

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Arrondissement de Nantes



13, rue des Ajoncs
44190 CLISSON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS

Année 2025

Décision du 13 juin 2025

06.2025-26	<p><u>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</u></p> <p><u>OBJET : Convention d'occupation Espace partenaire de L'alter éco avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – période 2025 à 2028</u></p>
-------------------	---

VU l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

VU la décision n°05.2022-10 du Président en date du 5 mai 2022 portant sur l'approbation de la convention d'occupation Espace partenaire de L'alter éco avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

VU la délibération n°26.09.2023-18 du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2023 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire au Président,

Considérant que dans le cadre de sa compétence « développement économique », Clisson Sèvre et Maine Agglo souhaite poursuivre son soutien à l'entrepreneuriat en permettant l'occupation d'un bureau par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

Considérant le souhait de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de renouvellement de la convention d'occupation,

Considérant que la présente convention d'occupation a pour objet d'encadrer les modalités et les conditions d'occupation d'un bureau, sur le site de L'alter éco, sis au 11 rue des Ajoncs 44190 Clisson, propriété de Clisson Sèvre et Maine Agglo,

Considérant le projet de convention d'occupation « Espace partenaire » de L'alter éco, ci-annexé,

Le Président de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo,

D É C I D E

ARTICLE 1 : de signer lui-même, ou son représentant, la convention d'occupation espace partenaire de L'alter éco avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat portant sur la mise à disposition à titre précaire, temporaire et révocable du bien suivant :

→ bureau meublé n°60 d'une surface de 13,37 m²

ARTICLE 2 : que la convention est consentie et acceptée sur la base d'un loyer mensuel de 385,24 € HT, révisable chaque année, à la date d'anniversaire d'entrée dans les lieux, par Clisson Sèvre et Maine Agglo en appliquant l'indice de référence des loyers des activités tertiaires.

ARTICLE 3 : que la présente convention est conclue du 1^{er} juin 2025 jusqu'au 31 mai 2028.

DIT qu'il sera rendu compte de la présente décision au Conseil communautaire lors de la prochaine séance.

DIT que la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

DIT que la présente décision sera adressée à Monsieur le Comptable public.

« Pour extrait conforme au registre »

Envoyé en préfecture le 17/06/2025

Reçu en préfecture le 17/06/2025

Publié le 17/06/2025

ID : 044-200067635-20250613-06_2025_26-AU



CONVENTION D'OCCUPATION
ESPACE PARTENAIRE DE L'ALTER ECO
CLISSON SEVRE MAINE AGGLOMERATION

11 rue des Ajoncs
Parc d'activités de Tabari 44 190 Clisson

Il est préalablement exposé :

La présente convention a pour objet d'assurer l'hébergement temporaire de partenaires sur le site de L'alter éco, sis au 11 rue des Ajoncs 44190 Clisson, propriété de CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLOMERATION relevant de son domaine public.

La présente convention contient également les conditions de mise à disposition de services pour les partenaires.

Les conditions d'accueil des partenaires sont uniquement justifiées par le fait que le but poursuivi par CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLOMERATION n'est pas la recherche d'une activité lucrative mais le développement économique et social local.

Entre les soussigné(e)s :

1- CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLOMERATION, représentée par Monsieur Jean-Guy CORNU, Président, dûment habilité à signer la présente convention, ci-après dénommée "la COLLECTIVITE"

D'une part,

Et

2- LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE REGION DES PAYS DE LA LOIRE immatriculée au Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises sous le n° 130 020 688 et dont le siège social est 6 boulevard des Pâturaux 44980 Sainte Luce sur Loire représentée par Monsieur Joël FOURNY en qualité de Président ci-après dénommée "le PRENEUR"

D'autre part,

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Au titre de sa compétence développement économique et, plus particulièrement, de l'immobilier d'entreprise, la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine gère et anime, au sein du parc d'activités de Tabari, le bâtiment « L'Alter éco » qui propose plusieurs offres d'hébergement d'entreprises et de partenaires dans le but de favoriser la création et le développement d'entreprises et de l'emploi.

Ce bâtiment, propriété de Clisson Sèvre Maine Agglomération et relevant de son domaine public, vise ainsi à accueillir des créateurs d'entreprises ou des entreprises en développement, dans le cadre d'une occupation précaire, temporaire et révocable des locaux, associés à un ensemble de prestations de services facilitant leurs activités.

Propriété de Clisson Sèvre Maine Agglomération, les locaux du bâtiment L'alter éco sont affectés à un service public et font l'objet d'un aménagement spécial indispensables à l'exécution de ces missions. De fait, L'alter éco est incorporé au domaine public de la collectivité.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération autorise, sous la forme de conventions, auprès d'entreprises ou de partenaires souhaitant bénéficier, de façon temporaire, précaire, et révocable des locaux à usage de bureau pour exercer en propre leur activité d'accompagnement des entreprises.

C'est dans cette circonstance que la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine et **LA CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE REGION DES PAYS DE LA LOIRE** ont décidé d'un commun accord de conclure une convention d'occupation, en application de l'article L2111 CG3P.

Ceci étant exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

La COLLECTIVITE met à disposition du PRENEUR, à titre précaire, temporaire et révocable pour la durée ci-après indiquée, les biens et les prestations de services ci-après désignés :

1-1. Désignation des biens

Un bureau meublé repéré par la numérotation suivante : N° 60 d'une surface de 13,37 m².

1-2. Désignation des prestations de services inclus dans la redevance

La COLLECTIVITE propose au PRENEUR les services suivants inclus dans la redevance acquittée :

- Bureau meublé et équipé tout confort
- Accès fibre et wifi dédié « partenaire »
- Raccordement à la téléphonie
- Accès espace reprographie (voir les modalités contractuelles)
- Accès espace restauration et convivialité avec boissons chaudes incluses
- Accès sécurisé 24h/24h et 7j/7j
- Accès à la petite salle de réunion de manière raisonnée
- Accès à la grande salle de réunion pour la réalisation d'animations et de formations
- Accès boîte aux lettres possible sur demande
- Accès au catalogue d'animations
- Accès libre à l'espace documentation (revues et périodiques économiques)
- Télésurveillance et alarme intrusion
- Eau et Electricité (abonnement et consommation)
- Entretien ménage

ARTICLE 2 - DESTINATION DE L'ESPACE DE TRAVAIL PRIVATIF

Le PRENEUR déclare qu'il destine le bureau mis à disposition à l'activité de : accueil entreprise et public – activités administratives.

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

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

ARTICLE 3 – DUREE - RESILIATION

La présente convention est conclue pour une durée de 36 (trente-six) mois consécutifs.

Elle prendra effet à la date du 1er juin 2025 et expirera en conséquence, de plein droit, au plus tard le 31 mai 2028.

A l'issue de la présente convention, les parties s'accordent pour examiner les possibilités de prolonger l'occupation du PRENEUR.

Le PRENEUR a la possibilité de mettre fin à la présente convention de manière anticipée, à charge pour lui de respecter un préavis de 3 mois, notifié à la COLLECTIVITE par lettre recommandée avec accusé de réception.

La COLLECTIVITE pourra, de son côté, à tout moment, révoquer la présente convention pour motif d'intérêt général, sans que l'occupant puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Cette décision de révocation sera notifiée au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet sous 45 (quarante-cinq) jours.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages ainsi que de celles découlant de la présente convention.

4-1. Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les lieux désignés à l'article 1 – paragraphe 1 dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir rien exiger de la COLLECTIVITE pour quelque cause que ce soit.

A l'entrée en jouissance, il sera dressé contradictoirement entre les parties un état des lieux annexé à la présente convention.

4-2. Entretien - Réparation

Le PRENEUR aura la charge de l'entretien et des réparations courantes des locaux mis à disposition pendant toute la durée de la présente convention.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement express et par écrit de la COLLECTIVITE, aucun entretien, aucune réparation autre que courante.

4-3. Transformations - Changement de distribution

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux mis à disposition, sans le consentement express et par écrit de la COLLECTIVITE, 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 et sous la surveillance et le contrôle de la COLLECTIVITE.

4-4. Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits pendant le cours de la convention et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le

PRENEUR, resteront en fin de la présente convention, à quelque époque et de quelque manière que cette résiliation arrive, la propriété de la COLLECTIVITE sans indemnité de part et d'autre.

4-5. Travaux

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques même de simples améliorations que la COLLECTIVITE estimerait nécessaire ou utile, et qu'il voudrait exécuter pendant le cours de la convention dans les lieux mis à disposition.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution ou interruption du forfait quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

4-6. Jouissance des lieux

Le PRENEUR devra jouir des locaux occupés en bon père de famille suivant leur destination.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse générer des troubles de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits pouvant être causés, entre autres par l'emploi d'instruments et de machines. Il devra aussi empêcher l'introduction de tous animaux et insectes nuisibles. De même, il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans les locaux occupés ou dans les locaux communs, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement l'incendie.

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel et qu'il ne trouble en aucune façon les autres occupants de l'immeuble.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que la COLLECTIVITE ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires de manière que la COLLECTIVITE ne soit pas recherchée à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité, en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge tous travaux, aménagements, installations ou constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation quelconque, notamment en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, des magasins et des bureaux de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute responsabilité résultant d'accidents qui pourraient survenir dans les locaux occupés ou de leur fait qu'il s'agisse du PRENEUR lui-même, de ses préposés ou de tous tiers, ceci de façon que la COLLECTIVITE ne puisse être inquiété, recherché ou poursuivi à ce sujet. Il en est de même pour toute réclamation ou contestation qui pourrait survenir.

Il devra respecter les dispositions du règlement intérieur et de la charte d'utilisation des moyens informatiques joints à la présente convention et qui forment avec elle un ensemble indivisible.

Le PRENEUR a en outre une obligation de jouissance personnelle des lieux, aucune sous-location n'étant tolérée.

4-7. Conditions spécifiques de jouissance des lieux

4-7.1. Accès à L'alter éco

La porte automatique d'accès à l'accueil du bâtiment est ouverte en permanence pendant les horaires d'ouverture au public de L'alter éco (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30).

En dehors de ces heures d'ouverture, un accès 24/24h et 7/7j est prévu pour les occupants permanents lesquels bénéficieront à cet effet d'un accès sécurisé par une plateforme de contrôle d'accès multimodale. Chaque accès est unique et personnel.

Aussi, le PRENEUR s'engage à informer la COLLECTIVITE de tout nouveau salarié ou assimilé amené à accéder aux locaux occupés. Le Preneur transmettra toutes les données personnelles utiles à la COLLECTIVITE pour permettre la génération de ces accès individuels.

Ce badge est nominatif et personnel, il ne doit en aucun cas être remis à une tierce personne.

Le PRENEUR devra veiller à maintenir les accès fermés pour éviter toute visite intempestive de personnes étrangères au site.

Le PRENEUR constatant une défaillance ou une anomalie dans les installations doit en informer immédiatement la COLLECTIVITE.

En dehors des horaires d'ouverture de L'alter éco, le PRENEUR assure personnellement l'accueil et la sortie de ses visiteurs.

4.7.2 Règlement intérieur

Le PRENEUR s'engage à respecter le règlement intérieur de L'alter éco, annexé à la présente convention, et notamment aux modalités d'accès aux lieux loués et à l'utilisation des parties communes. La signature de la présente convention emporte adhésion sans réserve au dit règlement intérieur.

4.7.3 Sécurité des travailleurs

Le PRENEUR s'engage, dès le recrutement de son premier salarié, à se mettre en conformité avec la réglementation applicable en matière de sécurité des travailleurs, et notamment avec les dispositions relatives aux conditions de sécurité et d'hygiène des lieux de travail issues du Code du travail.

4.7.4 Mesures de sécurité

L'établissement de l'Alter éco est classé en 5^{ème} catégorie de type W.

La capacité d'accueil maximale autorisée au sein de l'établissement est de **150 personnes**.

L'utilisateur reconnaît :

- avoir pris connaissance du règlement intérieur de sécurité, joint en annexe à la présente convention ;

- avoir visité l'ensemble des locaux avec l'exploitant et avoir pris connaissance pendant cette visite des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

L'utilisateur s'engage à assurer la sécurité générale au sein de L'alter éco et notamment à :

- respecter l'effectif maximum autorisé dans l'établissement et les locaux concernés par la présente convention ;
- s'interdire tout autre type d'activité que celle autorisée par la présente convention ;
- prendre les premières mesures de sécurité et notamment, à s'assurer de l'évacuation immédiate et complète des locaux en cas d'odeur de fumée, de fumée suspecte ou d'incendie ;
- connaître et faire appliquer les consignes générale de sécurité et celles à suivre en cas d'incendie ;
- diriger les secours en attendant l'arrivée de l'exploitant et des sapeurs-pompiers puis de se mettre à la disposition de ces derniers ;
- informer et sensibiliser son personnel aux consignes d'évacuation et à la mise en œuvre des moyens de secours et organes de sécurité de l'établissement ;
- assurer la vacuité permanente des issues et des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique ;
- respecter les éventuelles configurations « type » autorisées par l'exploitant pour l'aménagement de la salle (rangées de chaises, etc) ;
- laisser en l'état les installations électriques de l'établissement ;
- utiliser les éventuels dispositifs techniques permettant l'arrêt automatique de la manifestation en cours en cas de déclenchement du système d'alarme ;
- s'assurer du respect du règlement de sécurité avant tout ajout d'éléments de décoration.

4-8. Impôts et charges diverses

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, et généralement tous impôts, contributions et taxes, dont il est et sera assujéti personnellement et dont la COLLECTIVITE pourrait être responsable pour lui à titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au PRESTATAIRE, et notamment à l'expiration de la présente convention avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

4-9. Responsabilités et recours

LE PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre la COLLECTIVITE, tous mandataires de la COLLECTIVITE, tous assureurs de la COLLECTIVITE et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs des chefs :

- de vols, tentatives de vols, tous actes délictueux ou voies de fait dont le PRENEUR pourrait être victime au sein du bâtiment L'alter éco ;
- en cas d'irrégularités ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la télésurveillance et de l'alarme intrusion, de l'accès Internet et de tous systèmes informatiques;
- en cas de modification ou de suppression des prestations – qu'elles soient forfaitaires ou optionnelles – et notamment en cas d'intermittence de l'accueil
- en cas de dégâts causés aux locaux occupés et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances;
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de la pépinière, de leur personnel, fournisseurs et clients et de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre la COLLECTIVITE sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil.
- en cas d'accidents survenant dans les locaux mis à disposition ou du fait de ces locaux, quelle qu'en soit la cause ; le PRENEUR prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit de la COLLECTIVITE, soit des tiers, sans que la COLLECTIVITE puisse être inquiétée ou poursuivie de ce chef;
- en cas de vice ou défaut des locaux occupés .

La responsabilité de la COLLECTIVITE ne pourra jamais être recherchée en cas d'échec du projet du PRENEUR, pour quelque raison que ce soit.

La COLLECTIVITE ne sera jamais responsable de la concurrence que quiconque pourrait faire au PRENEUR, la COLLECTIVITE ayant toute latitude pour permettre à qui bon lui semble d'occuper la pépinière.

4-10. Assurances

4-10.1. Obligations de la COLLECTIVITE

La COLLECTIVITE a souscrit une police d'assurances couvrant sa responsabilité civile et les dommages pouvant survenir aux locaux, mobiliers et matériels des parties communes.

4-10.2. Obligations du PRENEUR

Le PRENEUR s'assurera notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et souscrira d'une manière générale, auprès de compagnies notoirement solvables, toutes assurances de manière que la COLLECTIVITE ne soit jamais recherchée ni inquiétée par les tiers ou par les autres entreprises hébergées dans la pépinière.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre la COLLECTIVITE, tous mandataires de la COLLECTIVITE, ou leurs assureurs, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

4-11. Droit de visite

Le PRENEUR devra laisser la COLLECTIVITE, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état quand la COLLECTIVITE le jugera à propos.

A charge pour la COLLECTIVITE, en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite.

ARTICLE 5 – REDEVANCE

La convention est consentie et acceptée sur la base d'un loyer mensuel de 385,24 € HT au loyer charges et services inclus dans celui-ci décrits à l'article 1 – paragraphe 2.

Tout arrivée en cours de mois entraînera le paiement d'un loyer prorata temporis.

Chaque année, à la date d'anniversaire d'entrée dans les lieux, Clisson Sèvre Maine Agglomération révisera le montant de la redevance en appliquant l'indice de référence des loyers des activités tertiaires. Ainsi, la redevance pourra faire l'objet d'une revalorisation.

Le PRENEUR confirme que la somme de 668,50€ HT, correspondant à deux mois de dépôt de garantie, a déjà été versée à la signature de la première convention. Cette somme lui sera restituée après l'état des lieux de départ, sous déduction, le cas échéant, de toutes sommes qui seraient dues à la COLLECTIVITE au titre de cette mise à disposition, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts et du solde des dettes dont le PRENEUR serait encore redevable envers la COLLECTIVITE.

Il est expressément convenu que tous les paiements devront être effectués par virement bancaire sur le compte du Trésor public au plus tard le 5 de chaque trimestre (*5 mars, 5 juin, 5 septembre, 5 janvier*).

Tout terme de redevance, y compris l'appel de charges, échu et non payé à son échéance produira à compter du jour de son exigibilité de plein droit, et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux légal en vigueur.

ARTICLE 6 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

6-1 En cas d'impayés

Un mois après commandement de payer le loyer ou d'exécuter toute autre obligation en souffrance, notamment de payer les prestations non comprises dans le forfait, et si les commandements restent infructueux, la présente convention sera immédiatement et de plein droit résiliée.

Le bureau occupé par le PRENEUR évincé, cessant aussitôt d'être affecté, redevient partie commune de la pépinière.

Le PRENEUR ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement du forfait ou de l'exécution de ses obligations, soit pour l'évacuation de la pépinière, les dates ou échéances prévues aux présentes étant toujours de rigueur.

Tout commandement de payer ou exécuter sera dressé aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 7 – DROIT APPLICABLE

En tant que de besoin, les parties stipulent, de convention expresse, que la présente convention est exclue du champ d'application des règles relatives à la durée du bail, aux conditions de son renouvellement et à la possibilité de cession du droit au bail.

ARTICLE 8 - DIFFERENDS ET LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher une solution amiable à tous différends ou litiges qui pourraient intervenir entre elles.

Si un règlement amiable n'a pu intervenir, les parties contractantes soumettent leurs différends et litiges à l'appréciation du Tribunal administratif de NANTES.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile chacune à leur siège administratif ou social énoncé en tête.

Article 9 – ANNEXES

Sont annexés à la présente convention :

- Annexe 1 : descriptif des biens loués et état des lieux
- Annexe 2 : règlement intérieur de L'alter éco
- Annexe 3 : coordonnées bancaires (RIB – IBAN)
- Annexe 4 : autorisation de prélèvement automatique
- Annexe 5 : Kbis et statuts du Preneur

Fait à Clisson, le

En deux exemplaires originaux dont un remis au PRENEUR.

Pour le PRENEUR

(nom et qualité du signataire)

Monsieur Joël FOURNY en qualité de Président

Pour la COLLECTIVITE

(nom et qualité du signataire)