



N°DB29/18

PROJET DE CONVENTION DE SERVICES

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'agglomération du Grand Dole, dont le siège social est situé Place de l'Europe, BP 458 - 39100 DOLE, représentée par son Président, Jean-Pascal FICHERE, Mandaté par le Bureau Communautaire du 12 décembre 2018

Ci-après dénommée « **Grand Dole** »,

GRAND DOLE

Communauté d'agglomération

Place de l'Europe
BP 458 - 39109 DOLE
Cedex
Tel 03.84.79.78.40
Fax 03.84.79.78.43
info@grand-dole.fr
www.grand-dole.fr

Et,

La société AFULudine

Dont le siège est fixé
30 Avenue de l'observatoire - 25000 Besançon
Au capital de 56 002 €
Immatriculée au R.C.S. de Lons le Saunier,
sous le numéro 821 771 524

Représentée par Fabrice LALLEMAND, son président,
Ci-après dénommé « **le Preneur** ».

Il a été convenu ce qui suit :

EXPOSE :

Par les présentes, la Communauté d'Agglomération du Grand Dole met à disposition et donne à loyers au Preneur qui accepte les lieux ci-après désignés, au Centre d'Activités Nouvelles.

Cette pépinière a pour but de favoriser la création et l'insertion économique d'entreprises en leur fournissant des locaux et des services adaptés pendant la période de début d'activité. En conséquence, ces entreprises devront quitter la pépinière dès la fin de cette période, permettant ainsi l'accueil de nouvelles entreprises et le respect de « l'esprit pépinière ».

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

ARTICLE 1 : Objet

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole met à disposition de l'entreprise AFULudine pour la durée ci-après indiquée, les biens et les prestations ci-dessous désignés.

Désignation des biens et prestations forfaitaires :

1.1 Accueil d'activités : désignation des biens

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole met à disposition des entreprises des espaces de bureaux ainsi que des zones de fabrication légère ou de stockage (ateliers).

Par la présente, les locaux mis à disposition du Preneur en contrepartie du règlement des loyers pour une superficie totale de **587 m²** se répartissent ainsi :

- 2 bureaux situés au rdc de la partie tertiaire de la pépinière, et repérés par les numéros E3 d'une superficie de 41 m² et E4 de 54 m²,

• 3 ateliers de 164 m² chacun, situés dans la partie industrie de la pépinière, et repérés sous les numéros A10, A11 et A12.

Ces locaux sont exclusivement destinés à l'exercice de l'activité du Preneur, aux conditions tarifaires détaillées à l'Article 6 de la présente convention.

Ces locaux privatifs mis à disposition, disposent des meubles et matériels mentionnés dans les états des lieux contradictoires, établis au moment de la mise à disposition du Preneur par la remise des clés.

1.2 Désignation des services

Il est décidé de permettre l'accès du Preneur à un certain nombre de services, dont l'utilisation sera facturée mensuellement aux conditions tarifaires détaillées à l'Article 6 de la présente convention. Il s'agit pour l'essentiel de services de téléphonie, de photocopie, de télécopie, de dactylographie, de location de salle de réunion, etc....

Le Preneur aura la possibilité de figurer sur tous les documents de présentation du Centre d'Activités Nouvelles, et de participer aux manifestations organisées par le Grand Dole dans le but de dynamiser le tissu économique.

ARTICLE 2 – Destination des locaux privatifs

Le Preneur déclare qu'il utilisera le présent local pour y créer et développer ses activités de :

Développement d'une méthode de lubrification sans huiles et sans additifs toxiques

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres préalables à son installation.

Le Preneur s'engage à occuper personnellement le local précédemment désigné sans pouvoir en aucun cas en céder, même gratuitement, tout ou partie, ni céder ses droits à la présente convention.

Le Preneur fournira à son entrée dans la pépinière les pièces justifiant de son activité (extrait de K-bis, statuts) ainsi qu'une attestation d'assurances (responsabilité civile professionnelle et multirisque occupant). Cette dernière devra être présentée à chaque renouvellement de contrat.

ARTICLE 3 – Durée

L'objet de la mise à disposition du Centre d'Activités Nouvelles par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole est de fournir aux entreprises intéressées les services propices au démarrage de leurs activités. Ainsi, la convention ne pourra être exécutée au-delà de la durée strictement nécessaire à l'acquisition par l'entreprise de son autonomie en matière de locaux d'exploitation et d'équipement administratif.

Par conséquent, la présente convention est conclue pour une durée maximum de **24 mois entiers consécutifs**, à compter du **1^{er} janvier 2019** pour se terminer le **31 décembre 2020**, à charge pour celle des parties qui voudra mettre fin au présent contrat avant la période sus indiquée de prévenir l'autre par lettre recommandée avec un préavis de 1 mois.

Un renouvellement de la convention pour une durée maximum de 24 mois, par période de 12 mois, pourra être envisagé sur demande motivée et écrite du Preneur. Cette demande, accompagnée d'un prévisionnel, fera l'objet d'une étude attentive de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole qui motivera sa décision en fonction de la notion d'esprit «

pépinière d'entreprise » et de ses implications, notamment en termes de renouvellement des porteurs de projet.

Cette convention de mise à disposition de moyens sera résiliée du seul fait de la volonté d'une ou des parties selon les conditions énoncées ci-dessus ou de l'expiration de la convention au profit du Grand Dole.

ARTICLE 4 – Conditions générales

4.1 Etat des lieux

L'occupant reconnaît que l'état des locaux et du mobilier qui lui sont mis à disposition est conforme à l'état des lieux dressé contradictoirement par les parties.

Il s'engage à les restituer à la Communauté d'Agglomération du Grand Dole au terme du présent contrat en bon état d'entretien locatif.

4.2 Entretien

Le Preneur entretiendra les lieux occupés en bon état et s'engage à nettoyer régulièrement son local ainsi que les biens mis à sa disposition. Il pourra faire appel à une société de nettoyage si besoin.

Le Preneur effectuera pendant le cours de son occupation et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à sa charge conformément à l'article 1754 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole.

4.3 Transformation

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

Tout ajout de bien immobilier par destination sera rattaché au patrimoine du propriétaire, et donc soumis au régime de domanialité publique (*inaliénabilité & 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.

4.4 Amélioration

Tous les travaux d'amélioration, de modification, d'embellissement qui seront réalisés par le Preneur, seront en fin d'occupation acquis au Grand Dole sans indemnité. Cependant, la Communauté d'Agglomération du Grand Dole 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.

4.5 Travaux

Le Preneur souffrira pendant toute la durée de son occupation l'exécution dans les locaux de tous travaux de réparation ou d'amélioration que la Communauté d'Agglomération du Grand Dole jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution ou interruption du forfait ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours.

4.6 Jouissance des lieux

Le Preneur devra veiller à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble soit de son fait, soit de celui de ses salariés ou ses visiteurs, 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 d'Agglomération du Grand Dole, de la présente convention.

Le Preneur ne pourra pas encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit. De même, toute activité de stockage d'outils ou de matériaux à l'extérieur du bâtiment sera soumise à autorisation.

Le Preneur laissera la Communauté d'Agglomération du Grand Dole pénétrer dans les lieux chaque fois qu'elle le jugera utile et notamment en cas de travaux.

Le Preneur laissera visiter les locaux par toute personne susceptible de les prendre en location, durant les trois mois qui précèdent la fin de la présente convention.

4.7 Impôts et charges diverses

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, taxes professionnelles et plus généralement tout impôt, contribution et taxe, dont il est et sera assujéti personnellement relativement à son activité, de telle sorte que le Grand Dole ne soit jamais inquiété.

Il devra justifier de leur acquit à la Communauté d'Agglomération du Grand Dole et notamment à l'expiration du contrat avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

4.8 Enseigne

Le Preneur ne pourra pas apposer de logo publicitaire sur les vitrages et portes du local sans en avoir préalablement effectué une demande auprès de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole.

ARTICLE 5 – Assurances

La Communauté d'Agglomération du Grand Dole 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.

Le Preneur doit souscrire un contrat d'assurances pour ses biens propres.

Le Preneur s'engage à :

- S'assurer pendant toute la durée de l'occupation à compter de la date de la remise des clés, contre les risques locatifs (l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux),
- 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 à la Communauté d'Agglomération du Grand Dole.

Si en raison de l'activité du Preneur ou des marchandises qui font l'objet de son activité, le montant de la Prime d'assurances 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 desdites majorations.

Le Preneur devra s'assurer contre les risques de vols de manière à ce que la Communauté d'Agglomération du Grand Dole ne soit tenu à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage.

Il est précisé qu'en cas de sinistre, le Preneur devra faire son affaire personnelle des documents contenus dans les casiers attribués par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole pour le rangement des livres officiels.

ARTICLE 6 – Redevance

6.1 Accueil d'activités : loyer mensuel

Les conditions tarifaires présentées ici le sont sous réserve de validation de la délibération en Conseil Communautaire des tarifs applicables en 2019.

- Bureaux : **6,40 € HT / m² / mois + 1,20 € HT / m² / mois**
- Ateliers : **3,30 € HT / m² / mois + 1,20 € HT / m² / mois**

Par conséquent, la présente convention est consentie et acceptée moyennant un montant mensuel maximum de :

722 € HT, soit 866,40 € TTC pour les 2 bureaux
2 214 € HT, soit 2 656,80 € TTC pour les 3 ateliers

Cette redevance comprend le chauffage et le nettoyage des parties communes, des places de parking et l'assurance des risques de mise à disposition décrite ci-dessus.

6.2 Rémunération des Services

Le Centre d'Activités Nouvelles propose aux locataires un certain nombre de services payants. Leurs tarifs ont été fixés par délibération N° GD117/17 du 14 décembre 2017:

- Téléphone : 2 € / mois / ligne
- Photocopie noir & blanc : 0,07 € à 0,05 € (dégressif selon le nombre)
- Photocopie couleur : 0,20 €
- Télécopie : 0,15 €
- Frappe courrier : 13 € / heure
- Courrier (remise et collecte) : 15 € / mois
- Location de salle de réunion : 40 € / ½ journée ; 75 € / jour (pour les extérieurs) et gratuite pour les locataires du CAN
- Accès fibre optique : 30 € / mois
- Location vidéoprojecteur 15 € (gratuit si location de salle)

L'utilisation de ces services sera facturée mensuellement au Preneur selon l'utilisation.

6.3 Révision

Les tarifs sont présentés ici dans l'attente de la validation de la délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2018.

6.4 Paiement

6.4.1 _ La redevance de mise à disposition de moyens est payable mensuellement à terme échu, par prélèvement ou exceptionnellement par titre exécutoire émis par le Trésor Public.

6.4.2 _ L'autorisation de prélèvement accompagné du RIB ou RIP sera à remettre au Grand Dole dès l'ouverture du compte bancaire ou postal du Bénéficiaire.

6.4.3 _ En cas de rejet de prélèvement le Bénéficiaire pourra procéder au règlement par chèque ou en espèces dès notification du rejet ou autoriser le Grand Dole à représenter le prélèvement le 25 du mois suivant.

6.4.4 _ Tout forfait non réglé dans les délais ci-dessus, pourra être majoré de plein droit de 10%, les frais de recouvrement et autres frais étant à la charge du Preneur.

6.5 Dépôt de garantie

Une garantie sera perçue par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole selon l'échéancier suivant :

- Un mois de forfait TTC à la signature, *soit* 2 596,08 €.
- Un mois de forfait à l'échéance du 7^{ème} mois correspondant au loyer mensuel TTC, soit le 01/07/2019.

ARTICLE 7 – Clause résolutoire

En cas de non-paiement ou de non-respect de conditions spécifiques convenues entre les parties lors du Comité de suivi (**cf. art. 1.2.3**), la Communauté d'Agglomération du Grand Dole pourra résilier de plein droit le présent contrat, après mise en demeure de payer notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, l'espace privatif cessant aussitôt d'être affecté et redevenant de fait partie commune de la pépinière. A la suite de la résiliation, un titre de recette sera émis afin de recouvrer les sommes dues par le Preneur.

Le Preneur ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement du forfait, l'exécution de ses obligations, soit pour l'évacuation de la pépinière d'entreprises.

Il est expressément précisé qu'en cas de paiement par chèque, le forfait de mise à disposition de moyens ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement, le Grand Dole pouvant utiliser la clause résolutoire dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Tous frais d'avocats, d'huissiers ou autres, engagés par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole pour la libération des lieux seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 8 – Intransmissibilité du contrat

Les soussignés conviennent que le présent contrat est conclu intuitu personae et ne pourra par conséquent bénéficier à un tiers quelconque, même en cas d'apport en société, de fusion ou de cession de l'entreprise dans le cadre d'une procédure de règlement collectif du passif, sauf accord express préalable et écrit de l'un ou l'autre d'entre eux.

ARTICLE 9 – Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, et notamment la signification de tous les actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux mis à disposition, et le Grand Dole à son siège social.

ARTICLE 10 – Différends et litiges

Toutes les contestations relatives à l'application ou l'exécution de la présente convention seront, de convention expresse, soumises au **Tribunal Administratif de Besançon**.

La loi applicable sera la loi française.

ARTICLE 11 – Droit d'enregistrement

La présente convention n'est pas soumise à l'enregistrement.

Fait à Dole, le
(En quatre exemplaires originaux)

Avec la mention « Lu et approuvé »

Pour la Société AFULudine

Le Président

Fabrice LALLEMAND

Pour la Communauté d'Agglomération
du Grand Dole
Le-Président,

Jean-Pascal FICHÈRE