



**PEPINIERE D'ENTREPRISES
6/8 Route de Chaumont
45120 CORQUILLEROY**

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Société XXXXX

Représentée par Mr XXXXXX

Bureau n°XX

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE

L'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING (A.M.E.),
Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé à 1 rue du Faubourg de la Chaussée,
CS 10317, 45125 MONTARGIS CEDEX, immatriculée à l'INSEE SIREN 244 500 203,
SIRET 244 500 203 00090, code APE 8411Z,

Représentée par Monsieur Jean-Paul BILLAULT, Président, agissant en vertu d'une
délibération n°20-135 du 09 juillet 2020, dont Monsieur le Préfet du Loiret, a accusé
réception le 10 juillet 2020,

Ci-après dénommée

« **L'Agglomération Montargoise,** »

ET

La société de
Représentée par
Nature de l'activité :
Code NAF :
Adresse du siège :
Numéro de SIRET :

Ci-après dénommée

« **L'Occupant,** »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La Pépinière d'Entreprises de l'**Agglomération Montargoise** a ouvert ses portes en octobre 2008.

La Pépinière d'Entreprises de l'**Agglomération Montargoise** est un établissement généraliste qui met à disposition des locaux aux créateurs d'entreprises pour les accompagner dans le lancement de leur activité et dans leur développement en proposant, au sein de cet établissement, un accompagnement dans le portage de projet, un suivi personnalisé et des prestations de services pour optimiser les conditions nécessaires à la réussite de leur projet entrepreneurial.

L'Agglomération Montargoise met à disposition :

- 8 bureaux proposant des superficies allant de 10 m² à 36 m²
- 3 ateliers, essentiellement voués à de l'entreposage de matériels ou matériaux, d'une superficie de 100 m² chacun. Il est précisé que la mise à disposition d'un atelier est uniquement accessible aux occupants de la pépinière d'entreprises.

La Pépinière d'Entreprises est une solution d'accueil aux porteurs de projets et/ou jeunes créateurs d'entreprises (création, reprise, croissance ou développement d'activités).

La Pépinière d'Entreprises est une solution d'accueil à coût attractif pour un créateur d'entreprises qui souhaite réduire et maîtriser ses charges (fixes et variables) lors du lancement de son activité.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

L'Agglomération Montargoise autorise et détermine les modalités d'occupation des locaux proposés au sein de la Pépinière d'Entreprises située au 6/8 route de Chaumont à Corquilleroy (45120).

En application de l'article 1713 du code Civil, **l'Occupant** accepte, à titre précaire et non tacitement reconductible, les locaux à usage de bureaux tels que désignés à l'article 2.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX OCCUPES PAR L'OCCUPANT

L'Agglomération Montargoise met à disposition de **l'Occupant** :

- Le bureau n° XX de XX m².

ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée d'un an, non tacitement renouvelable, à partir du XX et pour la période du XX au XX.

Tout occupant souhaitant solliciter le renouvellement de sa convention d'occupation doit adresser un courrier, au minimum 1 mois avant le terme, au Président de l'Agglomération Montargoise.

Après avis consultatif du Comité d'Agrément composé d'élus communautaire, le Président de l'Agglomération Montargoise notifie par écrit sa décision.

L'Agglomération Montargoise se réserve le droit de reprendre les biens, objets de la présente convention d'occupation, et ce, pour tout motif d'intérêt général. La dénonciation par anticipation interviendra sous préavis de 1 mois sauf cas d'urgence.

ARTICLE 4 : MODALITES D'OCCUPATION ET DE FONCTIONNEMENT

4.1 – Etat des lieux

Des états des lieux seront dressés, tant avant l'entrée en jouissance de **l'Occupant**, qu'avant sa sortie des locaux.

Lors de l'état des lieux « entrée » préalable à la remise des clefs du bureau n°X à **l'Occupant**, il est précisé que chaque clef attribuée fait l'objet d'une caution (65 € la clef). La caution réclamée à **l'Occupant** est relative au nombre de clefs demandées.

La caution sera matérialisée sous la forme d'un titre de recette émis par le Trésor Public. Cette caution sera encaissée par le Trésor Public et mise sur un compte d'attente.

Au sortir de la Pépinière d'Entreprises, un état des lieux « sortie » sera réalisé et il précisera le nombre de clefs restituées. Cet état des lieux « sortie » sera communiqué par les services compétents de **l'Agglomération Montargoise** au Trésor Public avec un RIB remis par **l'Occupant** sortant. Le Trésor Public procédera à la réaffectation du montant de la caution à **l'Occupant**.

En cas de perte ou de vol, et uniquement sur présentation d'une déclaration de perte ou de vol, **l'Agglomération Montargoise** procédera à la commande et à la délivrance d'une nouvelle clef dont le montant sera facturé à **l'Occupant**.

4.2 – Affectation des locaux

Le bureau n°X, objet de la présente convention d'occupation, est destiné à accueillir exclusivement les activités administratives et commerciales déclarées par **l'Occupant**, sous la nature d'activités « XX ». Aucune activité de stockage n'est acceptée.

La destination du bureau n°X occupé par **l'Occupant** ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord préalable et écrit de **l'Agglomération Montargoise**.

L'Occupant est tenu de réaliser toutes les démarches administratives et demandes nécessaires à l'exercice de son activité dans le bureau mis à sa disposition, de façon que **l'Agglomération Montargoise** ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

4.3 – Respect du Règlement Intérieur de la Pépinière d'Entreprises

Lors de son entrée dans les locaux, **l'Occupant** s'engage à strictement observer et respecter le Règlement Intérieur en vigueur au sein de l'établissement.

Un exemplaire du Règlement Intérieur est remis à **l'Occupant** lors de son entrée au sein de la Pépinière d'Entreprises.

Un exemplaire du Règlement Intérieur est affiché à l'entrée de l'établissement.

De plus, **l'Occupant** est tenu de se conformer à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène ou de salubrité et exécutera, à ses frais, et sans aucun recours contre **l'Agglomération Montargoise**, tous les travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

4.4 – Entretien - Réparation

L'Occupant est tenu d'exécuter toutes les réparations locatives à effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage.

A cet effet, **l'Occupant** doit notamment entretenir en parfait état les peintures, huisseries, plomberies, serrureries, fumisteries, appareils électriques, de chauffage, d'eau, carrelages, marquises, chasses d'eau, éviers, robinetterie, parquets... sans que cette liste ne soit limitative ou exhaustive.

Pendant la durée d'exécution de la présente convention d'occupation, en cas de travaux diligentés par **l'Agglomération Montargoise**, si ces derniers excèdent une durée de 40 jours, **l'Occupant** ne pourra pas prétendre à une quelconque indemnité, interruption ou diminution du loyer. Et ce, s'agissant de tous travaux nécessaires au maintien de l'entretien et du bon fonctionnement de l'établissement (réparation, reconstruction, amélioration...)

L'Agglomération Montargoise fera, dans ce cas, tout son possible afin de reloger au mieux **l'Occupant**, le temps des travaux.

De plus, **l'Occupant** supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradation résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Enfin, **l'Occupant** ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux occupés et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, **l'Agglomération Montargoise** de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à **l'Agglomération Montargoise**.

4.5 – Travaux

Avant de procéder à des travaux, quelle qu'en soit la nature, **l'Occupant** devra obligatoirement solliciter par écrit l'autorisation de **l'Agglomération Montargoise**, en précisant s'il s'agit de travaux d'entretien, d'aménagement, de réparation ou d'embellissement.

De la même manière, tout changement de distribution, démolition, percement de mur, de poutres ou de planchers devra faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de **l'Agglomération Montargoise**.

En cas d'accord écrit formulé par **l'Agglomération Montargoise**, les travaux autorisés devront être réalisés dans le strict respect des réglementations en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

L'Agglomération Montargoise appréciera alors si elle doit exercer les droits et actions dont elle dispose. Mais en cas de délai supérieur à dix jours ouvrables, **l'Agglomération Montargoise** fera tout son possible pour reloger au mieux **l'Occupant**.

Tous travaux d'embellissements, d'améliorations ou de constructions, faits par **l'Occupant** au cours de la durée d'occupation, deviendront gratuitement la propriété de **l'Agglomération Montargoise** à l'expiration de la présente convention d'occupation.

Par ailleurs, **l'Agglomération Montargoise** pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs de **l'Occupant**, même pour des travaux réalisés avec l'autorisation de **l'Agglomération Montargoise**.

L'Agglomération Montargoise, à défaut du respect des consignes qu'elle aura déterminé, sera également en droit de résilier la présente convention avec **l'Occupant**.

Il est précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété de **l'Occupant** qui les aura mis en place et devront être enlevés par ce dernier lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4.6 – Visite des locaux

a) En cours de location

L'Occupant devra laisser **l'Agglomération Montargoise** ou tout prestataire habilité et missionné par la Collectivité, accéder au bureau occupé et le visiter pour constater son état, toutes les fois que cela sera nécessaire et/ou utile.

A l'exception des situations d'urgence, **l'Agglomération Montargoise** observera un délai de prévenance au minimum de 24 heures (jours ouvrés).

b) En fin de location

L'Agglomération Montargoise, pendant le trimestre précédant le terme de la convention d'occupation, peut faire visiter le bureau de **l'Occupant** à un porteur de projet susceptible d'intégrer la Pépinière d'Entreprises.

L'Agglomération Montargoise observera un délai de prévenance au minimum de 24 heures.

L'Occupant doit s'organiser pour faciliter l'accès au bureau occupé à **l'Agglomération Montargoise** et au porteur de projet.

4.7 – Enseignes

L'Agglomération Montargoise est la seule autorisée à l'apposition d'enseignes ou fléchages institutionnels, tant dans les parties communes qu'à l'extérieur du site.

L'Occupant s'interdit tout affichage de publicité, enseignes, raison sociale, calicots et autres vecteurs de communication visuelle, sous peine de résiliation de la présente convention d'occupation.

4.8 – Occupation personnelle

Toute sous-location, totale ou partielle, du bureau occupé est strictement interdite à **l’Occupant**, sous peine de résiliation de la présente convention d’occupation.

4.9 – Modification du statut juridique de la société de l’Occupant

En cas de modification du statut juridique de sa société, **l’Occupant** est obligatoirement tenu d’en informer **l’Agglomération Montargoise**.

Qu’il s’agisse d’un changement de forme juridique, d’une modification de dénomination ou de raison sociale, d’un changement de siège social ou de gérant, **l’Occupant** doit impérativement fournir à **l’Agglomération Montargoise**, sous un délai maximal de 1 mois, la nouvelle pièce administrative afférente (KBIS, extrait chambre des Métiers...).

A défaut d’actualisation de la situation administrative, **l’Agglomération Montargoise** est fondée à résilier la convention d’occupation en cours de **l’Occupant**.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES

5.1 – Tarification mensuelle

L’occupation du bureau n°X est consentie à **l’Occupant** moyennant une indemnité d’occupation mensuelle de XX €, non soumise à la TVA.

La délibération n° 24-XX adoptée par le Conseil communautaire du 24 septembre 2024 détermine les conditions financières en vigueur.

5.2 – Informations complémentaires relatives aux charges

L’Agglomération Montargoise assume les charges suivantes :

- Entretien des locaux (bureaux et parties communes)
- Electricité
- Eau
- Chauffage
- Entretien et maintenance du bâtiment
- Entretien des espaces verts
- Taxes en vigueur

5.3 – Contrat de prestation de services

L’accès à des services partagés est l’une des caractéristiques essentielles des pépinières d’entreprises.

La mutualisation des services proposés par **l'Agglomération Montargoise** à ses occupants se traduit par un contrat forfaitaire de prestation de services.

Le contrat de prestation de services, signé entre **l'Agglomération Montargoise** et **l'Occupant**, est indissociable de la présente convention d'occupation.

Le montant du forfait « prestation de services » est fixé par la délibération n°24-**XXX** adoptée par le Conseil Communautaire du 24 septembre 2024 (80 €/mois).

Le cout forfaitaire mensuel du contrat de prestation de services vient s'ajouter à l'indemnité d'occupation mensuelle dûe au titre de la convention d'occupation.

5.4 – Fiscalité

L'Agglomération Montargoise gère la pépinière d'entreprises en régie directe sur son budget général. Les montants des redevances d'occupation et le forfait « prestation de services et domiciliation » ne sont pas soumis au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

5.5 – Modalités de paiement

L'Agglomération Montargoise appelle mensuellement le paiement de l'indemnité d'occupation dû par **l'Occupant**.

L'Agglomération Montargoise établit le titre de recette afférent et l'adresse au Trésor Public en charge du recouvrement de l'indemnité mensuelle d'occupation.

Il est précisé que **l'Occupant** doit assurer le paiement de son indemnité mensuelle d'occupation et de sa prestation de services à terme à échoir (en début de mois) dès réception du titre de recette qui lui sera adressé par le Trésor Public.

Tout manquement ou défaut de paiement de l'indemnité mensuelle d'occupation par **l'Occupant** entrainera la résiliation de plein droit de la convention d'occupation par **l'Agglomération Montargoise**.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITES – ASSURANCES

L'Occupant est obligatoirement tenu d'assurer le bureau occupé (et son mobilier) contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Un justificatif sera fourni à **l'Agglomération Montargoise** par **l'Occupant** avant l'entrée dans le bureau et sera annuellement actualisé.

Par ailleurs, **l'Occupant** devra déclarer immédiatement à sa compagnie et en informer conjointement **l'Agglomération Montargoise**, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le bureau occupé, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu de rembourser à **l'Agglomération Montargoise** le montant du préjudice direct ou indirect résultant de ce sinistre et d'être notamment responsable du défaut de déclaration en temps utiles dudit sinistre.

De plus, **l'Occupant** laissera à tout moment libre accès aux locaux qui sont occupés au personnel de **l'Agglomération Montargoise** présent sur place afin de limiter tout risque d'incendie, d'inondations ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en cas de période de vacances.

L'Occupant ne fera aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente et s'engage à ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur les conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage.

L'Occupant sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelques ordres qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par phénomène de condensation ou autre.

Enfin, **l'Occupant** devra renoncer à tout recours contre **l'Agglomération Montargoise** :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel commis dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble ;
- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications, de l'air comprimé ou conditionné, de la ventilation mécanique, du chauffage ou de l'eau chaude, comme en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement du ou des ascenseurs s'il en existe, ou de tout autre élément d'équipement ;
- Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par **l'Occupant** aux employés de **l'Agglomération Montargoise** présents sur le site ;
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;

ARTICLE 7 : MODIFICATION - RESILIATION

7.1 – Modification

Toute modification de la présente convention d'occupation devra faire l'objet d'un avenant.

7.2 – Résiliation

La présente convention d'occupation sera résiliée de plein droit en cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues au titre de l'indemnité d'occupation et du contrat de prestation de services **ou** en cas de manquement par **l'Occupant** à l'un de ses obligations mentionnées dans la présente convention et/ou le Règlement Intérieur de l'Etablissement.

La résiliation de la présente convention d'occupation interviendra un mois après l'envoi d'une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie sans effet.

La présente convention d'occupation étant consentie exclusivement à **l'Occupant**, il sera résilié de plein droit en cas de disparition de **l'Occupant** (décès, dissolution de l'entité juridique...) ou dans le cas où, pour quelque cause que ce soit, l'entreprise de **l'Occupant** viendrait à cesser d'exercer dans les lieux l'activité prévue.

Dans tous les cas, **l'Occupant** sera tenu d'évacuer les lieux à la date d'effet de la résiliation et de remettre les clefs à **l'Agglomération Montargoise**.

Les parties pourront rompre la présente convention d'occupation avant le terme contractuellement fixé, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis d'un mois. Il ne sera dû aucune indemnité à ce titre à **l'Occupant**.

ARTICLE 8 : DOMICILIATION

L'Agglomération Montargoise autorise, le cas échéant, **l'Occupant** à domicilier le siège de sa société à l'adresse de la pépinière d'entreprises.

Cette autorisation ne vaut que pendant la durée d'exécution de la convention d'occupation et du contrat de prestation de services.

L'autorisation à domiciliation de la société de **l'Occupant**, à l'adresse postale de la pépinière d'entreprises, prendra fin à la date de sortie de **l'Occupant**.

Ce dernier dispose d'un délai d'un mois maximum pour réaliser les démarches administratives de changement de siège auprès du Tribunal de Commerce ou de la Chambre des Métiers.

ARTICLE 9 : LITIGES

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout différend pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention d'occupation.

Pour tous les litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les parties conviennent que la juridiction compétente est le Tribunal Administratif du lieu de l'immeuble.

Fait, en 3 exemplaires originaux, à Montargis, le **XX XX XXXX**

Pour la **société XXX**,

Pour l'Agglomération Montargoise,

Le Gérant,

Le Président,

XXXXX

Jean-Paul BILLAULT