leurs éléments d'équipements, réalisés par lui-même. L'OCCUPANT pourra proposer de laisser les améliorations (verrous, sonnerie, installations diverses...) ou modifications à caractère immobilier qu'il aura apportées, sans indemnité du LOUEUR, ce dernier se réservant la possibilité d'exiger le rétablissement des

lieux en leur état primitif aux frais de l'OCCUPANT. Le LOUEUR pourra devenir propriétaire des aménagements spécifiques par voie d'accession.

3. Les seuls travaux à la charge du LOUEUR sont ceux liés au clos et au couvert. Toutefois, ils seront supportés par l'OCCUPANT au cas où ils seraient occasionnés par des défauts d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable à l'OCCUPANT. Il en sera ainsi des grosses réparations, de la réfection des aires de stationnement, espaces verts, voies d'accès, réseaux... résultant d'un usage non conforme à la destination de ces biens.
4. L'OCCUPANT souffrira, sans indemnité et/ou réclamation, tous les travaux d'entretien ou d'amélioration jugés utiles ou nécessaires par le LOUEUR et à effectuer dans les lieux mis à disposition, sans pouvoir, qu'elle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant de la redevance et des charges. Il devra laisser visiter les locaux loués chaque fois qu'il sera nécessaire pour des questions de travaux ou de sécurité.
5. L'OCCUPANT contractera obligatoirement, pour ses parties privatives, les contrats de maintenance afférents à tous équipements ou installations électriques ou d'autres natures (informatiques, télécommunications, bureautiques,... cette liste n'étant pas exhaustive) lui appartenant. Ces contrats pourront être demandés par le LOUEUR dans le cadre des contrôles techniques réglementaires de l'ensemble des installations techniques réalisés par le LOUEUR.

#### Article 7 : Conditions générales d'usage des lieux mis à disposition

1. L'OCCUPANT ne pourra rien faire qui puisse modifier la solidité, la distribution, la structure, l'aspect, la destination de ses locaux ou de leurs éléments d'équipement, sauf pour ce qui concerne les travaux d'aménagement intérieurs.
2. L'OCCUPANT fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra notamment toutes dispositions pour éviter toutes formes de pollution et observer en permanence la réglementation afférente.
3. L'OCCUPANT ne pourra pas encombrer les parties communes extérieures, ni y laisser séjourner quoi que ce soit, notamment matériaux, emballages, résidus d'exploitation...
4. L'installation d'enseigne par l'OCCUPANT est interdite.
5. L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.
6. L'OCCUPANT utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévue.
7. L'OCCUPANT sera toujours responsable de la conformité de ses locaux en considération notamment de la réglementation du travail.
8. L'OCCUPANT s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux présentement mis à disposition, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

#### article 8 : Livret d'Accueil et Règlement Intérieur

La signature de la présente convention emporte adhésion au livret d'accueil et au règlement intérieur du site, annexés au présent document.

L'OCCUPANT se conformera au règlement, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux loués et l'utilisation des parties communes extérieures.

#### Article 9 : Sous-location

L'OCCUPANT s'interdit expressément d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation à titre précaire, d'apporter en société, de mettre en location gérance ou de céder, à titre gratuit ou onéreux, les droits qu'il tient des présentes.

### Article 10 : Obligation de l'OCCUPANT en fin de convention

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, l'OCCUPANT s'engage à :

- laisser visiter les lieux mis à disposition par le LOUEUR ou ses représentants. Un état des lieux sortant contradictoire sera établi par les parties ;
- effectuer, sans délai, à ses frais, tous les travaux de remise en état initial, de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et/ou demandés par le LOUEUR ;
- remettre au LOUEUR la ou les clés permettant la gestion des accès à ses locaux ;
- informer les administrations sociales et fiscales de son changement d'adresse.

### Article 11 : Concurrence

Le LOUEUR ne sera jamais responsable de la concurrence que quiconque pourrait faire à l'OCCUPANT, le LOUEUR ayant toute latitude pour conventionner avec qui bon lui semble dans la zone limitrophe du bâtiment ou dans le bâtiment lui-même.

### Article 12 : Contrôles

Le LOUEUR ou ses représentants pourront à tout moment, après demande préalable, visiter les lieux mis à disposition pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, l'OCCUPANT sera invité, par lettre recommandée avec accusé de réception, à remédier à ses frais et sous sa responsabilité à cette situation de fait dans les délais normaux.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il sera procédé comme dit à l'article 18 « clause résolutoire » ci-après, les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait, étant intégralement supportés par l'OCCUPANT.

### Article 13 : Redevance d'occupation du domaine public précaire et révocable

La présente convention est donc consentie moyennant le paiement d'une redevance mensuelle :

- de 3.00 € HT/m<sup>2</sup>/mois pendant vingt-quatre mois, soit la somme de xxxxx € HT/mois.

En cas de renouvellement de la présente convention à l'issue du vingt-quatrième mois d'hébergement, le montant de la redevance mensuelle d'occupation sera majoré de la manière suivante :

- Majoration à 3.60 €HT/m<sup>2</sup>/mois à compter du vingt-cinquième mois d'hébergement inclus
- Majoration à 4.00 €HT/m<sup>2</sup>/mois à compter du trente-septième mois d'hébergement inclus.

Ladite redevance est payable d'avance, les 1ers de chaque mois. Elle intègre l'hébergement et la participation aux charges communes liées au bâtiment (cf. article 15.1).

La date de première facturation est fixée au xx / xx / 201x, pour un montant de xx € HT.

L'OCCUPANT s'engage expressément à ces paiements majorés de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) au taux en vigueur à leur échéance, par tout moyen à la convenance du LOUEUR.

### Article 14 : Dispositif de soutien à la création d'entreprise

---

Certifié exécutoire, compte tenu de sa transmission en Sous Préfecture le 4 / AVR. 2016  
et de sa publication ou notification le

Dans la perspective de mise en place d'un dispositif d'aide communautaire à la création d'entreprises, le LOUEUR se réserve le droit de bonifier le montant de la redevance visée à l'article 13. Le cas échéant, les dispositions propres à cette bonification seront annexées à la présente convention.

#### Article 15 : Charges

##### **15.1 Charges communes liées au bâtiment**

Sont incluses dans la redevance mensuelle définie à l'article 13 :

- le nettoyage des extérieurs (parking, espaces-verts...)
- les assurances incendies, bris des glaces du bâtiment
- les impôts locaux à la charge du LOUEUR

##### **15.2 Charges liées à l'activité de l'OCCUPANT**

Ne sont pas incluses dans la redevance mensuelle définie à l'article 13 toutes les charges autres que celles visées à l'article 15.1, et notamment :

- l'accès au réseau électrique
- l'accès au réseau d'eau
- l'accès au réseau téléphonique
- l'accès à Internet
- le nettoyage des locaux
- les impôts liés à l'activité économique de l'OCCUPANT (CFE et CVAE)

L'OCCUPANT fera son affaire de toutes démarches et frais liées à l'ouverture, la gestion et la résiliation des contrats nécessaires pour répondre à ses besoins.

#### Article 16 : Assurances

L'OCCUPANT devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances les polices d'assurances afférentes, notamment aux risques suivants :

- Incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Bris de vitres et matériaux de même nature.

Par ailleurs, l'OCCUPANT devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait des représentants légaux, associés, préposés, salariés ou non, et de ses biens ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

L'OCCUPANT devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes afférentes à toute réquisition du LOUEUR ou de ses représentants.

L'OCCUPANT ne pourra invoquer la responsabilité du LOUEUR en cas de vol, cambriolage, ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués, ou leurs dépendances.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire, qui serait mise à la charge du LOUEUR du fait de l'activité professionnelle de l'OCCUPANT, et/ou des cotisations dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée au LOUEUR sur sa simple demande.

L'OCCUPANT devra signaler immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au LOUEUR.

L'assureur du LOUEUR, ou ses représentants, aura la faculté de visiter les locaux mis à disposition sur simple demande.

#### **Article 17 : Dépôt de garantie**

L'OCCUPANT doit verser, dans le mois suivant la signature de la présente convention, entre les mains du régisseur de recettes désigné, par chèque établi à l'ordre du Trésor Public, une somme de xx Euros HT non productive d'intérêts et correspondant à un mois de redevance qui sera déposée sur le compte de la Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise.

Cette somme, versée en garantie du respect des obligations à charge de l'OCCUPANT, lui sera restituée, sous déduction, s'il y a lieu à son départ des locaux présentement occupés, de toutes sommes qui seraient dues au LOUEUR au titre de cette convention, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts et du solde des dettes dont l'OCCUPANT serait en outre redevable envers le LOUEUR.

En aucun cas l'OCCUPANT ne pourra agir par compensation pour les sommes qui sont dues par lui, pas même lors de son départ.

Cette somme devra demeurer pendant toute la durée du contrat. Le remboursement de ce dépôt de garantie sera effectué après les deux mois suivant l'expiration de la présente convention dans la mesure où l'OCCUPANT sera à jour de tous ses règlements, que l'état des lieux sortant contradictoire ne fera apparaître aucune réparation à effectuer lui incombant.

Lors de son départ, l'OCCUPANT devra justifier au LOUEUR de sa nouvelle adresse et de l'ordre de réexpédition du courrier, afin que le LOUEUR puisse solder son compte et procéder au remboursement du dépôt de garantie selon les conditions exposées ci-avant.

#### **Article 18 : Clause résolutoire**

Un mois après commandement de payer ses indemnités d'occupation ou 15 jours après commandement d'exécuter toute autre obligation en souffrance, définie dans les articles de la convention ou du Règlement Intérieur, notamment de payer la redevance, et si ces commandements restent infructueux, la présente convention sera immédiatement et de plein droit résiliée et l'OCCUPANT expulsé, sans que le LOUEUR ait à satisfaire à aucune formalité autre que l'obtention d'une ordonnance de référé.

L'OCCUPANT ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement de la redevance ou de l'exécution de ses obligations, soit pour l'évacuation de ses locaux, les dates ou échéances prévues étant toujours de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de redevance, des charges, prestations ou impositions récupérables, les sommes impayées produiront de plein droit et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, les intérêts aux taux des avances sur titre de la Banque de France, majorés de deux points, et ce à compter de la date d'exigibilité.

Tout commandement de payer ou exécuter sera aux frais de l'OCCUPANT.

La résiliation par le LOUEUR des conventions d'occupation précaire et révocable du domaine public s'appliquera de plein droit dans les cas suivants :

- cessation d'activité du bénéficiaire



- décès du bénéficiaire, dans le cas d'une entreprise individuelle, ou décès du représentant légal, dans le cas d'une société unipersonnelle, sauf acceptation d'une offre par les héritiers
- redressement judiciaire ou liquidation sous réserve de l'option de l'administrateur
- trouble grave sur le site par le bénéficiaire ou les personnes dont il est responsable
- condamnation pénale du bénéficiaire
- détérioration du site.

La résiliation sera prononcée par décision du LOUEUR et prendra effet à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux.

Par ailleurs, il est expressément convenu qu'en cas de résiliation de la présente convention pour inexécution de ces conditions, pour une cause quelconque imputable à l'OCCUPANT, l'OCCUPANT sera redevable envers le LOUEUR, à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, d'une somme égale à trois mois de redevance.

#### **Article 19 : Conditions diverses**

Aucune tolérance du LOUEUR quant aux stipulations des présentes, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, ne sera génératrice de droit acquis, le LOUEUR pouvant toujours y mettre fin.

L'OCCUPANT exécutera toutes les stipulations des présentes, sans recours contre le LOUEUR, sous sa responsabilité et à ses frais, de telle sorte que le LOUEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché, ni même appelé en garantie.

#### **Article 20 : Election de domicile - Attribution de la juridiction**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune à son siège social énoncé en en-tête des présentes.

L'OCCUPANT doit justifier de son identité (photocopie au dossier) et de son domicile et fournir un Relevé d'Identité Bancaire. S'il est une personne morale, il doit remettre au LOUEUR un exemplaire de ses statuts certifiés dans le délai d'un mois à compter de la signature de la présente convention.

#### **Article 21 : Date d'effet de la convention**

La présente convention prend effet à compter du xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

#### **Article 22 : Litiges**

Toute difficulté ou contestation qui s'élèverait à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention et qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable sera soumise au tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Vouziers, le xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

en deux exemplaires originaux

PEPINIERE D'ENTREPRISES DE L'ARGONNE

ZAC PORTE DE L'ARGONNE

RUE SAINT-EXUPERY

08 400 – VOUZIERIS

## LIVRET D'ACCUEIL ET REGLEMENT INTERIEUR

### LIVRET D'ACCUEIL

La Pépinière d'entreprises de l'Argonne est une structure d'accueil temporaire destinée aux entreprises en création ou en phase de croissance, ou à des structures entrant dans le champ de l'économie sociale et solidaire.

Il s'agit d'un outil destiné à dynamiser le développement économique du territoire en favorisant la montée en puissance des entreprises. Les entreprises en phase de création d'activité et (potentiellement) génératrices de créations d'emplois sont prioritaires.

La pépinière se compose d'un bâtiment de plain-pied d'une superficie totale de 1000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est divisé en cinq cellules de xxxxxxxx. Chaque cellule dispose d'un « espace bureau » et d'un « espace atelier/stockage ».

#### Conditions locatives

- Les locaux sont loués par convention d'occupation précaire et révocable du domaine public de 2 ans, renouvelable 1 fois
- La demande de renouvellement devra être effectuée par courrier trois mois avant la date d'échéance de la convention
- Le locataire peut quitter les lieux à tout moment à condition de respecter un préavis d'un mois envoyé par lettre recommandée avec un avis de réception
- Les redevances d'occupation sont payables en début de mois
- Les locaux sont loués « bruts », sans mobilier
- Le locataire fait son affaire de toute ouverture de contrat liée à l'électricité, au téléphone, à Internet, à l'eau, au gaz ou autre.

#### Redevance mensuelle progressive

- 3.00 € HT / m<sup>2</sup> / mois les deux premières années
- 3.60 € HT / m<sup>2</sup> / mois la troisième année
- 4.00 € HT / m<sup>2</sup> / mois la quatrième année

Calcul par cellule à préciser...

### Dispositif de soutien aux entreprises en phase de création (entreprises de moins de six mois d'existence)

- bonification de 50% du montant des six premières redevances (soit une redevance de 1.50€ HT/m<sup>2</sup>/mois pendant 6 mois)

### Charges

- Chaque cellule est dotée de compteurs d'eau, d'électricité, de gaz individuels et de prises téléphoniques; chacun des preneurs fait son affaire de toutes formalités et charges y afférentes
- Le locataire ne supporte aucune charge supplémentaire en dehors de ses propres contrats

### Facturation

La périodicité du recouvrement des redevances est mensuelle.

### Commodités

Places de stationnement disponibles devant l'établissement.

### Renseignements

Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise

44-46, rue du chemin Salé

08 400 VOUZIERES

Tél: 03 24 30 23 94 – Mail: [contact@2c2a.com](mailto:contact@2c2a.com)

### PLAN DU SITE

### REGLEMENT INTERIEUR



### 3.2 Stationnement

Les locataires et visiteurs peuvent garer leur véhicule aux places prévues à cet effet sur le site. L'aire de chargement au niveau des ateliers n'est pas une aire de stationnement des véhicules.

#### 4. Publicité de l'entreprise

La 2C2A se charge d'identifier le locataire sur la boîte aux lettres mise à disposition de chaque locataire. Par ailleurs, chaque locataire dispose d'un espace dédié, situé au-dessus de la porte d'entrée de la cellule qu'il occupe, destiné à recevoir ses éléments de signalétique. Le projet de signalétique du LOUEUR doit être soumis, en amont, à la 2C2A pour validation.

#### 5. Entretien du site

##### 5.1 Espaces privés

Chaque locataire doit jouir des locaux « en bon père de famille ». Il prend à sa charge l'entretien de ses locaux ; il en sera tenu compte dans l'état des lieux de sortie. Il doit notamment veiller au nettoyage de ses fenêtres.

En cas de dégradation des locaux, un devis sera réalisé auprès de différents artisans pour effectuer les réparations qui resteront à la charge du locataire.

En cas de défaut de propreté des locaux au moment de leur restitution, un nettoyage approfondi sera réalisé aux frais de l'occupant sortant.

##### 5.2 Déchets

- Chaque occupant est responsable de l'évacuation de ses déchets.

##### 5.3 Espaces verts

L'entretien des espaces verts est assuré par la 2C2A. Afin de préserver au mieux ces espaces, il est interdit de stationner sur les pelouses.

#### 6. Sécurité

##### 6.1 Intrusion

Chaque locataire est responsable de la sécurité de ses locaux privés et dégage la 2C2A de toute responsabilité en cas de vol ou de toute effraction à l'intérieur de son local.

Chaque locataire est invité à se montrer vigilant :

- en veillant à la fermeture des portes et des fenêtres de bureau et porte de secours
- en s'inquiétant de toute personne étrangère à la pépinière.

##### 6.2 Serrurerie

Chaque locataire se voit confier deux jeux de clés ; lesquels comprennent chacun une clé pour la porte de service, une clé pour la porte sectionnelle, une clé pour la boîte-aux-lettres et une commande pour le portail d'entrée.

Tout changement de barillet doit être signalé et autorisé par la communauté de communes. Le barillet changé doit être remis au siège social de la communauté de communes.

En cas de non restitution des clés ou de dysfonctionnement du barillet lors du départ de l'occupant, les réparations ou remplacement seront réalisés aux frais de l'occupant sortant.

##### 6.3 Lutte contre les incendies

Des extincteurs sont prévus pour la lutte contre les incendies. Les locataires sont invités à prendre connaissance de leur utilisation et des consignes incendies affichées à proximité.

#### 7. Hygiène et sécurité

Les règles à appliquer sont celles de la réglementation générale ou particulière à chaque profession. Les locataires en assument la responsabilité.

Par ailleurs, conformément à l'article R-4216-4 du code du travail, les effectifs maximum dans chaque cellule sont les suivants :

- cellule 1: 22 personnes
- cellule 2 : 22 personnes
- cellule 3 : 17 personnes
- cellule 4 : 13 personnes
- cellule 5 : 13 personnes.

#### **8. Comportement général - Nuisances**

Chaque locataire s'engage à respecter la tranquillité et le travail des autres occupants.

#### **9. Droit de réserve**

Chaque locataire s'oblige à ne pas divulguer les informations, faits ou évènements concernant l'activité des autres occupants dont il pourrait avoir connaissance.

#### **10. Sanctions**

Le présent règlement sera annexé à la convention d'occupation précaire et révocable signée avec chaque locataire.

Son non respect entraînera l'envoi d'une mise en demeure de s'y conformer. En cas de mise en demeure restée sans suite, ou de troubles récidivistes, la 2C2A pourra résilier la convention d'occupation précaire, dans les mêmes conditions que celles prévues dans la convention.

#### **11. Relation Pépinière / Locataire**

La Pépinière est un bâtiment dépendant de la 2C2A. Il est interdit d'utiliser son nom pour quelque activité qui soit.

La 2C2A n'a pas de droit d'ingérence dans l'activité des locataires.