

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU **PAYS BEAUME-DROBIE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

N°C-202407-098

Du 1^{er} juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le premier du mois de juillet, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle polyvalente à Loubaresse, sous la présidence de Monsieur Christophe DEFFREIX, Président.

Etaient présents : THIBON Jean-François, DUCROS Loïc, LASTELLA Carole, GONTIER Philippe, PANTOUSTIER Brigitte, DEYDIER BASTIDE Jean-Marc, ROUSTANG Yves, AUZAS Vincent, LAPORTE Jean-Pierre, POUGET TIRION Dominique, BERRES Thierry, ALLANO Marie Claude, GOUBE Julien, COULANGE François, DEFFREIX Christophe, PIC Gabriel, SALEL Matthieu, CHABANE Francis, CHOTIN Marie Hélène, L'HERMINIER Raoul, TALAGRAND Michel, PARMENTIER Luc, PRANDI Patrice, MAZILLE Didier, MANFREDI VIELFAURE Pascale, FAURE Alexandre.

Pouvoir : PANTOUSTIER Brigitte (pouvoir de CHASTAGNIER Geneviève), CHOTIN Marie-Hélène (pouvoir de PLANET Olivier), TALAGRAND Michel (pouvoir de LACOUR Gladie), LAPORTE Jean-Pierre (pouvoir de CARRIER Martine), BERRES Thierry (pouvoir de DJIANN Nicole), POUGET TIRION Dominique (pouvoir de MARCHAL Yannick), DEYDIER BASTIDE Jean-Marc (pouvoir de BOISSIN Eric), SALEL Matthieu (pouvoir de PIERRARD TEYSSIER Nadine), PRANDI Patrice (pouvoir de BELVA Nathalie).

Nombre de conseillers en exercice : 41

Nombre de conseillers présents : 26

Pouvoir : 9

Date de la convocation 24 juin 2024

A été élu secrétaire : DEYDIER-BASTIDE Jean Marc

Le quorum étant atteint, le Conseil Communautaire peut délibérer.

OBJET : POLINNO : CONVENTION D'OCCUPATION DES ATELIERS ET REGLEMENT INTERIEUR

Le Président rappelle les différents types d'ateliers proposés aux artisans d'art, à savoir, atelier « Pépinière », atelier « Pépinière en colocation », atelier « Ressources » et atelier « R&D ».

Au regard des outils juridiques et administratifs mobilisables, le Président propose de recourir à des conventions d'occupation précaires.

En complément des conventions, il convient également de définir un règlement intérieur qui détermine les diverses modalités de fonctionnement des ateliers.

Le Conseil Communautaire,

Ouï l'exposé de son Président,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents, décide de :

Approuver les conventions d'occupations précaires des différents ateliers du Polinno (atelier pépinière, atelier pépinière en colocation, atelier "ressource" et atelier "R&D"),

Autoriser le Président à signer les conventions d'occupation des ateliers du Polinno,

Approuver le règlement intérieur des ateliers du Polinno,

Charger le Président de la mise en œuvre et du suivi de la présente décision.

Fait et délibéré à Joyeuse, les jour, mois et an que dessus.

Au registre suivent les signatures.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Christophe DEFFREIX

Président

Jean Marc DEYDIER BASTIDE

Secrétaire de séance





**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DU POLINNO**

ATELIER PEPINIERE

2024-2027





La présente convention est signée entre :

La Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie dont le siège social est situé au 134 Montée de la Chastelanne 07260 JOYEUSE, représentée par Christophe DEFFREIX en sa qualité de Président, agissant en vertu d'une délibération n° 202401-001 du Conseil Communautaire du 30 janvier 2024 l'autorisant à conclure et signer les conventions d'occupation temporaire de la pépinière d'entreprises du Pôle d'Innovation des Métiers d'art à Joyeuse, ci-après dénommé « le Bailleur »,

Ci-après dénommée « le propriétaire »
D'une part,

Et,

NOM ENTREPRISE : _____

Métier et statut : _____

N° SIRET : _____

Code APE : _____

NOM/PRENOM : _____

Fonction dans l'entreprise : _____

Date de naissance : _____

Lieu de naissance : _____

Adresse - domicile : _____

Tel. Portable : _____

Ci-après dénommée « l'occupant »
D'autre part.

EXPOSE PRELIMINAIRE

La pépinière d'entreprises des métiers d'art du Polinno accueille quatre professionnels des métiers d'art, pour les accompagner dans leur démarrage et dans leur développement d'activité pour une durée de trois ans. Elle dispose d'ateliers professionnels, individuels, modernes, fonctionnels et adaptés, qui sont mis à disposition à loyer modéré et évolutif. Les résidents au sein de la pépinière bénéficient d'un accompagnement sur mesure, personnalisé dans le cadre d'un suivi individuel et de temps collectifs. Un tutorat est aussi mis en place par un ancien résident, présent dans la pépinière, afin de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants. Le Polinno dispose en outre d'espaces partagés : un Fablab, un espace pédagogique, un musée numérique et une boutique collective. Le Polinno permet donc aux résidents d'accéder à du matériel et des équipements de pointe, innovants, de qualité et très onéreux. La pépinière offre ainsi un cadre stimulant, propice au partage, à la création et à l'expérimentation.

A l'origine de sa création en 2006, la pépinière des métiers d'art était située à Chandolas. Pour répondre aux besoins de développement de cet outil et à son évolution vers un Pôle d'Innovation des métiers d'Art, la pépinière a été repensée et relocalisée à Joyeuse dans l'ancien collège départemental réhabilité, devenu en 2023 la propriété de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, suite à un transfert gracieux par le Département de l'Ardèche. L'ensemble du bâtiment principal avec ses annexes regroupera à terme, en plus du Pôle d'Innovation des Métiers d'Art, la Médiathèque Intercommunale, l'association l'Art d'En Faire, le Centre Départemental Médico-Social et le siège administratif de la Communauté de Communes (Annexe 1 - plan d'ensemble).

L'opération de construction-réhabilitation du Polinno a été rendue possible grâce à l'initiative et la volonté politique locale, au portage du projet par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, à l'implication et à la mobilisation des partenaires et des acteurs du territoire, à l'animation de ce dispositif, ainsi qu'aux financements publics obtenus auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, de l'État et de l'Europe pour le fonctionnement et l'investissement de cet outil de développement, au service de la filière des métiers d'art.

La présente Convention d'occupation précaire et temporaire des locaux appartenant à la Communauté de Communes a pour objet de définir le cadre contractuel relatif aux conditions de mise à disposition des locaux par le propriétaire aux occupants et de fixer les obligations juridiques et financières qui y sont rattachées. Elle est complétée par les règlements intérieurs du Polinno et la charte d'accompagnement figurant en annexe.

La précarité du droit de l'occupation des ateliers-pépinière est justifiée par les motifs suivants :

- la durée d'occupation de trois ans, nécessaire pour faciliter le démarrage et le développement l'activité du résident et consolider son projet de création d'entreprise, sans possibilité de poursuite dans les lieux au-delà de 3 ans,
- le caractère pilote de cet outil de soutien au service des métiers d'art,
- la durée maximum des contrats d'accompagnement du Polinno de 3 ans (convention de partenariat annuelle avec l'association AMESUD et contrat de prestation de services avec l'occupant de l'atelier-ressource)

Les Règlements intérieurs du Polinno doivent être lus et respectés par les occupants des ateliers, à savoir :

- ✓ Le règlement intérieur des parties privées rattachées aux ateliers,
 - ⇒ les quatre ateliers-pépinière du Polinno
 - ⇒ l'atelier ressource
 - ⇒ l'atelier R&D

Document annexé à la Convention d'occupation précaire

- ✓ Les règlements intérieurs des parties communes, accessibles au public.
 - ⇒ salle pédagogique
 - ⇒ musée numérique - espace micro-folie
 - ⇒ Fablab
 - ⇒ Espace de repas et sanitaires

Documents annexés à la Convention d'occupation précaire

- ✓ Le règlement intérieur de la boutique collective, gérée par l'association "Pépit'art et ses Pépites"

La signature de la présente convention d'occupation précaire emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Les règlements intérieurs définissent notamment les conditions de jouissance des parties privées et des parties communes, ainsi que des équipements communs. Les occupants se conformeront aux règlements intérieurs, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès et d'utilisation des lieux, parties privées et parties communes. Annexe 6 – règlements intérieurs du Polinno.



CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après « CGPPP »), la Communauté de Communes a lancé un appel à candidature comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester. Dans le cadre des compétences statutaires de la communauté de communes en matière de développement économique, il a été arrêté et convenu ce qui suit.

Article 1 : Nature de la convention

La présente Convention est une mise à disposition à titre précaire conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

L'ensemble du bâtiment appartient au Domaine Public de la Collectivité bailleur.

Le Bailleur déclare, par le présent acte, autoriser l'occupant, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les locaux dont la désignation suit et aux conditions ci-après énumérées.

Article 2 : Objet et désignation de l'occupation

Le bailleur autorise à occuper temporairement l'atelier-pépinière [couleur : bleu, vert, jaune, rouge] de la pépinière du Polinno à Joyeuse, d'une superficie proche 40 m². La présente autorisation, qui n'est pas constitutive de droit réel, est consentie en vue de l'exercice de l'activité telle que décrite dans le dossier de candidature examiné par le Comité de sélection du Polinno le 2024 :

Activité :

Code APE :

L'attribution des ateliers sera du ressort de la Communauté de Communes.

Le plan du bien occupé est annexé à la présente convention (Annexe 2 - plan de l'atelier).

Ce droit d'occupation donne accès aux parties communes, dont la liste et les usages figurent dans le règlement intérieur "Parties communes" (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno).

Article 3 : Durée et prise d'effet de la Convention

l'atelier-pépinière [couleur : bleu, vert, jaune, rouge] de la pépinière du Polinno à Joyeuse est mis à disposition pour une occupation, à titre temporaire et précaire, d'une durée trois ans à

compter du/..../2024, soit jusqu'au/..../2027, à titre payant en contrepartie d'une contribution financière détaillée à l'article 9 de la présente Convention.

Article 4 : Non-reconduction

La présente convention n'est pas reconductible. La délivrance du titre habilitant à occuper le domaine public est soumise à une procédure de sélection préalable et des mesures de publicité conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après « CGPPP »). La présente convention prend donc fin, de plein droit, le/..../2027 au terme des trois ans d'occupation ; sauf en cas de rupture de la Convention avant cette date.

Article 5 : Utilisation des locaux

L'occupant s'engage à garantir que les locaux seront utilisés uniquement pour les activités exposées à l'article 2.

L'occupant doit se référer aux Règlements Intérieurs du Polinno et veiller au respect de ses obligations en matière d'utilisation des lieux.

Article 6 : Caractère personnel de l'autorisation

La présente convention d'occupation est consentie à titre personnel. Elle ne peut être cédée à titre gratuit ou onéreux. Il est interdit de sous louer tout ou partie des locaux ; mais une colocation est possible. Dans ce cas, une convention tripartite d'occupation précaire du domaine public est signée.

Un simple changement de raison sociale ou de dénomination sociale ne met pas fin à l'autorisation, si ce changement est porté préalablement à connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 7 : Etat des lieux et caractéristiques

Un état des lieux contradictoire d'entrée sera réalisé et signé par l'occupant et le propriétaire (ou son représentant) lors de la prise de possession des lieux. Un état des lieux contradictoire de sortie sera également réalisé et signé à la libération des locaux par l'occupant et le propriétaire (ou son représentant), à l'expiration du présent contrat de location ou à sa résiliation.

L'occupant s'engage à prendre les locaux dans l'état stipulé dans l'état des lieux entrant.

Au départ de l'occupant, les lieux occupés doivent être rendus en parfait état de propreté et débarrassés de tout ce qui appartient à l'occupant. L'occupant est tenu d'enlever à ses frais les installations qu'il a réalisées dans les locaux et de remettre les locaux en leur état primitif, sans

prétendre à une indemnité. A défaut d'exécution dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'autorisation, il pourra y être pourvu à ses frais et risques.

Toutefois, la Communauté de Communes peut décider, en accord avec l'occupant, que les installations ne soient pas à enlever. Celles-ci deviennent la propriété de la Communauté de Communes sans versement d'indemnité à ce titre.

En cas de dommages aux biens, dus à l'occupant, celui-ci s'engage à prendre en charge l'intégralité du coût de la remise en état. Un état des réparations sera établi et le montant des dégâts prélevés sur la caution, à concurrence du montant des travaux occasionnés. Néanmoins, si le montant des travaux dépasse le montant de la caution versé à la signature de la présente Convention, le solde sera à régler par l'occupant.

L'occupant s'engage à procéder aux réparations locatives à la charge du locataire qui pourraient devenir nécessaires durant la période d'occupation, quelle qu'en soit la durée et sans indemnité, étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par l'article 606 du Code Civil. A l'expiration de la présente Convention, l'occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité pour les travaux qu'il aura réalisés et qui resteront acquis au bailleur. A l'entrée dans les lieux, un jeu de clés sera remis à l'occupant. Au départ de l'occupant, le jeu de clés devra être restitué au propriétaire ou à son représentant.

Article 8 : Responsabilité et Assurances

8.1 – Responsabilité en cas de dommage

Aucune responsabilité ne pourra incomber au bailleur en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours de l'occupation au matériel, aux productions ou œuvres et aux installations dudit occupant.

8.2 – Responsabilité du fait des tiers et des préposés de l'occupant

L'occupant sera personnellement responsable des accidents et dommages causés par des tiers qu'il aurait laissé entrer sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être exercées contre ces tiers et contre lui-même.

8.3 – Exonération de toute responsabilité

Le Bailleur est dégagé de toute responsabilité pour toutes disparitions ou toutes détériorations du matériel, des productions ou œuvres entreposées dans les locaux donnés en occupation.

8.4 – Assurances

L'occupant souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, les risques locatifs, le recours des voisins et tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements,

agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises, et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels. L'occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires à la couverture des risques liés à la pratique des activités prévues par la présente, auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention et celles nécessaires à l'utilisation des locaux contre les risques propres à l'activité exercée (incendie, vol, explosions, bris de glace, dommages électriques, dégâts des eaux, accueil du public et responsabilité civile, etc.) de sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse être recherchée du fait de l'activité de l'occupant.

A son entrée dans les lieux, il adressera au bailleur une copie de sa police d'assurance et devra renouveler l'opération chaque année civile avant le 31 janvier de l'année correspondante.

La Communauté de Communes s'engage à assurer les locaux en tant que propriétaire et assure également les biens dont elle est propriétaire et qu'elle met à disposition, le cas échéant, des occupants.

8.5 – Sécurité informatique

La prestation de location comprend un accès à Internet illimité, dont les conditions d'utilisation sont détaillées dans le règlement intérieur des parties privées du Polinno.

Article 9 : Contribution financière de la convention

La contribution financière est constituée d'une indemnité d'occupation et d'une participation financière pour l'accompagnement dont bénéficient les résidents en pépinière.

9.1 - Indemnité d'occupation pour les ateliers "pépinière"

L'indemnité d'occupation est composée (Cf. détail tableau n° 1) :

- a) d'une part variable correspondant à la mise à disposition de l'atelier (partie "immobilier"), dont le montant est progressif sur les 3 années d'occupation,
- b) d'une part fixe correspondant aux charges d'électricité, chauffage, alarme, Internet, eau et au coût de collecte des ordures ménagères afférents aux locaux, dont le montant est fixe sur les 3 années d'occupation - Annexe 4 – Tableau des charges locatives.
Des sous-compteurs permettent de connaître les dépenses réelles de fluides.

Tableau n°1- Indemnité d'occupation mensuelle (HT et TTC - TVA 20% inclus)

INDEMNITE D'OCCUPATION MENSUELLE	Année 1	Année 2	Année 3
Part variable de l'indemnité d'occupation : partie « immobilier » sans les charges (a)	27,79 €HT/mois 33,35 € TTC/mois	57,79 €HT/mois 69,35 € TTC/mois	117,79 €HT/mois 141,35 € TTC/mois
Part fixe de l'indemnité d'occupation : participation aux charges (b)	91,58 €HT/mois 109,89 € TTC/mois	91,58 €HT/mois 109,89 € TTC/mois	91,58 €HT/mois 109,89 € TTC/mois
TOTAL	119,37 €HT/mois 143,24 € TTC/mois	149,37 €HT/mois 179,24 € TTC /mois	209,37 €HT/mois 251,24 € TTC/mois

Ajustement des charges (b)

A l'issue de la première année de fonctionnement, un point exhaustif des consommations par atelier sera fait. En cas d'écart substantiel avec les estimations, le montant de la part fixe (b) pourra être revu à la hausse ou à la baisse.

9.2 - Participation aux frais d'accompagnement

En plus de l'indemnité d'occupation, une participation financière de 65,63 €HT/mois (78,76 € TTC/mois) sera versée par l'occupant, à la Communauté de Communes, pour contribuer aux frais d'accompagnement dont il est le bénéficiaire.

Le non-règlement de la contribution financière mensuelle par un occupant de la pépinière entraîne de facto, pour celui-ci, la non-participation au dispositif d'accompagnement proposé par le Polinno (formations, animation, ...), le temps de la régularisation de la situation.

9.3 - Bilan de la contribution financière mensuelle

Tableau n°2 – Bilan contribution financière mensuelle

BILAN CONTRIBUTION FINANCIÈRE	Année 1	Année 2	Année 3
Indemnité d'occupation charges comprises	119,37 €HT/mois 143,24 € TTC/mois	149,37 €HT/mois 179,24 € TTC /mois	209,37 €HT/mois 251,24 € TTC/mois
Frais d'accompagnement	65,63 €HT/mois 78,76 € TTC/mois	65,63 €HT/mois 78,76 € TTC/mois	65,63 €HT/mois 78,76 € TTC/mois
TOTAL MENSUEL <i>Référence Délibération n°C-202401-001</i>	185,00 €HT/mois 222,00 € TTC/mois	215,00 €HT/mois 258,00 € TTC/mois	275,00 €HT/mois 330,00 € TTC/mois

Conformément à la délibération n° C-202407-____ prise par le Conseil Communautaire le 1^{er} juillet 2024, la contribution financière mensuelle totale, inscrite dans le tableau ci-avant, sera la 1^{ère} année de 222 €TTC/mois, la deuxième année de 258 €TTC/mois et la troisième année de 330 €TTC/mois (Annexe 3 – délibération du Conseil Communautaire n° C-202407-____).

9.4 - Paiement de la redevance

La contribution financière mensuelle est à régler au plus tard le 10 de chaque mois à échoir. Tout mois entamé ou inachevé est dû dans son intégralité. Une seule exception est tolérée dans le cas où l'entrée en pépinière se fait après le 15 du mois. Dans ce cas, le montant de la contribution financière mensuelle appelée sera équivalent à la moitié de la somme due pour le mois. La formule de virement d'office est à privilégier. A cet effet, le cosignataire trouve un formulaire « ordre de virement d'office » à compléter et signer en trois exemplaires (Annexe 5 - formulaire ordre de virement d'office).

Le Règlement interviendra soit par virement bancaire soit par chèque, auprès du Trésor Public du Bailleur qui est la « SERVICE DE GESTION COMPTABLE D'AUBENAS, 7 CHEMIN DE LA BOUISSETTE 07200 AUBENAS » et sera verser sur le compte dont les coordonnées bancaires figurent ci-dessous :

- Nom de la banque : SERVICE DE GESTION COMPTABLE D'AUBENAS

- RIB : 30001 00655 C0730000000 86

- IBAN : FR52 3000 1006 55C0 7300 0000 086

- BIC : BDFEFRPPCCT

Le BAILLEUR s'oblige à fournir toute facture acquittée dès que le paiement aura été effectué.

Article 10 : Cautionnement

Afin de couvrir d'éventuels dégâts dans les lieux occupés, les parties conviennent que l'occupant verse à titre de caution, à la signature de la présente Convention, la somme de 516,00 €TTC (Cinq cent seize euros), équivalent à deux mois du loyer moyen sur la période d'occupation (258 €TTC/mois X 2), au moyen d'un chèque bancaire numéro, tiré sur la banque....., libellé à l'ordre et remis au Service de gestion comptable d'Aubenas. Le chèque de caution, encaissé par le Trésor public, est non productif d'intérêts.

La caution est destinée à permettre au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées à l'occupant par la présente convention, ainsi que le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations.

Elle garantit en outre le paiement de l'indemnité d'occupation, charges et accessoires, et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu de la présente convention, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mis à la charge de l'occupant par des textes légaux ou réglementaires.

Elle sera remboursée à l'occupant après libération des lieux ou à l'échéance du contrat d'occupation précaire, en tenant compte des délais administratifs nécessaires, après déduction, le cas échéant, de toutes les sommes dont elle est destinée à garantir le paiement.

En aucun cas l'occupant ne sera en droit de compenser le dernier terme de la contribution financière, avec la caution.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'occupant, cette caution restera acquise au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

A son entrée dans la pépinière, l'occupant fournira au bailleur son Relevé d'Identité Bancaire (RIB), document qui permettra au service comptabilité de la collectivité de restituer la caution au moment du départ de la pépinière après l'établissement de l'état des lieux de sortie sans réserve.

Article 11 : Obligations générales de l'occupant

11.1-Obligations générales

La présente mise à disposition a lieu sous les charges et conditions suivantes :

- L'occupant jouira des lieux mis à disposition « en bon père de famille » selon l'usage défini au préambule et aux articles 1 à 7.
- L'occupant sera amené à côtoyer des visiteurs et à assurer leur accueil sur site. Il devra donc adopter une posture adaptée à l'accueil. Son comportement et son activité ne devront en aucun cas porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs. (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno)
- Il prendra à sa charge l'entretien courant du bien occupé, ainsi que l'ensemble des réparations liées à ce lieu sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par l'article 606 du Code Civil.
- Il renonce à tout recours contre le propriétaire du fait de trouble de jouissance ou dommage causés par des tiers.
- Il ne pourra transformer les lieux ou effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit à la communauté de communes, à défaut, celle-ci pourra exiger la remise en état ou conserver les transformations effectuées sans indemnité pour les frais engagés par l'occupant.
- En cas de nécessité et sur accord de l'occupant, le bailleur pourra demander à entrer dans l'atelier afin de juger de l'état des lieux, de s'assurer de l'entretien de toutes les installations et lui permettre de procéder aux travaux et/ou aux réparations de sa responsabilité.

- Il doit se conformer strictement aux Lois et aux Règlements en vigueur et notamment aux Règlements intérieurs du Polinno en annexe 6.
- Il a obligation d'entretenir son atelier, de maintenir les parties communes, accès, salle d'exposition, sanitaires, qu'il utilise et qui sont ouvertes aux visiteurs, dans un état de grande propreté et de remplacer, rembourser ou réparer tout bien dégradé.
- L'occupant s'engage à s'impliquer dans la vie collective inhérente à ce lieu : espaces partagés. Pour cela il devra exprimer ses besoins et prendre en compte ceux des autres résident.es et des salarié.es du Polinno.
- L'occupant s'engage à participer activement à l'accompagnement qui lui est proposé.
- L'occupant s'engage à s'impliquer dans la vie collective inhérente à ce lieu.
 - ⇒ Il devra exprimer ses besoins et prendre en compte ceux des autres résident.es et des salarié.es du Polinno.
 - ⇒ Il devra participer à l'organisation d'événements communs, à la gestion de la boutique collective (au sein de l'association "Pépit'art et ses pépites"), etc. Les résident.es, en concertation avec les salarié.es du Polinno et le comité de pilotage stratégique, définiront un programme d'actions chaque année.

11.2-Obligations particulières à l'activité exercée

11.2.1 Résistance des sols

- Les sols ne doivent pas être percés sans l'aval du propriétaire. Une demande écrite motivée doit être remise au Président de la Communauté de communes qui statuera en fonction des usages et équipements du résident.

11.2.2 Bruit

- L'occupant Il doit utiliser l'atelier conformément à son usage en s'abstenant de troubler la jouissance du voisinage.

11.2.3 Incendie

- L'occupant s'assurera de disposer de l'ensemble des dispositifs permettant de traiter les risques spécifiques liés à son activité. Il devra notamment installer un extincteur adapté à son activité dans l'atelier, si le besoin est identifié.

11.2.4 Pollution

- L'évacuation des déchets professionnels devra être assurée par des entreprises spécialisées. En aucun cas ces déchets ne doivent être déposés dans les containers poubelle du Polinno et des bâtiments « Le Trait d'Union ».

Tout dysfonctionnement des installations et des équipements communs doit être signalé dans les plus brefs délais aux services de la Communauté de Communes qui décideront de l'intervention la plus adaptée pour y remédier (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno).

Article 12 : Utilisation du matériel

L'occupant pourra utiliser le matériel mis à disposition par la communauté de Communes pour les événements et les activités se déroulant dans la pépinière (tuyau d'arrosage avec enrouleur, réglettes d'accrochage, socles d'exposition, les panneaux muraux d'informations sur la pépinière, ...). L'occupant s'engage à utiliser ce matériel avec le plus grand soin.

L'occupant devra solliciter et obtenir une autorisation écrite de la Communauté de Communes pour toute sortie du matériel à l'extérieur de la pépinière.

L'occupant devra également se conformer aux modalités spécifiques de mises à disposition du matériel et des machines appartenant à la Communauté de Communes (ordinateurs, machine de découpe et gravure laser, fraiseuse numérique, ...).

Article 13 : Travaux dans le bâtiment

L'occupant souffrira, sans indemnités, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées pour l'exécution de travaux dans le bâtiment.

Article 14 : Rupture de la Convention du fait de l'occupant

L'occupant pourra mettre fin à la présente convention, à tout moment, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois au moins avant le terme choisi, conformément à la délibération n° C-202407-__ __ __ prise par le Conseil Communautaire le 1^{er} juillet 2024 (Annexe 3 – délibération du Conseil Communautaire n° C-202407-__ __ __).

Dans ce cas les redevances payées restent acquises à la Communauté de Communes à titre d'indemnités.

Après paiement de toutes les sommes dont il peut être redevable envers le bailleur, l'occupant ne pourra prétendre éventuellement qu'au remboursement de son dépôt de garantie (cautionnement-Article 10).

Article 15 : Résiliation de la Convention du fait du propriétaire

La présente convention peut être résiliée par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, en lien avec l'avis du Comité de Pilotage stratégique du Polinno, dans les cas exposés ci-après :

- faute pour l'occupant de se conformer à l'une quelconque des dispositions de la présente convention,

- en cas de non occupation des locaux dans un délai de trente jours à compter de la signature de la Convention, sauf accord écrit préalable de la Communauté de Communes du Pays Beaume Drobie en lien avec l'avis du Comité de Pilotage du Polinno,

- si l'occupant ne participe pas à l'accompagnement, aux animations et aux formations mise en place par la pépinière à la demande du Comité de Pilotage du Polinno,
- si l'occupant n'occupe pas l'atelier pour l'usage qui lui a été donné au titre de « pépinière des métiers d'art »
- si l'occupant ne respecte pas les dispositions des Règlements intérieurs du Polinno, par exemple n'assure pas sa quote-part de présence aux horaires d'ouverture au public prédéfinis collectivement,
- si le résident n'occupe pas l'atelier de manière prolongée, en s'absentant sur des périodes longues au-delà de trente jours, et/ou de manière répétitives.
- en cas de dissolution de l'entreprise pour cessation d'activité,
- en cas de cessation de l'activité de l'entreprise,
- en cas d'accord entre les parties

Tout manquement aux points exposés ci-avant donnera lieu à une convocation à un entretien qui pourra conduire à la résiliation de la convention.

La résiliation de la Convention intervient après simple mise en demeure par lettre recommandée envoyée avec accusé de réception par le bailleur et restée sans effet dans un délai de quinze jours. La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'occupant pour évacuer les lieux, soit un délai de quinze jours, à compter de la date d'accusé-réception du courrier de notification du bailleur.

Aucune indemnité ne sera versée à l'occupant.

Article 16 : Règlements intérieurs du polinno

La signature de la présente convention emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Ce règlement définit les conditions de jouissance des parties et équipements communs du Polinno.

Article 17 : Charte d'accompagnement

Dans le cadre de l'organisation de l'activité d'intérêt général tendant à favoriser l'implantation d'entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie et des collectivités partenaires, le bailleur met en place un service d'accompagnement de l'occupant dans le développement de son activité.

Ce service d'accompagnement est indissociable de l'occupation des ateliers-pépinière et est détaillé dans une charte d'accompagnement conclue entre l'occupant et le bailleur concomitamment à la signature des présentes.

La signature de la présente emporte adhésion à la charte d'accompagnement dans laquelle l'occupant s'oblige à respecter l'ensemble des obligations détaillées (Annexe 7 - charte d'accompagnement).

Article 18 : Charges particulières optionnelles

En sus de la redevance, chaque cooccupant peut bénéficier de services particuliers, considérés comme des charges particulières optionnelles, dont la liste exhaustive et les tarifs sont annexés aux règlements intérieurs (**Annexe 8 – grille tarifaire**).

Un relevé mensuel sera effectué par les services de la pépinière d'entreprises du Polinno et une facturation sera transmise trimestriellement à chaque cooccupant. A réception du titre de paiement, le cooccupant règlera directement au centre de gestion de la comptabilité d'Aubenas dont les coordonnées figurent en entête du document, les sommes dues.

Article 19 : Litiges

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution de la présente convention, une fois épuisées les voies de conciliation amiable, devra être porté devant le Tribunal Administratif de Lyon.

Article 20 : Ampliation

Ampliation de la présente convention sera transmise au comptable public de la communauté de communes et à chacun des signataires chargés, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Joyeuse, le _____

Signatures (précédées de la mention " lu et approuvé")

Le Propriétaire,

L'occupant,

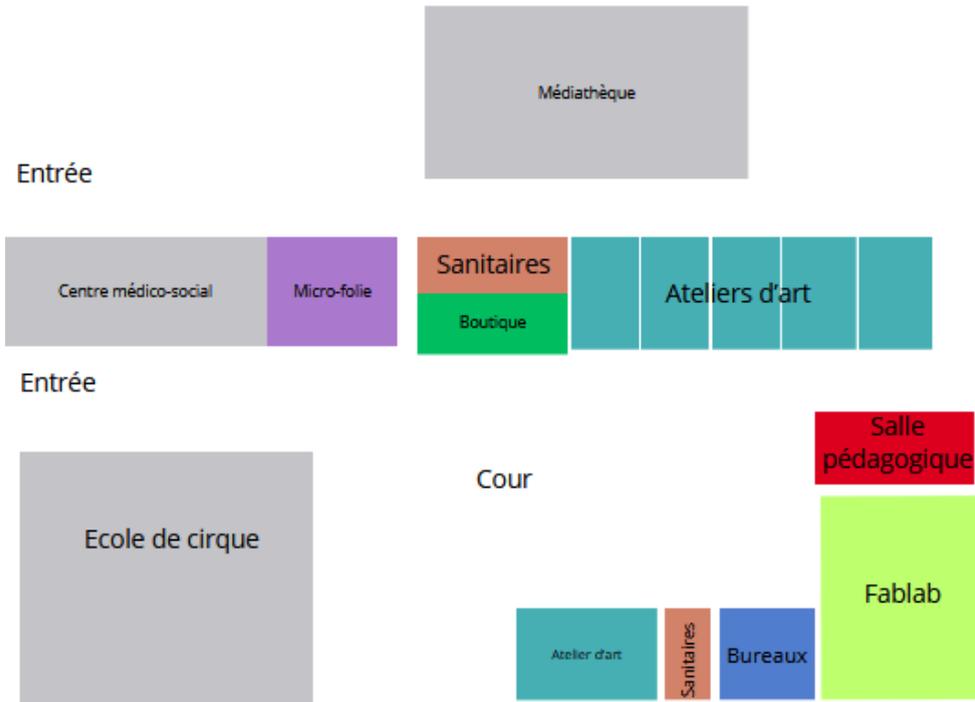
Christophe DEFFREIX
Le Président,

Nom Prénom

Liste des annexes

1. Plan d'ensemble des bâtiments Trait d'Union et Polinno
2. Plan de l'atelier
3. Délibération N°C-202407- ____ du Conseil Communautaire du __ juillet 2024
4. Tableau des charges locatives
5. Ordre de virement Trésorerie d'Aubenas
6. Règlements intérieurs POLINO
7. Charte d'accompagnement des résidents en pépinière sur 3 ans
8. Grille tarifaire du Polinno

Annexe 1 - Plan d'ensemble « Trait d'Union » et « Pôle inno »



Annexe 2 - Plan de l'atelier

Annexe 3 – Délibération N°C-202407- _ _ _ _ _

Document à insérer

Annexe 4 – Tableau des charges locatives

Charges locatives comprises dans la redevance d'occupation	oui	non	commentaire
Abonnement et consommation eau de l'atelier occupé	X		
Abonnement et consommation électricité de l'atelier occupé (triphasé, lumière, radiateur, alarme,...)	X		
Internet	X		
Abonnement et consommation d'électricité des parties communes	X		
Entretien des parties communes	X		
Entretien-maintenance des équipements spécifiques (alarmes,...)	X		
Fournitures d'entretien (savon, papiers toilettes, essuie main, ...)	X		
Alarme	X		
Place de stationnement	X		
Redevance d'enlèvement ordures ménagères	X		
Utilisation des machines (Fablab,...)		X	Gratuit pour les outils conventionnels Gratuit : passeport machines ½ tarif pour l'utilisation des machines à commande numérique
Taxe foncière	X		
Fournitures de petits équipements (ampoules, prises électriques, ...)		X	A charges du locataire
Reprographie (utilisation de la photocopieuse)		X	A régler en plus Convention reprographie signée entre la CDC et l'association des résidents de la pépinière du Polinno pour la boutique. Pour les occupants : non
<p>La présente énumération est purement énonciative et non limitative. Aucune charge afférente à la réparation ou la reconstruction du bâtiment ne sera imputée à l'occupant.</p>			

Annexe 5 – Ordre de virement Trésorerie d'Aubenas

Document à insérer

Annexe 6 – Ensemble des règlements intérieurs du Polinno

Signé, daté et paraphé par les parties

Annexe 7 – Charte d'accompagnement des résidents en pépinière sur 3 ans

Charte à rédiger, signer, dater et parapher par les parties

Annexe 8 – Grille tarifaire – Polinno



**CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRECAIRE
DU DOMAINE PUBLIC DU POLINNO
ATELIER-PEPINIERE EN COLOCATION
2024-2027**



La présente convention est signée entre :

La Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie dont le siège social est situé au 134 Montée de la Chastelanne 07260 JOYEUSE, représentée par Christophe DEFFREIX en sa qualité de Président, agissant en vertu d'une délibération n° 202401-001 du Conseil Communautaire du 30 janvier 2024 l'autorisant à conclure et signer les conventions d'occupation temporaire de la pépinière d'entreprises du Pôle d'Innovation des Métiers d'art à Joyeuse, ci-après dénommé « le bailleur »,

Ci-après dénommée « le propriétaire »

D'une part,

Et

les cococcupants (colocataires) sont désignés ci-après :

NOM ENTREPRISE : _____

Métier et statut : _____

N° SIRET : _____

Code APE : _____

NOM/PRENOM : _____

Fonction dans l'entreprise : _____

Date de naissance : _____

Lieu de naissance : _____

Adresse - domicile : _____

Tel. Portable : _____

Ci-après dénommée « le premier cococcupant »

Et,

NOM ENTREPRISE : _____

Métier et statut : _____

N° SIRET : _____

Code APE : _____

NOM/PRENOM : _____

Fonction dans l'entreprise : _____

Parapher :

Premier cococcupant

second cococcupant

Bailleur

Page : 2/26

Date de naissance : _____
Lieu de naissance : _____
Adresse - domicile : _____
Tel. Portable : _____

Ci-après dénommée « le second cooccupant »
D'autre part.

EXPOSE PRELIMINAIRE

La pépinière d'entreprises des métiers d'art du Polinno accueille quatre professionnels des métiers d'art, pour les accompagner dans leur démarrage et dans leur développement d'activité pour une durée de trois ans. Elle dispose d'ateliers professionnels, individuels, modernes, fonctionnels et adaptés, qui sont mis à disposition à loyer modéré et évolutif. Les résidents au sein de la pépinière bénéficient d'un accompagnement sur mesure, personnalisé dans le cadre d'un suivi individuel et de temps collectifs. Un tutorat est aussi mis en place par un ancien résident, présent dans la pépinière, afin de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants. Le Polinno dispose en outre d'espaces partagés : un Fablab, un espace pédagogique, un musée numérique et une boutique collective. Le Polinno permet donc aux résidents d'accéder à du matériel et des équipements de pointe, innovants, de qualité et très onéreux. La pépinière offre ainsi un cadre stimulant, propice au partage, à la création et à l'expérimentation.

A l'origine de sa création en 2006, la pépinière des métiers d'art était située à Chandolas. Pour répondre aux besoins de développement de cet outil et à son évolution vers un Pôle d'Innovation des métiers d'Art, la pépinière a été repensée et relocalisée à Joyeuse dans l'ancien collège départemental réhabilité, devenu en 2023 la propriété de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, suite à un transfert gracieux par le Département de l'Ardèche. L'ensemble du bâtiment principal avec ses annexes regroupera à terme, en plus du Pôle d'Innovation des Métiers d'Art, la Médiathèque Intercommunale, l'association l'Art d'En Faire, le Centre Départemental Médico-Social et le siège administratif de la Communauté de Communes (Annexe 1 - plan d'ensemble).

L'opération de construction-réhabilitation du Polinno a été rendue possible grâce à l'initiative et la volonté politique locale, au portage du projet par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, à l'implication et à la mobilisation des partenaires et des acteurs du territoire, à l'animation de ce dispositif, ainsi qu'aux financements publics obtenus auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, de l'Etat et de l'Europe pour le fonctionnement et l'investissement de cet outil de développement, au service de la filière des métiers d'art.

La présente Convention d'occupation précaire et temporaire des locaux appartenant à la Communauté de Communes a pour objet de définir le cadre contractuel relatif aux conditions de mise à disposition des locaux par le propriétaire aux occupants et de fixer les obligations juridiques et financières qui y sont rattachées. Elle est complétée par les Règlements intérieurs du Polinno et la charte d'accompagnement figurant en annexe.

Parapher :

Premier cooccupant

second cooccupant

Bailleur

Page : 4/26

La précarité du droit de l'occupation des ateliers-pépinière est justifiée par les motifs suivants :

- la durée d'occupation de trois ans, nécessaire pour faciliter le démarrage et le développement l'activité du résident et consolider son projet de création d'entreprise, sans possibilité de poursuite dans les lieux au-delà de 3 ans,
- le caractère pilote de cet outil de soutien au service des métiers d'art,
- la durée maximum des contrats d'accompagnement du Polinno de 3 ans (convention de partenariat annuelle avec l'association AMESUD et contrat de prestation de services avec l'occupant de l'atelier-ressource)

Les Règlements intérieurs du Polinno doivent être lus et respectés par les occupants des ateliers, à savoir :

- ✓ Le règlement intérieur des parties privées rattachées aux ateliers,
 - ⇒ les quatre ateliers-pépinière du Polinno
 - ⇒ l'atelier ressource
 - ⇒ l'atelier R&D

Document annexé à la Convention d'occupation précaire

- ✓ Les règlements intérieurs des parties communes, accessibles au public.
 - ⇒ salle pédagogique
 - ⇒ musée numérique - espace micro-folie
 - ⇒ Fablab
 - ⇒ Espace de repas et sanitaires

Documents annexés à la Convention d'occupation précaire

- ✓ Le règlement intérieur de la boutique collective, gérée par l'association "Pépit'art et ses Pépites"

La signature de la présente convention d'occupation précaire emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Les règlements intérieurs définissent notamment les conditions de jouissance des parties privées et des parties communes, ainsi que des équipements communs. Les occupants se conformeront aux règlements intérieurs, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès et d'utilisation des lieux, parties privées et parties communes. Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno.

CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après « CGPPP »), la Communauté de Communes a lancé un appel à candidature comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester. Dans le cadre des compétences statutaires de la communauté de communes en matière de développement économique, il a été arrêté et convenu ce qui suit.

Article 1 : Nature de la convention

La présente Convention est une mise à disposition à titre précaire conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

L'ensemble du bâtiment appartient au Domaine Public de la Collectivité bailleur. Le bailleur déclare, par le présent acte, autoriser les cooccupants, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les locaux dont la désignation suit et aux conditions ci-après énumérées.

Article 2 : Objet et désignation de l'occupation

Le bailleur autorise à occuper temporairement l'atelier-pépinière [couleur : bleu, vert, jaune, rouge] de la pépinière du Polinno à Joyeuse, d'une superficie proche de 40 m². La présente autorisation, qui n'est pas constitutive de droit réel, est consentie en vue de l'exercice de l'activité telle que décrite dans les dossiers de candidature examinés par le Comité de sélection du Polinno le 2024 :

Activité :

Code APE :

L'attribution des ateliers sera du ressort de la Communauté de Communes.

Le plan du bien occupé est annexé à la présente convention (Annexe 2 - plan de l'atelier).

Ce droit d'occupation donne accès aux parties communes, dont la liste et les usages figurent dans le règlement intérieur "Parties communes" (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno).

Article 3 : Durée et prise d'effet de la Convention

L'atelier-pépinière [couleur : bleu, vert, jaune, rouge] de la pépinière du Polinno à Joyeuse est mis à disposition pour une occupation, à titre temporaire et précaire, d'une durée trois ans à compter du/..../2024, soit jusqu'au/..../2027, à titre payant en contrepartie d'une contribution financière détaillée à l'article 9 de la présente Convention.

Article 4 : Non-reconduction

La présente convention n'est pas reconductible. La délivrance du titre habilitant à occuper le domaine public est soumise à une procédure de sélection préalable et des mesures de publicité conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après « CGPPP »). La présente convention prend donc fin, de plein droit, le/..../2027 au terme des trois ans d'occupation ; sauf en cas de rupture de la Convention avant cette date.

Article 5 : Utilisation des locaux

Le cooccupant s'engage à garantir que les locaux seront utilisés uniquement pour les activités exposées à l'article 2.

Le cooccupant doit se référer aux Règlements Intérieurs du Polinno et veiller au respect de ses obligations en matière d'utilisation des lieux.

Article 6 : Caractère personnel de l'autorisation

La présente convention d'occupation est consentie à titre personnel. Elle ne peut être cédée à titre gratuit ou onéreux. Il est interdit de sous louer tout ou partie des locaux ; mais une colocation est possible. Dans ce cas, une convention tripartite d'occupation précaire du domaine public est signée.

Un simple changement de raison sociale ou de dénomination sociale ne met pas fin à l'autorisation, si ce changement est porté préalablement à connaissance du bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 7 : Etat des lieux et caractéristiques

Un état des lieux contradictoire d'entrée sera réalisé et signé par les cooccupants et le propriétaire (ou son représentant) lors de la prise de possession des lieux. Un état des lieux contradictoire de sortie sera également réalisé et signé à la libération des locaux par les cooccupants et le propriétaire (ou son représentant), à l'expiration du présent contrat de location ou à sa résiliation.

Les cooccupants s'engagent à prendre les locaux dans l'état stipulé dans l'état des lieux entrant.

Au départ des cooccupants, les lieux occupés doivent être rendus en parfait état de propreté et débarrassés de tout ce qui appartient aux cooccupants. Les cooccupants sont tenus d'enlever à leurs frais les installations qu'ils ont réalisées dans les locaux et de remettre les locaux en leur état primitif, sans prétendre à une indemnité. A défaut d'exécution dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'autorisation, ils pourront y être pourvus à leurs frais et risques.

Toutefois, la Communauté de Communes peut décider, en accord avec les cooccupants, que les installations ne soient pas à enlever. Celles-ci deviennent la propriété de la Communauté de Communes sans versement d'indemnité à ce titre. En cas de dommages aux biens, dus aux cooccupants, ceux-ci s'engagent à prendre en charge l'intégralité du coût de la remise en état. Un état des réparations sera établi et le montant des dégâts prélevés sur la caution, à concurrence du montant des travaux occasionnés. Néanmoins, si le montant des travaux dépasse le montant des cautions versées par chaque cooccupant à la signature de la présente Convention, le solde sera à régler par les cooccupants.

Les cooccupants s'engagent à procéder aux réparations locatives à la charge du locataire qui pourraient devenir nécessaires durant la période d'occupation, quelle qu'en soit la durée et sans indemnité, étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par l'article 606 du Code Civil. A l'expiration de la présente Convention, les cooccupants ne pourront en aucun cas réclamer d'indemnité pour les travaux qu'ils auraient réalisés et qui resteront acquis au bailleur. A l'entrée dans les lieux, un jeu de clés sera remis à chaque cooccupant. Au départ des cooccupants, les jeux de clés devront être restitués au propriétaire ou à son représentant.

Article 8 : Responsabilité et Assurances

8.1 – Responsabilité en cas de dommage

Aucune responsabilité ne pourra incomber au bailleur en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours de l'occupation au matériel, aux productions ou œuvres et aux installations de chaque cooccupant.

8.2 – Responsabilité du fait des tiers et des préposés des cooccupants

Les cooccupants seront personnellement responsable des accidents et dommages causés par des tiers qu'il aurait laissé entrer sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être exercées contre ces tiers et contre lui-même.

8.3 – Exonération de toute responsabilité

Le bailleur est dégagé de toute responsabilité pour toutes disparitions ou toutes détériorations du matériel, des productions ou œuvres entreposés dans les locaux donnés en occupation.

8.4 – Assurances

Chaque cooccupant souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, les risques locatifs, le recours des voisins et tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises, et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels. Chaque cooccupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires à la couverture des risques liés à la pratique des activités prévues par la présente, auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention et celles nécessaires à l'utilisation des locaux contre les risques propres à l'activité exercée (incendie, vol, explosions, bris de glace, dommages électriques, dégâts des eaux, accueil du public et responsabilité civile, etc.) de sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse être recherchée du fait de l'activité de chaque cooccupant.

A son entrée dans les lieux, les cooccupants adresseront au bailleur une copie de leur police d'assurance et devront renouveler l'opération chaque année civile avant le 31 janvier de l'année correspondante.

La Communauté de Communes s'engage à assurer les locaux en tant que propriétaire et assure également les biens dont elle est propriétaire et qu'elle met à disposition, le cas échéant, des cooccupants.

8.5 – Sécurité informatique

La prestation de location comprend un accès à Internet illimité, dont les conditions d'utilisation sont détaillées dans le règlement intérieur des parties privées du Polinno.

Article 9 : Contribution financière de la convention

La contribution financière est constituée d'une indemnité d'occupation et d'une participation financière pour l'accompagnement dont bénéficient les résidents en pépinière.

9.1 - Indemnité d'occupation pour les ateliers "pépinière en colocation"

L'indemnité d'occupation est composée (Cf. détail tableau n° 1) :

- a) d'une part variable correspondant à la mise à disposition de l'atelier (partie "immobilier"), dont le montant est progressif sur les 3 années d'occupation,

- b) d'une part fixe correspondant aux charges d'électricité, chauffage, alarme, Internet, eau et au coût de collecte des ordures ménagères afférents aux locaux, dont le montant est fixe sur les 3 années d'occupation - Annexe 4 – Tableau des charges locatives.
Des sous-compteurs permettent de connaître les dépenses réelles de fluides.

Tableau n°1- Indemnité d'occupation mensuelle (HT et TTC - TVA 20% inclus)

INDEMNITE D'OCCUPATION MENSUELLE	Année 1	Année 2	Année 3
	Part d'1 cooccupant	Part d'1 cooccupant	Part d'1 cooccupant
Part variable de l'indemnité d'occupation : partie « immobilier » sans les charges (a)	13,89 €HT/mois 16,67 €.TTC/mois	28,89 €HT/mois 34,67 €.TTC/mois	58,89 €HT/mois 70,67 €.TTC/mois
Part fixe de l'indemnité d'occupation : participation aux charges (b)	45,79 €HT/mois 54,95 €.TTC/mois	45,79 €HT/mois 54,95 €.TTC/mois	45,79 €HT/mois 54,95 €.TTC/mois
TOTAL	59,68 €HT/mois 71,62 €.TTC/mois	74,68 €HT/mois 89,62 €.TTC /mois	104,68 €HT/mois 125,62 €.TTC/mois

Ajustement des charges (b)

A l'issue de la première année de fonctionnement, un point exhaustif des consommations par atelier sera fait. En cas d'écart substantiel avec les estimations, le montant de la part fixe (b) pourra être revu à la hausse ou à la baisse, et de manière équitable entre les cooccupants.

9.2 - Participation aux frais d'accompagnement

En plus de l'indemnité d'occupation, chaque cooccupant devra s'acquitter d'un montant de 65,63 €HT/mois (78,76 €.TTC/mois), auprès de la Communauté de Communes, pour sa contribution aux frais d'accompagnement dont il est le bénéficiaire.

Le non règlement de la contribution financière mensuelle par un cooccupant de la pépinière entraîne de facto, pour celui-ci, la non-participation au dispositif d'accompagnement proposé par le Polinno (formations, animation, ...), le temps de la régularisation de la situation.

9.3 - Bilan de la contribution financière mensuelle

Tableau n°2 – Bilan contribution financière mensuelle

BILAN CONTRIBUTION FINANCIÈRE	Année 1	Année 2	Année 3
	Part d'1 cooccupant	Part d'1 cooccupant	Part d'1 cooccupant
Indemnité d'occupation charges comprises	59,68 €HT/mois 71,62 €.TTC/mois	74,68 €HT/mois 89,62 €.TTC /mois	104,68 €HT/mois 125,62 €.TTC/mois
Frais d'accompagnement	65,63 €HT/mois 78,75 €.TTC/mois	65,63 €HT/mois 78,75 €.TTC/mois	65,63 €HT/mois 78,75 €.TTC/mois
TOTAL MENSUEL <i>Référence Délibération</i> <i>n°C-202407 - _____</i>	125,31 €HT/mois 150,37 €.TTC/mois	140,31 €HT/mois 168,37 €.TTC/mois	170,31 €HT/mois 204,37 €.TTC/mois

Conformément à la délibération n° C-202407-____ prise par le Conseil Communautaire le 1^{er} juillet 2024, la contribution financière mensuelle totale, inscrite dans le tableau ci-avant, **chaque cooccupant** devra s'acquitter la 1^{ère} année de **150,37 €TTC/mois**, la deuxième année de **168,37 €TTC/mois** et la troisième année de **204,37 €TTC/mois** (Annexe 3 – délibération du Conseil Communautaire n° C-202407-____).

9.4 - Paiement de la redevance

La contribution financière mensuelle est à régler au plus tard le 10 de chaque mois à échoir. Tout mois entamé ou inachevé est dû dans son intégralité. Une seule exception est tolérée dans le cas où l'entrée en pépinière se fait après le 15 du mois. Dans ce cas, le montant de la contribution financière mensuelle appelée sera équivalent à la moitié de la somme due pour le mois. La formule de virement d'office est à privilégier. A cet effet, le cosignataire trouve un formulaire « ordre de virement d'office » à compléter et signer en trois exemplaires (Annexe 5 - formulaire ordre de virement d'office).

Le Règlement interviendra soit par virement bancaire soit par chèque, auprès du Trésor Public du bailleur qui est la « SERVICE DE GESTION COMPTABLE D'AUBENAS, 7 CHEMIN DE LA BOUISSETTE 07200 AUBENAS » et sera verser sur le compte dont les coordonnées bancaires figurent ci-dessous :

- Nom de la banque : SERVICE DE GESTION COMPTABLE D'AUBENAS
- RIB : 30001 00655 C0730000000 86
- IBAN : FR52 3000 1006 55C0 7300 0000 086
- BIC : BDFEFRPPCCT

Le bailleur s'oblige à fournir toute facture acquittée dès que le paiement aura été effectué.

Article 10 : Cautionnement

Afin de couvrir d'éventuels dégâts dans les lieux occupés, les parties conviennent que chaque cooccupant verse à titre de caution, à la signature de la présente Convention, la somme de 336,74 €TTC (trois cent trente-six euros soixante-quatorze centimes d'euros), équivalent à deux mois du loyer moyen sur la période d'occupation (**168,37 €TTC/mois X 2**), au moyen d'un chèque bancaire numéro, tiré sur la banque....., libellé à l'ordre et remis au Service de gestion comptable d'Aubenas. Le chèque de caution, encaissé par le Service de gestion comptable d'Aubenas, est non productif d'intérêts.

La caution est destinée à permettre au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées à chaque cooccupant par la présente convention, ainsi que le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations.

Elle garantit en outre le paiement de l'indemnité d'occupation, charges et accessoires, et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu de la présente convention, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mis à la charge de chaque cooccupant par des textes légaux ou réglementaires.

Elle sera remboursée à chaque cooccupant après libération des lieux ou à l'échéance du contrat d'occupation précaire, en tenant compte des délais administratifs nécessaires, après déduction, le cas échéant, de toutes les sommes dont elle est destinée à garantir le paiement.

En aucun cas le cooccupant ne sera en droit de compenser le dernier terme de la contribution financière, avec la caution.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable aux cooccupants, cette caution restera acquise au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

A son entrée dans la pépinière, chaque cooccupant fournira au bailleur son Relevé d'Identité Bancaire (RIB), document qui permettra au service comptabilité de la collectivité de restituer la caution à chaque cooccupant au moment du départ de la pépinière après l'établissement de l'état des lieux de sortie sans réserve.

Article 11 : Obligations générales des cooccupants

11.1-Obligations générales

La présente mise à disposition a lieu sous les charges et conditions suivantes :

- Chaque cooccupant jouira des lieux mis à disposition « en bon père de famille » selon l'usage défini au préambule et aux articles 1 à 7.
- Chaque cooccupant sera amené à côtoyer des visiteurs et à assurer leur accueil sur site. Il devra donc adopter une posture adaptée à l'accueil. Son comportement et son activité ne devront en aucun cas porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs. (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno)
- Chaque cooccupant prendra à sa charge l'entretien courant du bien occupé, ainsi que l'ensemble des réparations liées à ce lieu sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par l'article 606 du Code Civil.

- Chaque cooccupant renonce à tout recours contre le propriétaire du fait de trouble de jouissance ou dommage causés par des tiers.
- Chaque cooccupant ne pourra transformer les lieux ou effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit à la communauté de communes, à défaut, celle-ci pourra exiger la remise en état ou conserver les transformations effectuées sans indemnité pour les frais engagés par le cooccupant.
- En cas de nécessité, le bailleur pourra demander à entrer dans l'atelier afin de juger de l'état des lieux, de s'assurer de l'entretien de toutes les installations et lui permettre de procéder aux travaux et/ou aux réparations de sa responsabilité. Dans ce cas, les cooccupants seront sollicités en amont et devront donner leur autorisation.
- Chaque cooccupant doit se conformer strictement aux Lois et aux Règlements en vigueur et notamment aux Règlements intérieurs du Polinno en annexe 6.
- Les cooccupants ont l'obligation d'entretenir leur atelier, de maintenir les parties communes, accès, salle d'exposition, sanitaires, qu'ils utilisent et qui sont ouvertes aux visiteurs, dans un état de grande propreté et de remplacer, rembourser ou réparer tout bien dégradé.
- Chaque cooccupant s'engage à participer activement à l'accompagnement qui lui est proposé.
- Chaque cooccupant s'engage à s'impliquer dans la vie collective inhérente à ce lieu.
 - ⇒ Il devra exprimer ses besoins et prendre en compte ceux des autres résident.es et des salarié.es du Polinno.
 - ⇒ Il devra participer à l'organisation d'événementiels communs, à la gestion de la boutique collective (au sein de l'association "Pépit'art et ses pépites", etc. Les résident.es, en concertation avec les salarié.es du Polinno et le comité de pilotage stratégique, définiront un programme d'actions chaque année.

11.2-Obligations particulières à l'activité exercée

11.2.1 Résistance des sols

- Les sols ne doivent pas être percés sans l'aval du propriétaire. Une demande écrite motivée doit être remise au Président de la Communauté de communes qui statuera en fonction des usages et équipements du résident.

11.2.2 Bruit

- Chaque cooccupant doit utiliser l'atelier conformément à son usage en s'abstenant de troubler la jouissance du voisinage.

11.2.3 Incendie

- Chaque cooccupant s'assurera de disposer de l'ensemble des dispositifs permettant de traiter les risques spécifiques liés à son activité. Il devra notamment installer un extincteur adapté à son activité dans l'atelier, si le besoin est identifié.

11.2.4 Pollution

- L'évacuation des déchets professionnels devra être assurée par des entreprises spécialisées. En aucun cas ces déchets ne doivent être déposés dans les containers poubelle du Polinno et des bâtiments « Le Trait d'Union ».

Tout dysfonctionnement des installations et des équipements communs doit être signalé dans les plus brefs délais aux services de la Communauté de Communes qui décideront de l'intervention la plus adaptée pour y remédier (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno).

Article 12 : Utilisation du matériel

Chaque cooccupant pourra utiliser le matériel mis à disposition par la Communauté de Communes pour les événements et les activités se déroulant dans la pépinière (tuyau d'arrosage avec enrouleur, réglettes d'accrochage, socles d'exposition, le roll up biface, les panneaux muraux d'informations sur la pépinière, ...). Chaque cooccupant s'engage à utiliser ce matériel avec le plus grand soin.

Chaque cooccupant devra solliciter et obtenir une autorisation écrite de la Communauté de Communes pour toute sortie du matériel à l'extérieur de la pépinière.

Chaque cooccupant devra également se conformer aux modalités spécifiques de mises à disposition du matériel et des machines appartenant à la Communauté de Communes (ordinateurs, machine de découpe et gravure laser, fraiseuse numérique, ...).

Article 13 : Travaux dans le bâtiment

Les cooccupants souffriront, sans indemnités, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient leur être imposées pour l'exécution de travaux dans le bâtiment.

Article 14 : Rupture de la Convention du fait d'un cooccupant

14.1-Modalités de mise en œuvre

Chaque cooccupant pourra mettre fin à la présente convention, à tout moment, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois au moins avant le terme choisi, conformément à la délibération n° C-202407-____ prise par le Conseil Communautaire le 1 juillet 2024 (Annexe 3 – délibération du Conseil Communautaire n° C-202407-____).

Dans ce cas les redevances payées restent acquises à la Communauté de Communes à titre d'indemnités.

Après paiement de toutes les sommes dont il peut être redevable envers le bailleur, le cooccupant ne pourra prétendre éventuellement qu'au remboursement de son dépôt de garantie (cautionnement-Article 10).

14.2-Effets de rupture de la convention tripartite

La rupture anticipée de la présente convention tripartite entraînera de fait la fin de l'autorisation d'occupation avant son terme contractuel.

Le cooccupant souhaitant rester pourra demander, par courrier officiel, à la Communauté de Communes son maintien dans les lieux. En cas de réponse favorable de la Communauté de Communes une nouvelle convention d'occupation précaire sera signée entre l'occupant et le bailleur pour l'ensemble de l'atelier et sur la durée restant à courir pour atteindre les 3 ans en pépinière.

En cas de lancement d'une procédure de sélection pour trouver un nouveau candidat à la colocation, une nouvelle convention tripartite d'occupation précaire pourra être signée entre les cooccupants et le bailleur sur la durée restant à courir pour atteindre les 3 ans en pépinière.

Article 15 : Résiliation de la Convention du fait du propriétaire

La présente convention peut être résiliée par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, en lien avec l'avis du Comité de Pilotage stratégique du Polinno, dans les cas exposés ci-après :

- faute pour chaque cooccupant de se conformer à l'une quelconque des dispositions de la présente convention,
- en cas de non occupation des locaux dans un délai de trente jours à compter de la signature de la Convention, sauf accord écrit préalable de la Communauté de Communes du Pays Beaume Drobie en lien avec l'avis du Comité de Pilotage du Polinno,
- si les occupants ne participent pas à l'accompagnement, aux animations et aux formations mise en place par la pépinière à la demande du Comité de Pilotage du Polinno,
- si les cooccupants n'occupent pas l'atelier pour l'usage qui lui a été donné au titre de « pépinière des métiers d'art »
- si les cooccupants ne respectent pas les dispositions des Règlements intérieurs du Polinno, par exemple n'assure pas leur quote-part de présence aux horaires d'ouverture au public prédéfinis collectivement,

Parapher :

Premier cooccupant

second cooccupant

Bailleur

Page : 15/26

- si les cooccupants n'occupent pas l'atelier de manière prolongée, en s'absentant sur des périodes longues au-delà de trente jours, et/ou de manière répétitives.
- en cas de dissolution de l'entreprise pour cessation d'activité,
- en cas de cessation de l'activité de l'entreprise,
- en cas d'accord entre les parties

Tout manquement aux points exposés ci-avant donnera lieu à une convocation à un entretien qui pourra conduire à la résiliation de la convention.

La résiliation de la Convention intervient après simple mise en demeure par lettre recommandée envoyée avec accusé de réception par le bailleur et restée sans effet dans un délai de quinze jours. La décision de résiliation fixe le délai imparti aux cooccupants pour évacuer les lieux, soit un délai de quinze jours, à compter de la date d'accusé-réception du courrier de notification du bailleur.

Aucune indemnité ne sera versée aux cooccupants.

Article 16 : Règlements intérieurs du polinno

La signature de la présente convention emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Ce règlement définit les conditions de jouissance des parties et équipements communs du Polinno (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno).

Article 17 : Charte d'accompagnement

Dans le cadre de l'organisation de l'activité d'intérêt général tendant à favoriser l'implantation d'entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie et des collectivités partenaires, le bailleur met en place un service d'accompagnement de l'occupant dans le développement de son activité.

Ce service d'accompagnement est indissociable de l'occupation des ateliers-pépinière et est détaillé dans une charte d'accompagnement conclue entre l'occupant et le bailleur concomitamment à la signature des présentes.

La signature de la présente emporte adhésion à la charte d'accompagnement dans laquelle l'occupant s'oblige à respecter l'ensemble des obligations détaillées (Annexe 7 - charte d'accompagnement).

Article 18 : Charges particulières optionnelles

En sus de la redevance, chaque cooccupant peut bénéficier de services particuliers, considérés

comme des charges particulières optionnelles, dont la liste exhaustive et les tarifs sont annexés aux règlements intérieurs (**Annexe 8 – grille tarifaire**).

Un relevé mensuel sera effectué par les services de la pépinière d'entreprises du Polinno et une facturation sera transmise trimestriellement à chaque cooccupant. A réception du titre de paiement, le cooccupant règlera directement au centre de gestion de la comptabilité d'Aubenas dont les coordonnées figurent en entête du document, les sommes dues.

Article 19 : Litiges

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution de la présente convention, une fois épuisées les voix de conciliation amiable, devra être porté devant le Tribunal Administratif de Lyon.

Article 20 : Ampliation

Ampliation de la présente convention sera transmise au comptable public de la communauté de communes et à chacun des signataires chargés, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Joyeuse, le _____

Signatures (précédées de la mention " lu et approuvé")

Le Propriétaire,

premier cooccupant,

Second cooccupant,

**Christophe DEFFREIX
Le Président,**

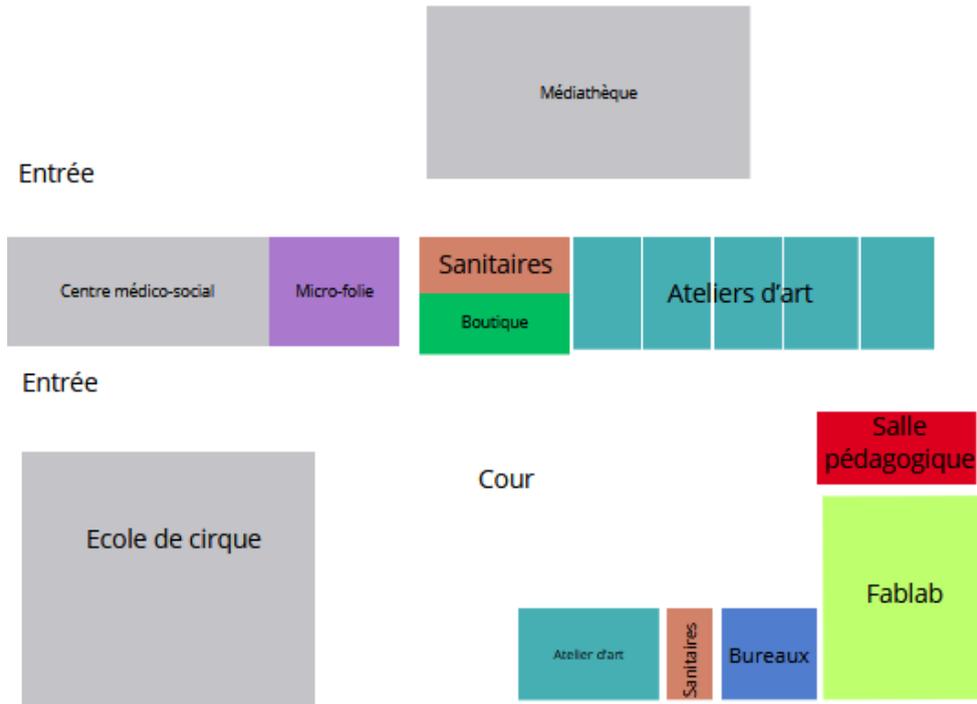
Nom Prénom

Nom Prénom

Liste des annexes

1. Plan d'ensemble des bâtiments Trait d'Union et Polinno
2. Plan de l'atelier
3. Délibération N°C-202407- ____ du Conseil Communautaire du __ juillet 2024
4. Tableau des charges locatives
5. Ordre de virement Trésorerie d'Aubenas
6. Règlements intérieurs POLINNO
7. Charte d'accompagnement des résidents en pépinière sur 3 ans
8. Grille tarifaire du Polinno

Annexe 1 - Plan d'ensemble « Trait d'Union » et « Pôle inno »



Annexe 2 - Plan de l'atelier

Annexe 3 – Délibération N°C-202407- _ _ _ _ _

Document à insérer

Annexe 4 – Tableau des charges locatives

Charges locatives comprises dans la redevance d'occupation	oui	non	commentaire
Abonnement et consommation eau de l'atelier occupé	X		
Abonnement et consommation électricité de l'atelier occupé (triphasé, lumière, radiateur, alarme,...)	X		
Internet	X		
Abonnement et consommation d'électricité des parties communes	X		
Entretien des parties communes	X		
Entretien-maintenance des équipements spécifiques (alarmes,...)	X		
Fournitures d'entretien (savon, papiers toilettes, essuie main, ...)	X		
Alarme	X		
Place de stationnement	X		
Redevance d'enlèvement ordures ménagères	X		
Utilisation des machines (Fablab,...)		X	Gratuit pour les outils conventionnels Gratuit : passeport machines ½ tarif pour l'utilisation des machines à commande numérique
Taxe foncière	X		
Fournitures de petits équipements (ampoules, prises électriques, ...)		X	A charges du locataire
Reprographie (utilisation de la photocopieuse)		X	A régler en plus Convention reprographie signée entre la CDC et l'association des résidents de la pépinière du Polinno pour la boutique. Pour les occupants : non
<p>La présente énumération est purement énonciative et non limitative. Aucune charge afférente à la réparation ou la reconstruction du bâtiment ne sera imputée à l'occupant.</p>			

Annexe 5 – Ordre de virement Trésorerie d'Aubenas

Document à insérer

Annexe 6 – Ensemble des règlements intérieurs du Polinno

Signé, daté et paraphé par les parties

Annexe 7 – Charte d'accompagnement des résidents en pépinière sur 3 ans

Charte à rédiger, signer, dater et parapher par les parties



Annexe 8 – Grille tarifaire - Polinno



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU DOMAINE PUBLIC DU POLINNO

ATELIER R&D

**DUREE INFÉRIEURE À UN AN
POUVANT ALLER DE 1 MOIS A 12 MOIS MAXIMUM**





La présente convention est signée entre :

La Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie dont le siège social est situé au 134 Montée de la Chastelanne 07260 JOYEUSE, représentée par Christophe DEFFREIX en sa qualité de Président, agissant en vertu d'une délibération n° 202401-001 du Conseil Communautaire du 30 janvier 2024 l'autorisant à conclure et signer les conventions d'occupation temporaire de la pépinière d'entreprises du Pôle d'Innovation des Métiers d'art à Joyeuse, ci-après dénommé « le Bailleur »,

Ci-après dénommée « le propriétaire »
D'une part,

Et,

NOM ENTREPRISE : _____

Métier et statut : _____

N° SIRET : _____

Date immatriculation : _____

Adresse siège-social : _____

Code APE :

NOM/PRENOM :

Fonction dans l'entreprise : _____

Date de naissance : _____

Lieu de naissance : _____

Adresse - domicile : _____

Tel. Portable : _____

Ci-après dénommée « l'occupant »
D'autre part.

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le Polinno accueille six professionnels des métiers d'art dans des ateliers professionnels, modernes, fonctionnels et adaptés. Quatre d'entre eux sont dédiés à des professionnels des métiers d'art démarrant leur activité (pépinière d'entreprises). A ce titre, ils bénéficient d'un accompagnement spécifique, pour les accompagner dans le déploiement de leur activité pour une durée de trois ans. Le cinquième atelier est occupé par un ancien résident de la pépinière, qui assure un tutorat afin de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants. Le sixième atelier est dédié à un professionnel confirmé ayant recours aux différents outils et espaces du Polinno pour un temps limité à un an.

Le Polinno dispose en outre d'espaces partagés : un Fablab, un espace pédagogique, un musée numérique et une boutique collective. Le Polinno permet donc aux professionnels des métiers d'art d'accéder à du matériel et des équipements de pointe, innovants, de qualité et très onéreux. Il offre ainsi un cadre stimulant, propice au partage, à la création et à l'expérimentation.

A l'origine de sa création en 2006, la pépinière des métiers d'art était située à Chandolas. Pour répondre aux besoins de développement de cet outil et à son évolution vers un Pôle d'Innovation des métiers d'Art, la pépinière a été repensée et relocalisée à Joyeuse dans l'ancien collège départemental réhabilité, devenu en 2023 la propriété de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, suite à un transfert gracieux par le Département de l'Ardèche. L'ensemble du bâtiment principal avec ses annexes regroupera à terme, en plus du Pôle d'Innovation des Métiers d'Art, la Médiathèque Intercommunale, l'association l'Art d'En Faire, le Centre Départemental Médico-Social et le siège administratif de la Communauté de Communes (Annexe 1 - plan d'ensemble).

L'opération de construction-réhabilitation du Polinno a été rendue possible grâce à l'initiative et la volonté politique locale, au portage du projet par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, à l'implication et à la mobilisation des partenaires et des acteurs du territoire, à l'animation de ce dispositif, ainsi qu'aux financements publics obtenus auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, de l'État et de l'Europe pour le fonctionnement et l'investissement de cet outil de développement, au service de la filière des métiers d'art.

La présente Convention d'occupation précaire et temporaire des locaux appartenant à la Communauté de Communes a pour objet de définir le cadre contractuel relatif aux conditions de mise à disposition des locaux par le propriétaire aux occupants et de fixer les obligations

juridiques et financières qui y sont rattachées. Elle est complétée par les règlements intérieurs du Polinno figurant en annexe.

La précarité du droit de l'occupation de l'atelier-R&D est justifiée pour répondre aux besoins temporaires de professionnels des métiers d'art d'accéder à certains outils du Polinno (machines du Fablab, musée numérique, outils spécifiques etc.).

Les Règlements intérieurs du Polinno doivent être lus et respectés par les occupants des ateliers, à savoir :

- ✓ Le règlement intérieur des parties privées rattachées aux ateliers,
 - ⇒ les quatre ateliers-pépinière du Polinno
 - ⇒ l'atelier ressource
 - ⇒ l'atelier R&D

- ✓ Les règlements intérieurs des parties communes, accessibles au public.
 - ⇒ salle pédagogique
 - ⇒ musée numérique - espace micro-folie
 - ⇒ Fablab
 - ⇒ Espace de repas et sanitaires

- ✓ Le règlement intérieur de la boutique collective, gérée par l'association "Pépit'art et ses Pépites"

La signature de la présente convention d'occupation précaire emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Les règlements intérieurs définissent notamment les conditions de jouissance des parties privées et des parties communes, ainsi que des équipements communs. Les occupants se conformeront aux règlements intérieurs, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès et d'utilisation des lieux, parties privées et parties communes. (cf Annexe 6 - règlements intérieurs du Polinno).

CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après « CGPPP »), la Communauté de Communes a lancé un appel à candidature comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester. Dans le cadre des compétences statutaires de la communauté de communes en matière de développement économique, il a été arrêté et convenu ce qui suit.

Article 1 : Nature de la convention

La présente Convention est une mise à disposition à titre précaire conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

L'ensemble du bâtiment appartient au Domaine Public de la Collectivité bailleur.

Le Bailleur déclare, par le présent acte, autoriser l'occupant, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les locaux dont la désignation suit et aux conditions ci-après énumérées.

Article 2 : Objet de l'occupation

2.1-Pré-requis à l'autorisation d'occupation de l'atelier "R&D"

L'occupant de l'atelier R&D devra impérativement et pendant toute la durée d'occupation :

- être une entreprise de plus de 3 ans existence,
- avoir besoin d'une utilisation quotidienne et/ou fréquente des outils mis à disposition par le Polinno
- ne pas avoir besoin d'un accompagnement en pépinière des métiers d'art,
- être solvable, à jour de ses cotisations sociales et fiscales
- être un professionnel des métiers d'art

Tout changement sur la situation de l'occupant, concernant les prérequis listés ci-avant, devra être signalé au bailleur dans le plus bref délai.

2.2-Désignation de l'occupation

Le local devra être, et demeurer, affecté à usage d'atelier et être utilisé directement par l'occupant pour l'activité correspondant à son objet social, à l'exclusion de toute autre activité.

Ainsi, le Bailleur autorise à occuper temporairement l'atelier "R&D" du Polinno à Joyeuse, d'une superficie proche 40 m². La présente autorisation, qui n'est pas

constitutive de droit réel, est consentie en vue de l'exercice de l'activité telle que décrite dans le dossier de candidature examiné par le Comité de sélection du Polinno le 2024 :

Activité :

Code APE :

L'attribution des ateliers sera du ressort de la Communauté de Communes.

Le plan du bien occupé est annexé à la présente convention (Annexe 2 - plan de l'atelier "R&D").

Ce droit donne accès aux parties communes dont la liste et les usages figurent dans le règlement intérieur "Parties communes".

Article 3 : Durée et prise d'effet de la Convention

L'atelier "R&D" du Polinno à Joyeuse est mis à disposition pour une occupation, à titre temporaire et précaire, de mois à compter du soit jusqu'au à titre payant en contrepartie d'une contribution financière détaillée à l'article 9 de la présente Convention.

Article 4 : Non-reconduction

La présente convention n'est pas reconductible pour une durée supérieure à 4 mois.

En effet, l'article L 2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et l'Instruction du 22 juillet 2019 modifiant la circulaire n° CPAE1727822C du 19 octobre 2017 relative à l'application des dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 obligent le propriétaire gestionnaire du domaine public au lancement d'une procédure de sélection, avec mesures de publicité, pour les autorisations d'occupation du domaine public de longue durée, supérieure de 4 mois. Ainsi, une nouvelle convention d'occupation précaire de l'atelier "R&D" sera signée à l'issue de la procédure de sélection et de publicité engagée par le bailleur.

Ainsi la présente convention pourra être renouvelée, par l'occupant, dans la limite d'une durée totale d'occupation de 4 mois. Au-delà de cette durée, la convention ne pourra être renouvelée et prendra fin de plein droit.

Article 5 : Utilisation des locaux

L'occupant s'engage à garantir que les locaux seront utilisés uniquement pour les activités exposées à l'article 2.

L'occupant doit se référer aux Règlements Intérieurs du Polinno et veiller au respect de ses obligations en matière d'utilisation des lieux.

Article 6 : Caractère personnel de l'autorisation

La présente convention d'occupation est consentie à titre personnel. Elle ne peut être cédée à titre gratuit ou onéreux. Il est interdit de sous-louer tout ou partie des locaux.

Un simple changement de raison sociale ou de dénomination sociale ne met pas fin à l'autorisation, si ce changement est porté préalablement à connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 7 : Etat des lieux et caractéristiques

Un état des lieux contradictoire d'entrée sera réalisé et signé par l'occupant et le propriétaire (ou son représentant) lors de la prise de possession des lieux. Un état des lieux contradictoire de sortie sera également réalisé et signé à la libération des locaux par l'occupant et le propriétaire (ou son représentant), à l'expiration du présent contrat de location ou à sa résiliation.

L'occupant s'engage à prendre les locaux dans l'état stipulé dans l'état des lieux entrant.

Au départ de l'occupant, les lieux occupés doivent être rendus en parfait état de propreté et débarrassés de tout ce qui appartient à l'occupant. L'occupant est tenu d'enlever à ses frais les installations qu'il a réalisées dans les locaux et de remettre les locaux en leur état primitif, sans prétendre à une indemnité. A défaut d'exécution dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'autorisation, il pourra y être pourvu à ses frais et risques.

Toutefois, la Communauté de Communes peut décider, en accord avec l'occupant, que les installations ne soient pas à enlever. Celles-ci deviennent la propriété de la Communauté de Communes sans versement d'indemnité à ce titre.

En cas de dommages aux biens, dus à l'occupant, celui-ci s'engage à prendre en charge l'intégralité du coût de la remise en état. Un état des réparations sera établi et le montant des dégâts prélevés sur la caution, à concurrence du montant des travaux occasionnés. Néanmoins, si le montant des travaux dépasse le montant de la caution versé à la signature de la présente Convention, le solde sera à régler par l'occupant.

L'occupant s'engage à procéder aux réparations locatives à la charge du locataire qui pourraient devenir nécessaires durant la période d'occupation, quelle qu'en soit la durée et sans indemnité, étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par

l'article 606 du Code Civil. A l'expiration de la présente Convention, l'occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité pour les travaux qu'il aura réalisés et qui resteront acquis au bailleur.

A l'entrée dans les lieux, un jeu de clés sera remis à l'occupant. Au départ de l'occupant, le jeu de clés devra être restitué au propriétaire ou à son représentant.

Article 8 : Responsabilité et Assurances

8.1 – Responsabilité en cas de dommage

Aucune responsabilité ne pourra incomber au bailleur en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours de l'occupation au personnel employé par l'occupant, ainsi qu'au matériel, aux productions ou œuvres et aux installations dudit occupant.

8.2 – Responsabilité du fait des tiers et des préposés de l'occupant

L'occupant sera personnellement responsable des accidents et dommages causés par son personnel ou par des tiers qu'il aurait laissé entrer sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être exercées contre ce personnel, ces tiers et contre lui-même.

8.3 – Exonération de toute responsabilité

Le Bailleur est dégagé de toute responsabilité pour toutes disparitions ou toutes détériorations du matériel, des productions ou œuvres entreposées dans les locaux donnés en occupation.

8.4 – Assurances

L'occupant souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, les risques locatifs, le recours des voisins et tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises, et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels. L'occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires à la couverture des risques liés à la pratique des activités prévues par la présente, auprès d'organismes d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention et celles nécessaires à l'utilisation des locaux contre les risques propres à l'activité exercée (incendie, vol, explosions, bris de glace, dommages électriques, dégâts des eaux, accueil du public et responsabilité civile, etc.) de sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse être recherchée du fait de l'activité de l'occupant.

A son entrée dans les lieux, il adressera au bailleur une copie de sa police d'assurance et devra renouveler l'opération chaque année civile avant le 31 janvier de l'année correspondante.

La Communauté de Communes s'engage à assurer les locaux en tant que propriétaire et assure également les biens dont elle est propriétaire et qu'elle met à disposition, le cas échéant, des occupants.

8.5 – Sécurité informatique

La prestation de location comprend un accès à Internet illimité, dont les conditions d'utilisation sont détaillées dans le règlement intérieur des parties privées du Polinno.

Article 9 : Contribution financière de la convention

La contribution financière est constituée d'une indemnité d'occupation.

9.1 - Indemnité d'occupation de l'atelier "R&D"

L'indemnité d'occupation est composée (Cf. détail tableau n°1 ci-après) :

- Part fixe de mise à disposition de l'atelier "R&D" (hors charges locatives).
- Part fixe correspondant aux charges d'électricité, chauffage, alarme, Internet, eau et au coût de collecte des ordures ménagères afférents aux locaux, dont le montant est fixe - Annexe 4 – Tableau des charges locatives.
Des sous-compteurs permettent de connaître les dépenses réelles de fluides.

Conformément à la délibération n° C-202407-__ __ du Conseil Communautaire du 1^{er} juillet 2024, la contribution financière mensuelle totale, inscrite dans le tableau ci-avant, **différera selon la durée d'occupation de l'atelier "R&D"** (Annexe 3 – délibération du Conseil Communautaire n° C-202407-__ __).

Tableau n°1- Indemnité d'occupation mensuelle (HT et TTC - TVA 20% inclus)

INDEMNITE D'OCCUPATION MENSUELLE	Durée d'occupation		
	De 1 à 4 MOIS	De 5 à 6 MOIS	7 à 12 MOIS
Part fixe de mise à disposition de l'atelier "R&D" (hors charges locatives) non-inclus dans la pépinière d'entreprises du Polinno (a)	258.42 €HT/mois	233.42 €HT/mois	208.42 €HT/mois
Part fixe de l'indemnité d'occupation : participation aux charges (b)	91.58 €HT/mois	91.58 €HT/mois	91.58 €HT/mois
TOTAL MENSUEL Référence Délibération n° C-202407-__ __	350 € HT/mois 420 € TTC/mois	325 € HT/mois 390 € TTC/mois	300 € HT/mois 360 € TTC/mois

9.2 - Paiement de la redevance

La contribution financière mensuelle est à régler au plus tard le 10 de chaque mois à échoir. Tout mois entamé ou inachevé est dû dans son intégralité. Une seule exception est tolérée dans le cas où l'entrée en pépinière se fait après le 15 du mois. Dans ce cas, le montant de la contribution financière mensuelle appelée sera équivalent à la moitié de la somme due pour le mois. La formule de virement d'office est à privilégier. A cet effet, le cosignataire trouve un formulaire « ordre de virement d'office » à compléter et signer en trois exemplaires (Annexe 5 - formulaire ordre de virement d'office).

Le Règlement interviendra soit par virement bancaire soit par chèque, auprès du Trésor Public du Bailleur qui est la «SERVICE DE GESTION COMPTABLE TRESORERIE D'AUBENAS, 7 CHEMIN DE LA BOUISSETTE 07200 AUBENAS » et sera verser sur le compte dont les coordonnées bancaires figurent ci-dessous :

- Nom de la banque : SERVICE DE GESTION COMPTABLE TRESORERIE D'AUBENAS
- RIB : 30001 00655 C0730000000 86
- IBAN : FR52 3000 1006 55C0 7300 0000 086
- BIC : BDFEFRPPCCT

Le BAILLEUR s'oblige à fournir toute facture acquittée dès que le paiement aura été effectué.

Article 10 : Cautionnement

Afin de couvrir d'éventuels dégâts dans les lieux occupés, les parties conviennent que l'occupant verse à titre de caution, à la signature de la présente Convention, la somme de 780 €TTC (sept cent quatre vingts euros), équivalent à deux mois du loyer moyen sur la période d'occupation (390 €TTC/mois X 2), au moyen d'un chèque bancaire numéro, tiré sur la banque....., libellé à l'ordre et remis au Service de gestion comptable trésorerie d'Aubenas. Le chèque de caution, encaissé par le Service de gestion comptable trésorerie d'Aubenas, est non productif d'intérêts. Cette caution sera ramenée à un mois de loyer moyen pour les durées d'occupations inférieures à 4 mois, soit 390 € TTC (trois cent quatre vingt dix euros).

La caution est destinée à permettre au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées à l'occupant par la présente convention, ainsi que le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations.

Elle garantit en outre le paiement de l'indemnité d'occupation, charges et accessoires, et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu de la présente convention, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mis à la charge de l'occupant par des textes légaux ou réglementaires.

Elle sera remboursée à l'occupant après libération des lieux ou à l'échéance du contrat d'occupation précaire, en tenant compte des délais administratifs nécessaires, après déduction, le cas échéant, de toutes les sommes dont elle est destinée à garantir le paiement.

En aucun cas l'occupant ne sera en droit de compenser le dernier terme de la contribution financière, avec la caution.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'occupant, cette caution restera acquise au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

A son entrée dans la pépinière, l'occupant fournira au bailleur son Relevé d'Identité Bancaire (RIB), document qui permettra au service comptabilité de la collectivité de restituer la caution au moment du départ de la pépinière après l'établissement de l'état des lieux de sortie sans réserve.

Article 11 : Obligations générales de l'occupant

11.1-Obligations générales

La présente mise à disposition a lieu sous les charges et conditions suivantes :

- L'occupant jouira des lieux mis à disposition « en bon père de famille » selon l'usage défini au préambule et aux articles 1 à 7.
- L'occupant sera amené à côtoyer des visiteurs. Il devra donc adopter une posture adaptée à l'accueil. Son comportement et son activité ne devront en aucun cas porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs. (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno)
- L'occupant sera amené à exposer ses créations dans la boutique collective. A ce titre, il adhèrera à l'association "Pépit'art et ses pépites".
- Il prendra à sa charge l'entretien courant du bien occupé, ainsi que l'ensemble des réparations liées à ce lieu sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par l'article 606 du Code Civil.
- Il renonce à tout recours contre le propriétaire du fait de troubles de jouissance ou dommage causés par des tiers.
- Il ne pourra transformer les lieux ou effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit à la communauté de communes, à défaut, celle-ci pourra exiger la remise en état ou

conserver les transformations effectuées sans indemnité pour les frais engagés par l'occupant.

- En cas de nécessité et sur accord de l'occupant, le bailleur pourra demander à entrer dans l'atelier afin de juger de l'état des lieux, de s'assurer de l'entretien de toutes les installations et lui permettre de procéder aux travaux et/ou aux réparations de sa responsabilité.
- Il doit se conformer strictement aux Lois et aux Règlements en vigueur et notamment aux Règlements intérieurs du Polinno en annexe 6.
- Il a obligation d'entretenir son atelier, de maintenir les parties communes, accès, salle d'exposition, sanitaires, qu'il utilise et qui sont ouvertes aux visiteurs, dans un état de grande propreté et de remplacer, rembourser ou réparer tout bien dégradé.

11.2-Obligations particulières à l'activité exercée

11.2.1 Résistance des sols

- Les sols ne doivent pas être percés sans l'aval du propriétaire. Une demande écrite motivée doit être remise au Président de la Communauté de communes qui statuera en fonction des usages et équipements du résident.

11.2.2 Bruit

- L'occupant doit utiliser l'atelier conformément à son usage en s'abstenant de troubler la jouissance du voisinage.

11.2.3 Incendie

- L'occupant s'assurera de disposer de l'ensemble des dispositifs permettant de traiter les risques spécifiques liés à son activité. Il devra notamment installer un extincteur adapté à son activité dans l'atelier, si le besoin est identifié.

11.2.4 Pollution

- L'évacuation des déchets professionnels devra être assurée par des entreprises spécialisées. En aucun cas ces déchets ne doivent être déposés dans les containers poubelle du Polinno et des bâtiments « Le Trait d'Union ».

Tout dysfonctionnement des installations et des équipements communs doit être signalé dans les plus brefs délais aux services de la Communauté de Communes qui décideront de l'intervention la plus adaptée pour y remédier (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno).

Article 12 : Utilisation du matériel

L'occupant de l'atelier "R&D" pourra se servir du matériel spécifique appartenant à la Communauté de Communes et mis à disposition des résidents (tuyau d'arrosage avec enrouleur, réglettes d'accrochage, socles d'exposition, les panneaux muraux d'informations sur la pépinière, ...).

Article 13 : Travaux dans le bâtiment

L'occupant souffrira, sans indemnités, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées pour l'exécution de travaux dans le bâtiment.

Article 14 : Rupture de la Convention du fait de l'occupant

L'occupant pourra mettre fin à la présente convention, à tout moment. Pour toute durée d'occupation supérieure à 3 mois, il devra notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant le délai de préavis de 1 mois.

Dans ce cas, les redevances payées restent acquises à la Communauté de Communes à titre d'indemnités.

Après paiement de toutes les sommes dont il peut être redevable envers le bailleur, l'occupant ne pourra prétendre éventuellement qu'au remboursement de son dépôt de garantie (cautionnement-Article 10).

Article 15 : Résiliation de la Convention du fait du propriétaire

La présente convention peut être résiliée par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, en lien avec l'avis du Comité de Pilotage stratégique du Polinno, dans les cas exposés ci-après :

- faute pour l'occupant de se conformer à l'une quelconque des dispositions de la présente convention,
- en cas de non occupation des locaux dans un délai de trente jours à compter de la signature de la Convention, sauf accord écrit préalable de la Communauté de Communes du Pays Beaume Drobie en lien avec l'avis du Comité de Pilotage du Polinno,
- si l'occupant n'occupe pas l'atelier pour l'usage qui lui a été donné spécifiée notamment à l'article 2 de la présente convention
- si le résident n'occupe pas l'atelier de manière prolongée, en s'absentant sur des périodes longues au-delà de trente jours, et/ou de manière répétitives.
- en cas de dissolution de l'entreprise pour cessation d'activité,
- en cas de cessation de l'activité de l'entreprise,
- en cas d'accord entre les parties

Tout manquement aux points exposés ci-avant donnera lieu à une convocation à un entretien qui pourra conduire à la résiliation de la convention.

La résiliation de la Convention intervient après simple mise en demeure par lettre recommandée envoyée avec accusé de réception par le bailleur et restée sans effet dans un délai de quinze jours. La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'occupant pour évacuer les

lieux, soit un délai de quinze jours, à compter de la date d'accusé-réception du courrier de notification du bailleur.

Aucune indemnité ne sera versée à l'occupant.

Article 16 : Règlements intérieurs du Polinno

La signature de la présente convention emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Ce règlement définit les conditions de jouissance des parties et équipements communs du Polinno.

Article 17 : Charges particulières optionnelles

En sus de la redevance, chaque occupant peut bénéficier de services particuliers, considérés comme des charges particulières optionnelles, dont la liste exhaustive et les tarifs sont annexés aux règlements intérieurs (**Annexe 7 – grille tarifaire**).

Un relevé mensuel sera effectué par les services de la pépinière d'entreprises du Polinno et une facturation sera transmise trimestriellement à chaque occupant. A réception du titre de paiement, l'occupant règlera directement au centre de gestion de la comptabilité d'Aubenas dont les coordonnées figurent en entête du document, les sommes dues.

Article 18 : Litiges

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution de la présente convention, une fois épuisées les voies de conciliation amiable, devra être porté devant le Tribunal Administratif de Lyon.

Article 19 : Ampliation

Ampliation de la présente convention sera transmise au comptable public de la communauté de communes et à chacun des signataires chargés, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Joyeuse, le _____

Signatures (précédées de la mention " lu et approuvé")

Le Propriétaire,

L'occupant,

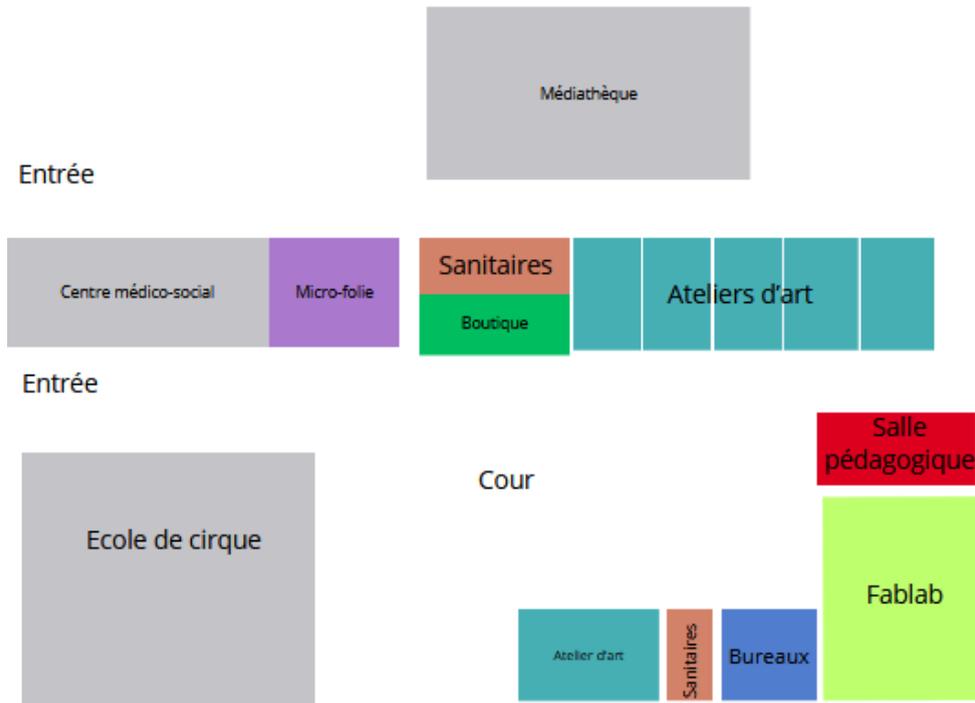
Christophe DEFFREIX
Le Président,

Nom Prénom

LISTE DES ANNEXES

1. Plan d'ensemble des bâtiments Trait d'Union avec le Polinno
2. Plan de l'atelier "R&D"
3. Délibération N° C-202407-__ __, du 1^{er} juillet 2024
4. Tableau des charges locatives
5. Ordre de virement au Service de gestion comptable trésorerie d'Aubenas
6. Règlements intérieurs Polinno
7. Grille tarifaire du Polinno

Annexe 1 - Plan d'ensemble « Trait d'Union » avec le « Pôle inno »





Annexe 2 - Plan de l'atelier "R&D"



Annexe 3 – Délibération N°C-202407-__ , du 1^{er} juillet 2024

Document à insérer

Annexe 4 – Tableau des charges locatives

Charges locatives comprises dans la redevance d'occupation	oui	non	commentaire
Abonnement et consommation eau de l'atelier occupé	X		
Abonnement et consommation électricité de l'atelier occupé (triphase, lumière, radiateur, alarme,...)	X		
Internet	X		
Abonnement et consommation d'électricité des parties communes	X		
Entretien des parties communes	X		
Entretien-maintenance des équipements spécifiques (alarmes,...)	X		
Fournitures d'entretien (savon, papiers toilettes, essuie main, ...)	X		
Alarme	X		
Place de stationnement	X		
Redevance d'enlèvement ordures ménagères	X		
Utilisation des machines (Fablab,...)		X	Gratuit pour les outils conventionnels Gratuit : passeport machines ½ tarif pour l'utilisation des machines à commande numérique
Taxe foncière	X		
Fournitures de petits équipements (ampoules, prises électriques, ...)		X	A charges du locataire
Reprographie (utilisation de la photocopieuse)		X	A régler en plus Convention reprographie signée entre la CDC et l'association des résidents de la pépinière du Polinno pour la boutique. Pour les occupants : non
<p>La présente énumération est purement énonciative et non limitative. Aucune charge afférente à la réparation ou la reconstruction du bâtiment ne sera imputée à l'occupant.</p>			

**Annexe 5 – Ordre de virement au Centre de Gestion comptable
trésorerie d'Aubenas**

Document à insérer

Annexe 6 – Ensemble des règlements intérieurs du Polinno

A insérer

Annexe 7 – Grille tarifaire du Polinno

A insérer



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU DOMAINE PUBLIC DU POLINNO
ATELIER RESSOURCE
2024-2027





La présente convention est signée entre :

La Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie dont le siège social est situé au 134 Montée de la Chastelanne 07260 JOYEUSE, représentée par Christophe DEFFREIX en sa qualité de Président, agissant en vertu d'une délibération n° 202401-001 du Conseil Communautaire du 30 janvier 2024 l'autorisant à conclure et signer les conventions d'occupation temporaire de la pépinière d'entreprises du Pôle d'Innovation des Métiers d'art à Joyeuse, ci-après dénommé « le Bailleur »,

Ci-après dénommée « le propriétaire »
D'une part,

Et,

NOM ENTREPRISE : _____

Métier et statut : _____

N° SIRET : _____

Date immatriculation : _____

Adresse siège-social : _____

Code APE : _____

NOM/PRENOM : _____

Fonction dans l'entreprise : _____

Date de naissance : _____

Lieu de naissance : _____

Adresse - domicile : _____

Tel. Portable : _____

Ci-après dénommée « l'occupant »
D'autre part.

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le Polinno accueille six professionnels des métiers d'art dans des ateliers professionnels, modernes, fonctionnels et adaptés. Quatre d'entre eux sont dédiés à des professionnels des métiers d'art démarrant leur activité (pépinière d'entreprises). A ce titre, ils bénéficient d'un accompagnement spécifique, pour les accompagner dans le déploiement de leur activité pour une durée de trois ans. Le cinquième atelier est occupé par un ancien résident de la pépinière, qui assure un tutorat afin de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants. Le sixième atelier est dédié à un professionnel confirmé ayant recours aux différents outils et espaces du Polinno pour un temps limité à un an.

Le Polinno dispose en outre d'espaces partagés : un Fablab, un espace pédagogique, un musée numérique et une boutique collective. Le Polinno permet donc aux professionnels des métiers d'art d'accéder à du matériel et des équipements de pointe, innovants, de qualité et très onéreux. Il offre ainsi un cadre stimulant, propice au partage, à la création et à l'expérimentation.

A l'origine de sa création en 2006, la pépinière des métiers d'art était située à Chandolas. Pour répondre aux besoins de développement de cet outil et à son évolution vers un Pôle d'Innovation des métiers d'Art, la pépinière a été repensée et relocalisée à Joyeuse dans l'ancien collège départemental réhabilité, devenu en 2023 la propriété de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, suite à un transfert gracieux par le Département de l'Ardèche. L'ensemble du bâtiment principal avec ses annexes regroupera à terme, en plus du Pôle d'Innovation des Métiers d'Art, la Médiathèque Intercommunale, l'association l'Art d'En Faire, le Centre Départemental Médico-Social et le siège administratif de la Communauté de Communes (Annexe 1 - plan d'ensemble).

L'opération de construction-réhabilitation du Polinno a été rendue possible grâce à l'initiative et la volonté politique locale, au portage du projet par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, à l'implication et à la mobilisation des partenaires et des acteurs du territoire, à l'animation de ce dispositif, ainsi qu'aux financements publics obtenus auprès de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, de l'Etat et de l'Europe pour le fonctionnement et l'investissement de cet outil de développement, au service de la filière des métiers d'art.

La présente Convention d'occupation précaire et temporaire des locaux appartenant à la Communauté de Communes a pour objet de définir le cadre contractuel relatif aux conditions de mise à disposition des locaux par le propriétaire aux occupants et de fixer les obligations

juridiques et financières qui y sont rattachées. Elle est complétée par les règlements intérieurs du Polinno et la charte d'accompagnement figurant en annexe.

La précarité du droit de l'occupation de l'Atelier-Ressource est justifiée par les motifs suivants :

- la durée d'occupation de trois ans, nécessaire pour exécuter la prestation de services assuré par l'occupant de l'atelier "ressource" auprès des résidents de la pépinière du Polinno ;
- l'occupation de l'atelier "ressource" est soumise à une double obligation :
 - l'obligation de la mise en concurrence avec publicité conformément au Code de la Commande publique pour la passation d'un contrat de prestations de services entre l'occupant de l'atelier "ressource" et la collectivité publique bailleuret
- l'obligation de procédure de sélection avec mesures de publicité conformément à l'article L 2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) pour la signature de la présente convention d'occupation précaire du domaine public.

Les Règlements intérieurs du Polinno doivent être lus et respectés par les occupants des ateliers, à savoir :

- ✓ Le règlement intérieur des parties privées rattachées aux ateliers,
 - ⇒ les quatre ateliers-pépinière du Polinno
 - ⇒ l'atelier ressource
 - ⇒ l'atelier R&DDocument annexé à la Convention d'occupation précaire
- ✓ Les règlements intérieurs des parties communes, accessibles au public.
 - ⇒ salle pédagogique
 - ⇒ musée numérique - espace micro-folie
 - ⇒ Fablab
 - ⇒ Espace de repas et sanitairesDocuments annexés à la Convention d'occupation précaire
- ✓ Le règlement intérieur de la boutique collective, gérée par l'association "Pépit'art et ses Pépites"

La signature de la présente convention d'occupation précaire emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Les règlements intérieurs définissent notamment les conditions de jouissance des parties privées et des parties communes, ainsi que des équipements communs. Les occupants se conformeront aux règlements intérieurs, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès et d'utilisation des lieux, parties privées et parties communes.

Annexe 6 – règlements intérieurs du Polinno.

CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (ci-après « CGPPP »), la Communauté de Communes a lancé un appel à candidature comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester. Dans le cadre des compétences statutaires de la communauté de communes en matière de développement économique, il a été arrêté et convenu ce qui suit.

Article 1 : Nature de la convention

La présente Convention est une mise à disposition à titre précaire conformément aux dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

L'ensemble du bâtiment appartient au Domaine Public de la Collectivité bailleur.

Le Bailleur déclare, par le présent acte, autoriser l'occupant, sous le régime des occupations du domaine public, à occuper à titre précaire et révocable les locaux dont la désignation suit et aux conditions ci-après énumérées.

Article 2 : Objet de l'occupation

2.1-Pré-requis et conditions d'occupation de l'atelier "ressource"

L'occupant de l'atelier "ressource" devra impérativement :

- Avoir été résident.e de la pépinière durant au moins 24 mois
- Être un professionnel.le des métiers d'art en activité
- Être implanté en sud-Ardèche/nord-Gard
- Avoir une expérience significative en gestion de boutique collective
- Une expérience en animation/management
- Motivation pour exercer son activité au sein du Polinno et pour accompagner des jeunes professionnel.les

Tout changement sur la situation de l'occupant, concernant les prérequis listés ci-avant, devra être signalé au bailleur dans le plus bref délai.

L'occupation de l'atelier "ressource" est conditionnée à l'exécution par l'occupant de la prestation de services pour laquelle il a signé un contrat avec la Communauté de Communes du Pays de Beaume-Drobie ; la prestation de services est à destination exclusive des résidents de la pépinière du Polinno. La mission de prestation de services est une condition, sine-qua-non, pour occuper l'atelier "ressource" et y rester. En cas de rupture du contrat de prestation de

servir à l'initiative du prestataire ou de la Collectivité, l'occupant de l'atelier "ressource" est tenu de quitter les lieux, tel que précisé aux Articles 14 et 15 de la présente convention.

2.2-Désignation de l'occupation

Le Bailleur autorise l'entreprise à occuper temporairement l'atelier "ressource" du Polinno, d'une superficie proche de 40 m². La présente autorisation, qui n'est pas constitutive de droit réel, est consentie à l'activité, telle que décrite dans le dossier de candidature examiné par le Comité de sélection du Polinno le 2024, et autorisé en vue de l'exécution du contrat de prestations de services signé par l'occupant avec la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie.

Activité :

Code APE :

L'occupant s'engage à répondre à ses obligations contractuelles, conformément au contrat de prestations de services qu'il a signé avec la Communauté de Communes du Pays de Beaume-Drobie.

L'attribution des ateliers est du ressort de la Communauté de Communes.

Le plan du bien occupé est annexé à la présente convention (Cf. Annexe 2 – plan de l'Atelier-Ressource).

Ce droit donne accès aux parties communes dont la liste et les usages figurent dans le règlement intérieur "Parties communes".

Article 3 : Durée et prise d'effet de la Convention

L'atelier "ressource" du Polinno à Joyeuse est mis à disposition pour une occupation, à titre temporaire et précaire, d'une durée de trois ans à compter du .../.../2024, soit jusqu'au .../.../2025, à titre payant en contrepartie d'une contribution financière détaillée à l'article 9 de la présente Convention.

La durée d'occupation de l'atelier "ressource" de 3 ans correspond à la durée du contrat de prestation de services signé par l'occupant avec la Communauté de Communes pour les services à apporter aux résidents de la pépinière du Polinno.

Article 4 : Non-reconduction

La présente convention n'est pas reconductible/renouvelable.

L'article L 2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et l'Instruction du 22 juillet 2019 modifiant la circulaire n° CPAE1727822C du 19 octobre 2017 relative à l'application des dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 obligent le propriétaire gestionnaires du domaine public à lancer une procédure de sélection, avec des mesures de publicité, pour les autorisations d'occupation du domaine public de longue durée, supérieur de 4 mois. Ainsi, une nouvelle convention d'occupation précaire de l'atelier "ressource" sera signée à l'issue de la procédure de sélection et de publicité engagée par le bailleur.

Article 5 : Utilisation des locaux

L'occupant s'engage à garantir que les locaux seront utilisés uniquement pour les activités exposées à l'article 2.

L'occupant doit se référer aux Règlements Intérieurs du Polinno et veiller au respect de ses obligations en matière d'utilisation des lieux.

Article 6 : Caractère personnel de l'autorisation

La présente convention d'occupation est consentie à titre personnel. Elle ne peut être cédée à titre gratuit ou onéreux. Il est interdit de sous-louer tout ou partie des locaux.

Un simple changement de raison sociale ou de dénomination sociale ne met pas fin à l'autorisation, si ce changement est porté préalablement à connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Article 7 : Etat des lieux et caractéristiques

Un état des lieux contradictoire d'entrée sera réalisé et signé par l'occupant et le propriétaire (ou son représentant) lors de la prise de possession des lieux. Un état des lieux contradictoire de sortie sera également réalisé et signé à la libération des locaux par l'occupant et le propriétaire (ou son représentant), à l'expiration du présent contrat de location ou à sa résiliation.

L'occupant s'engage à prendre les locaux dans l'état stipulé dans l'état des lieux entrant.

Au départ de l'occupant, les lieux occupés doivent être rendus en parfait état de propreté et débarrassés de tout ce qui appartient à l'occupant. L'occupant est tenu d'enlever à ses frais les installations qu'il a réalisées dans les locaux et de remettre les locaux en leur état primitif, sans prétendre à une indemnité. A défaut d'exécution dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'autorisation, il pourra y être pourvu à ses frais et risques.

Toutefois, la Communauté de Communes peut décider, en accord avec l'occupant, que les installations ne soient pas à enlever. Celles-ci deviennent la propriété de la Communauté de Communes sans versement d'indemnité à ce titre.

En cas de dommages aux biens, dus à l'occupant, celui-ci s'engage à prendre en charge l'intégralité du coût de la remise en état. Un état des réparations sera établi et le montant des dégâts prélevés sur la caution, à concurrence du montant des travaux occasionnés. Néanmoins, si le montant des travaux dépasse le montant de la caution versé à la signature de la présente Convention, le solde sera à régler par l'occupant.

L'occupant s'engage à procéder aux réparations locatives à la charge du locataire qui pourraient devenir nécessaires durant la période d'occupation, quelle qu'en soit la durée et sans indemnité, étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par l'article 606 du Code Civil. A l'expiration de la présente Convention, l'occupant ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité pour les travaux qu'il aura réalisés et qui resteront acquis au bailleur.

A l'entrée dans les lieux, un jeu de clés sera remis à l'occupant. Au départ de l'occupant, le jeu de clés devra être restitué au propriétaire ou à son représentant.

Article 8 : Responsabilité et Assurances

8.1 – Responsabilité en cas de dommage

Aucune responsabilité ne pourra incomber au bailleur en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours de l'occupation au personnel employé par l'occupant, ainsi qu'au matériel, aux productions ou œuvres et aux installations dudit occupant.

8.2 – Responsabilité du fait des tiers et des préposés de l'occupant

L'occupant sera personnellement responsable des accidents et dommages causés par son personnel ou par des tiers qu'il aurait laissé entrer sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être exercées contre ce personnel, ces tiers et contre lui-même.

8.3 – Exonération de toute responsabilité

Le Bailleur est dégagé de toute responsabilité pour toutes disparitions ou toutes détériorations du matériel, des productions ou œuvres entreposées dans les locaux donnés en occupation.

8.4 – Assurances

L'occupant souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, les risques locatifs, le recours des voisins et tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises, et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels. L'occupant est tenu de contracter toutes assurances nécessaires à la couverture des risques liés à la pratique des activités prévues par la présente, auprès d'organismes



d'assurance notoirement solvables et ce, pendant toute la durée de la Convention et celles nécessaires à l'utilisation des locaux contre les risques propres à l'activité exercée (incendie, vol, explosions, bris de glace, dommages électriques, dégâts des eaux, accueil du public et responsabilité civile, etc.) de sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse être recherchée du fait de l'activité de l'occupant.

A son entrée dans les lieux, il adressera au bailleur une copie de sa police d'assurance et devra renouveler l'opération chaque année civile avant le 31 janvier de l'année correspondante.

La Communauté de Communes s'engage à assurer les locaux en tant que propriétaire et assure également les biens dont elle est propriétaire et qu'elle met à disposition, le cas échéant, des occupants.

8.5 – Sécurité informatique

La prestation de location comprend un accès à Internet illimité, dont les conditions d'utilisation sont détaillées dans le règlement intérieur des parties privées du Polinno.

Article 9 : Contribution financière de la convention

La contribution financière est constituée d'une indemnité d'occupation.

9.1 - Indemnité d'occupation de l'atelier "ressources"

L'indemnité d'occupation est composée (Cf. détail tableau n°1 ci-après) :

- a) Part fixe de mise à disposition de l'atelier "ressource" (hors charges locatives). Il s'agit d'un atelier spécifique non-inclus dans la pépinière d'entreprises du Polinno.
- b) Part fixe correspondant aux charges d'électricité, chauffage, alarme, Internet, eau et au coût de collecte des ordures ménagères afférents aux locaux, dont le montant est fixe - Annexe 4 – Tableau des charges locatives.
 Des sous-compteurs permettent de connaître les dépenses réelles de fluides.

Tableau - Indemnité d'occupation mensuelle (HT et TTC - TVA 20% inclus)

INDEMNITE D'OCCUPATION MENSUELLE	Sur la durée d'occupation Redevance fixe
Part fixe de mise à disposition de l'atelier "ressource" (non-inclus dans la pépinière d'entreprises du Polinno) sans les charges locatives	183, 42 €HT/mois 220,11 €.TTC/mois
Part fixe de participation aux charges (b)	91,58 €HT/mois 109,89 €.TTC/mois
TOTAL MENSUEL Référence Délibération n° C-202407-__ __	275,00 €HT/mois 330,00 €.TTC/mois

Conformément à la délibération n° C-202407-__ __ du Conseil Communautaire du 1^{er} juillet 2024, la contribution financière mensuelle totale, inscrite dans le tableau ci-avant, sera sur les

Parapher occupant :

Parapher bailleur :

trois années d'occupation de 330 €TTC/mois (Annexe 3 – délibération du Conseil Communautaire n° C-202407-__).

Ajustement des charges (b)

A l'issue de la première année de fonctionnement, un point exhaustif des consommations par atelier sera fait. En cas d'écart substantiel avec les estimations, le montant de la part fixe (b) pourra être revu à la hausse ou à la baisse.

9.2 - Paiement de la redevance

La contribution financière mensuelle est à régler au plus tard le 10 de chaque mois à échoir. Tout mois entamé ou inachevé est dû dans son intégralité. Une seule exception est tolérée dans le cas où l'entrée en pépinière se fait après le 15 du mois. Dans ce cas, le montant de la contribution financière mensuelle appelée sera équivalent à la moitié de la somme due pour le mois. La formule de virement d'office est à privilégier. A cet effet, le cosignataire trouve un formulaire « ordre de virement d'office » à compléter et signer en trois exemplaires (Annexe 5 - formulaire ordre de virement d'office).

Le Règlement interviendra soit par virement bancaire soit par chèque, auprès du Trésor Public du Bailleur qui est la « SERVICE DE GESTION COMPTABLE D'AUBENAS, 7 CHEMIN DE LA BOUISSETTE 07200 AUBENAS » et sera verser sur le compte dont les coordonnées bancaires figurent ci-dessous :

- Nom de la banque : SERVICE DE GESTION COMPTABLE D'AUBENAS
- RIB : 30001 00655 C0730000000 86
- IBAN : FR52 3000 1006 55C0 7300 0000 086
- BIC : BDFEFRPPCCT

Le BAILLEUR s'oblige à fournir toute facture acquittée dès que le paiement aura été effectué.

Article 10 : Cautionnement

Afin de couvrir d'éventuels dégâts dans les lieux occupés, les parties conviennent que l'occupant verse à titre de caution, à la signature de la présente Convention, la somme de 660,00 €TTC (six cent soixante euros), équivalent à deux mois du loyer moyen sur la période d'occupation (330 €TTC/mois X 2), au moyen d'un chèque bancaire numéro, tiré sur la banque....., libellé à l'ordre et remis au Service de gestion comptable.

Le chèque de caution, encaissé par le Service de gestion comptable, est non productif d'intérêts.

La caution est destinée à permettre au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées à l'occupant par la présente convention, ainsi que le paiement des créances de toute

nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations.

Elle garantit en outre le paiement de l'indemnité d'occupation, charges et accessoires, et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu de la présente convention, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mis à la charge de l'occupant par des textes légaux ou réglementaires.

Elle sera remboursée à l'occupant après libération des lieux ou à l'échéance du contrat d'occupation précaire, en tenant compte des délais administratifs nécessaires, après déduction, le cas échéant, de toutes les sommes dont elle est destinée à garantir le paiement.

En aucun cas l'occupant ne sera en droit de compenser le dernier terme de la contribution financière, avec la caution.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'occupant, cette caution restera acquise au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

A son entrée dans la pépinière, l'occupant fournira au bailleur son Relevé d'Identité Bancaire (RIB), document qui permettra au service comptabilité de la collectivité de restituer la caution au moment du départ de la pépinière après l'établissement de l'état des lieux de sortie sans réserve.

Article 11 : Obligations générales de l'occupant

11.1-Obligations générales

La présente mise à disposition a lieu sous les charges et conditions suivantes :

- L'occupant jouira des lieux mis à disposition « en bon père de famille » selon l'usage défini au préambule et aux articles 1 à 7.
- L'occupant sera amené à côtoyer des visiteurs et à assurer leur accueil sur site. Il devra donc adopter une posture adaptée à l'accueil. Son comportement et son activité ne devront en aucun cas porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs. (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno)
- Il prendra à sa charge l'entretien courant du bien occupé, ainsi que l'ensemble des réparations liées à ce lieu sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; étant précisé que le bailleur ne fera pas de travaux autres que les grosses réparations visés par l'article 606 du Code Civil.
- Il renonce à tout recours contre le propriétaire du fait de trouble de jouissance ou dommage causés par des tiers.

- Il ne pourra transformer les lieux ou effectuer des travaux sans l'accord préalable et écrit à la communauté de communes, à défaut, celle-ci pourra exiger la remise en état ou conserver les transformations effectuées sans indemnité pour les frais engagés par l'occupant.
- En cas de nécessité et sur accord de l'occupant, le bailleur pourra demander à entrer dans l'atelier afin de juger de l'état des lieux, de s'assurer de l'entretien de toutes les installations et lui permettre de procéder aux travaux et/ou aux réparations de sa responsabilité.
- Il doit se conformer strictement aux Lois et aux Règlements en vigueur et notamment aux Règlements intérieurs du Polinno en annexe 6.
- Il a obligation d'entretenir son atelier, de maintenir les parties communes, accès, salle d'exposition, sanitaires, qu'il utilise et qui sont ouvertes aux visiteurs, dans un état de grande propreté et de remplacer, rembourser ou réparer tout bien dégradé.
- L'occupant s'engage à s'impliquer dans la vie collective inhérente à ce lieu.

11.2-Obligations particulières à l'activité exercée

11.2.1 Résistance des sols

- Les sols ne doivent pas être percés sans l'aval du propriétaire. Une demande écrite motivée doit être remise au Président de la Communauté de communes qui statuera en fonction des usages et équipements du résident.

11.2.2 Bruit

- L'occupant doit utiliser l'atelier conformément à son usage en s'abstenant de troubler la jouissance du voisinage.

11.2.3 Incendie

- L'occupant s'assurera de disposer de l'ensemble des dispositifs permettant de traiter les risques spécifiques liés à son activité. Il devra notamment installer un extincteur adapté à son activité dans l'atelier, si le besoin est identifié.

11.2.4 Pollution

- L'évacuation des déchets professionnels devra être assurée par des entreprises spécialisées. En aucun cas ces déchets ne doivent être déposés dans les containers poubelle du Polinno et des bâtiments « Le Trait d'Union ».

Tout dysfonctionnement des installations et des équipements communs doit être signalé dans les plus brefs délais aux services de la Communauté de Communes qui décideront de l'intervention la plus adaptée pour y remédier (Annexe 6 – Règlements intérieurs du Polinno).

Article 12 : Utilisation du matériel

L'occupant de l'atelier ressource pourra pas se servir du matériel spécifique mis à disposition des résidents (tuyau d'arrosage avec enrouleur, réglettes d'accrochage, socles d'exposition, les

panneaux muraux d'informations sur la pépinière, ...) appartenant à la Communauté de Communes.

Article 13 : Travaux dans le bâtiment

L'occupant souffrira, sans indemnités, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées pour l'exécution de travaux dans le bâtiment.

Article 14 : Rupture de la Convention du fait de l'occupant

Seule la rupture à l'initiative de l'occupant de son contrat de prestations de services signé avec la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie mettra fin à la présente convention. L'occupant devra notifier sa décision de rupture de son contrat de prestations de services, et concomitamment sa décision de rupture de présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant le délai et les modalités de rupture contractuelles stipulées dans le contrat de prestations de services signé entre l'occupant et Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie. Dans ce cas les redevances payées restent acquises à la Communauté de Communes à titre d'indemnités.

Après paiement de toutes les sommes dont il peut être redevable envers le bailleur, l'occupant ne pourra prétendre éventuellement qu'au remboursement de son dépôt de garantie (cautionnement-Article 10).

Article 15 : Résiliation de la Convention du fait du propriétaire

La présente convention peut être résiliée par la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, en lien avec l'avis du Comité de Pilotage stratégique du Polinno, dans les cas exposés ci-après :

- décision de la Communauté de Communes de rompre le contrat de prestation de services signé avec l'occupant de l'atelier "ressources",
- faute pour l'occupant de se conformer à l'une quelconque des dispositions de la présente convention,
- en cas de non occupation des locaux dans un délai de trente jours à compter de la signature de la Convention, sauf accord écrit préalable de la Communauté de Communes du Pays Beaume Drobie en lien avec l'avis du Comité de Pilotage du Polinno,
- si l'occupant ne participe pas aux animations mise en place par la pépinière à la demande du Comité de Pilotage du Polinno,
- si l'occupant n'occupe pas l'atelier pour l'usage qui lui a été donné spécifiée notamment à l'article 2 de la présente convention

- si l'occupant ne respecte pas les dispositions des Règlements intérieurs du Polinno,
- si le résident n'occupe pas l'atelier de manière prolongée, en s'absentant sur des périodes longues au-delà de trente jours, et/ou de manière répétitives.
- en cas de dissolution de l'entreprise pour cessation d'activité,
- en cas de cessation de l'activité de l'entreprise,
- en cas d'accord entre les parties

Tout manquement aux points exposés ci-avant donnera lieu à une convocation à un entretien qui pourra conduire à la résiliation de la convention.

La résiliation de la Convention intervient après simple mise en demeure par lettre recommandée envoyée avec accusé de réception par le bailleur et restée sans effet dans un délai de quinze jours. La décision de résiliation fixe le délai imparti à l'occupant pour évacuer les lieux, soit un délai de quinze jours, à compter de la date d'accusé-réception du courrier de notification du bailleur.

Aucune indemnité ne sera versée à l'occupant.

Article 16 : Règlements intérieurs du polinno

La signature de la présente convention emporte adhésion aux règlements intérieurs du Polinno dont un exemplaire est annexé à la présente convention. Ce règlement définit les conditions de jouissance des parties et équipements communs du Polinno.

Article 17 : Charges particulières optionnelles

En sus de la redevance, chaque occupant peut bénéficier de services particuliers, considérés comme des charges particulières optionnelles, dont la liste exhaustive et les tarifs sont annexés aux règlements intérieurs (**Annexe 7 – grille tarifaire**).

Un relevé mensuel sera effectué par les services de la pépinière d'entreprises du Polinno et une facturation sera transmise trimestriellement à chaque occupant. A réception du titre de paiement, l'occupant règlera directement au centre de gestion de la comptabilité d'Aubenas dont les coordonnées figurent en entête du document, les sommes dues.

Article 18 : Litiges

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution de la présente convention, une fois épuisées les voies de conciliation amiable, devra être porté devant le Tribunal Administratif de Lyon.

Article 19 : Ampliation

Ampliation de la présente convention sera transmise au comptable public de la communauté de communes et à chacun des signataires chargés, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Joyeuse, le _____

Signatures (précédées de la mention " lu et approuvé")

Le Propriétaire,

L'occupant,

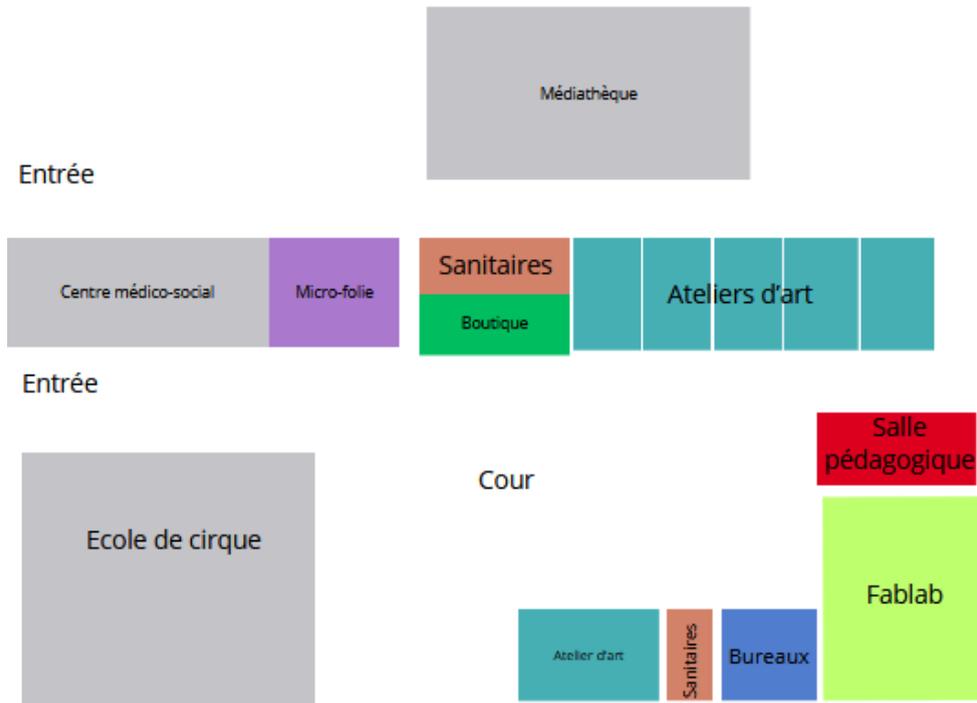
**Christophe DEFFREIX
Le Président,**

Nom Prénom

LISTE DES ANNEXES

1. Plan d'ensemble des bâtiments Trait d'Union avec le Polinno
2. Plan de l'atelier "ressource"
3. Délibération N° C-202407-__ __, du 1^{er} juillet 2024
4. Tableau des charges locatives
5. Ordre de virement au Service de gestion comptable d'Aubenas
6. Règlements intérieurs POLINNO
7. Grille tarifaire du Polinno

Annexe 1 - Plan d'ensemble « Trait d'Union » avec le « Pôle inno »





Annexe 2 - Plan de l'atelier "ressource"

Annexe 3 – Délibération N°C-202407-__ , du __ juillet 2024

Document à insérer

Annexe 4 – Tableau des charges locatives

Charges locatives comprises dans la redevance d'occupation	oui	non	commentaire
Abonnement et consommation eau de l'atelier occupé	X		
Abonnement et consommation électricité de l'atelier occupé (triphasé, lumière, radiateur, alarme,...)	X		
Internet	X		
Abonnement et consommation d'électricité des parties communes	X		
Entretien des parties communes	X		
Entretien-maintenance des équipements spécifiques (alarmes,...)	X		
Fournitures d'entretien (savon, papiers toilettes, essuie main, ...)	X		
Alarme	X		
Place de stationnement	X		
Redevance d'enlèvement ordures ménagères	X		
Utilisation des machines (Fablab,...)		X	Gratuit pour les outils conventionnels Gratuit : passeport machines ½ tarif pour l'utilisation des machines à commande numérique
Taxe foncière	X		
Fournitures de petits équipements (ampoules, prises électriques, ...)		X	A charges du locataire
Reprographie (utilisation de la photocopieuse)		X	A régler en plus Convention reprographie signée entre la CDC et l'association des résidents de la pépinière du Polinno pour la boutique. Pour les occupants : non

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Aucune charge afférente à la réparation ou la reconstruction du bâtiment ne sera imputée à l'occupant.

Annexe 5 – Ordre de virement au Centre de Gestion comptable d'Aubenas

Document à insérer

Annexe 6 – Ensemble des règlements intérieurs du Polinno

A insérer

Annexe 7 – Grille tarifaire du Polinno

A insérer



POLINNO

REGLEMENT INTERIEUR PARTIES PRIVÉES ATELIERS DU POLINNO



PRÉAMBULE

Le POLINNO dispose de plusieurs Règlements Intérieurs.

Les occupants et co-occupants des ateliers du Polinno sont tenus de connaître les règlements intérieurs en vigueur et de les respecter, à savoir :

- ✓ Le présent règlement intérieur concerne les parties privées
 - ⇒ les quatre ateliers-résidents de la pépinière des métiers d'art
 - ⇒ l'atelier-ressources
 - ⇒ l'atelier R&D

- ✓ Les règlements intérieurs des parties communes, accessibles au public

Les règlements intérieurs des parties communes précisent les règles communes à tous les usagers qui les utilisent et/ou s'y rendent (occupants, co-occupants, utilisateurs, visiteurs). Ces règlements intérieurs intègrent également les parties communes extérieures (parking et abords des bâtiments) et intérieures (hall d'entrée, couloirs, salles, sanitaires et espaces de détente).

Les règlements intérieurs des parties communes seront annexés au livret d'accueil remis aux occupants et/ou co-occupants dès leur arrivée au Polinno.

- ✓ Le règlement intérieur de la boutique collective

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Article 1- Objet

Le présent règlement intérieur est destiné à définir les règles dans les parties privées du Polinno.

Article 2- Champ d'application

Le présent règlement intérieur s'applique aux six ateliers du Polinno, situé au 4 rue du Soulège 07260 JOYEUSE. Les espaces privatifs sont affectés à l'usage exclusif d'un occupant déterminé. Ils comprennent quatre "ateliers-résidents" au sein de la pépinière d'entreprises, un "atelier-ressources" au service des résidents de la pépinière et un "atelier R&D" rattaché au Fablab.

Article 3- Prise de connaissance

Le présent règlement sera paraphé, daté et signé par l'occupant, le jour de son arrivée dans les lieux, et sera annexé à la Convention d'occupation précaire de l'atelier qu'il occupe.

Article 4- Utilisation des espaces extérieurs

Le Polinno s'insère dans un ensemble bâti composé de plusieurs bâtiments hébergeant différents services publics (collectivités) et privés (association). Le bâtiment principal et ses annexes accueillent, en plus du Polinno, la médiathèque intercommunale, l'association l'Art d'en Faire, le centre départemental médico-social et à plus long terme le siège administratif de la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie. Les espaces extérieurs, réservés au stationnement et à la circulation, seront partagés par les personnes travaillant sur le site et le public s'y rendant. Une attitude exemplaire et un comportement courtois et conciliant seront attendus, afin de ne pas créer de conflits d'usage.

Article 5- Sécurité

Le Polinno est un Établissement Recevant du Public (ERP) de catégorie 5. Il est équipé d'un dispositif de sécurité conforme à la réglementation et à la nature de l'occupation des lieux. Il dispose notamment d'extincteurs, d'une signalétique avec des sorties de secours, d'un plan d'évacuation en cas d'incendie et d'un système d'alerte audible dans tout l'établissement sur lequel le personnel est renseigné, d'un affichage des consignes de sécurité bien visible avec les numéros d'urgence. Une alarme anti-intrusion est installée dans les ateliers d'art. Elle doit être impérativement mise en route en fin de journée ou en cas d'absence. De même pour les parties communes.

A l'entrée en pépinière, une formation obligatoire aux usages divers des lieux sera dispensée aux résidents : chauffage, eau chaude, tableaux électriques, triphasé, lavage des sols, alarme, clés, plans d'évacuation, gestion des déchets et de la salle de prise de repas, ménage etc.

Le Président de Communauté de Communes a autorité pour interdire, arrêter ou suspendre toute opération menée dans les locaux du Polinno présentant des risques, aussi bien pour la sécurité des personnes, des biens ou de l'environnement ou en cas de non-respect des dispositions contractuelles, en particulier en cas de danger grave et imminent.

Chaque occupant ou co-occupant sera détenteur d'une clé de son atelier. Il sera donc responsable de la fermeture de ce dernier.

Dès l'entrée dans les locaux, les résidents doivent être détenteurs d'un contrat d'assurance pour leur activité professionnelle, et en fournir l'attestation en bonne et due forme auprès du responsable du Polinno et sur simple demande.

Article 6- Sécurité informatique

Le résident bénéficie d'un accès internet compris dans son bail. En contrepartie, le résident s'engage expressément, en signant le présent règlement, à consulter des sites et/ou publier des contenus non contraires à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Rappel de la loi :

Pour mémoire, sur Internet, plusieurs types de contenus et de comportements sont interdits en raison de leur nature illégale, nuisible ou contraire aux politiques des plateformes. Voici quelques exemples courants :

Contenus illégaux

- Pornographie infantine : Toute représentation de mineurs dans un contexte sexuel est strictement interdite et illégale dans la plupart des pays.
- Terrorisme : La promotion, le soutien ou la planification d'activités terroristes sont interdits.
- Drogues illégales : La vente, la distribution ou la promotion de drogues illicites.
- Discours de haine : Les contenus incitant à la haine ou à la violence contre des individus ou des groupes sur la base de la race, de la religion, de l'origine ethnique, du genre, de l'orientation sexuelle, etc.
- Violations des droits d'auteur : Le partage ou la distribution non autorisée de contenus protégés par des droits d'auteur (films, musique, logiciels, etc.).

Comportements interdits

- Cyberharcèlement : Toute forme de harcèlement en ligne, y compris les menaces, l'intimidation ou les actions visant à nuire psychologiquement à autrui.
- Fraude et escroqueries : Arnaques en ligne, phishing, et autres formes de tromperie visant à voler des informations personnelles ou de l'argent.
- Piraterie informatique : L'accès non autorisé à des systèmes informatiques, le piratage de comptes, et la distribution de logiciels malveillants (malware).
- Spam : L'envoi de courriels ou de messages non sollicités en grande quantité.
- Violation de la vie privée : La diffusion non autorisée d'informations personnelles sensibles, comme des adresses, des numéros de sécurité sociale, des photos privées, etc.

Sanctions :

Le non-respect de la législation sur Internet peut entraîner diverses sanctions en fonction de la nature de l'infraction. Voici quelques exemples des infractions courantes et des peines encourues :

Atteinte à la vie privée :

- Infractions : collecte, traitement ou diffusion de données personnelles sans consentement, atteinte à l'intimité de la vie privée, diffusion d'images ou de vidéos sans consentement.
- Peines : amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €, emprisonnement jusqu'à 1 an (selon la gravité de l'infraction).

Cybercriminalité :

- Infractions : piratage informatique, propagation de virus, fraude en ligne, usurpation d'identité.
- Peines : amende pouvant aller jusqu'à 300 000 €, emprisonnement jusqu'à 5 ans (peines pouvant être plus sévères en cas de récidive ou de dommages importants).

Diffamation et injures en ligne :

- Infractions : diffamation publique ou injures via Internet.
- Peines : amende pouvant aller jusqu'à 12 000 €, emprisonnement jusqu'à 1 an.

Propriété intellectuelle :

- Infractions : téléchargement illégal, diffusion de contenus protégés par des droits d'auteur sans autorisation.
- Peines : amende pouvant aller jusqu'à 300 000 €, emprisonnement jusqu'à 3 ans.

Contenus illicites :

- Infractions : diffusion de contenus pédopornographiques, incitation à la haine, apologie du terrorisme.
- Peines : amende pouvant aller jusqu'à 75 000 €, emprisonnement jusqu'à 5 ans (peines pouvant être beaucoup plus sévères pour des contenus extrêmement graves).

Non-respect des obligations légales par les plateformes et hébergeurs :

- Infractions : non-suppression de contenus illicites signalés, non-coopération avec les autorités.
- Peines : amende pouvant aller jusqu'à 1 500 000 €, emprisonnement jusqu'à 1 an pour les responsables.

Sources :

[Loi n°2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique](#)

[Loi n°82-652 du 29 juillet 1982 sur la communication audiovisuelle](#)

[Loi n° 2009-669 du 12 juin 2009 favorisant la diffusion et la protection de la création sur internet](#)

Article 6- Entretien et maintenance

Le Polinno dispose d'un service d'entretien externalisé pour le nettoyage des parties communes accessibles au public et des parties administratives réservées au personnel gestionnaire du Polinno.

Le Polinno dispose également du Pôle Technique de la Communauté de Communes du Pays de Beaume-Drobie pour les interventions d'entretien et de maintenance du bâtiment.

En cas de problèmes techniques survenant dans les ateliers (dommage, panne, dysfonctionnement, dégradation, effraction, ...) et/ou dans le bâtiment, l'occupant devra prévenir immédiatement la Communauté de Communes du Pays de Beaume-Drobie, propriétaire des lieux et bailleur, en **contactant les personnes ressources référentes** :

Pour les problèmes liés aux bâtiments et aux ateliers

Sylvaine TARRADE - Responsable du Pôle technique

Tél. : 06 40 33 75 70 / Fixe : 04 82 11 00 08

E-mail : technique@pays-beaumedrobie.com

Colin DEFFREIX – Agent technique

Tél. : 06 41 56 25 24

E-mail : batiment@pays-beaumedrobie.com

Pour les problèmes liés aux machines du Fablab

Florian RUBATAT – Responsable FABLAB

Tél. : 06 21 81 67 43

E-mail : florian.rubatat@polinno.art

Et tenir informée systématiquement de tous dysfonctionnements et désordres:

Cécile LUCSKO, Responsable du Polinno

Tel. : 07 49 78 81 82 / E-mail : cecile.lucsko@polinno.art

Article 7- Suivi administratif

Toutes demandes administratives portant sur les conventions d'occupations précaires, les assurances à souscrire, la redevance, les demandes d'autorisation sollicitées par les occupants devront être communiquées auprès du service administratif et financier en charge de la réalisation des états des lieux et du suivi des conventions, pour le traitement des demandes et les suites à donner.

Service administratif et financier

Luis SUREDA, directeur administratif et financier

Mail : administration@pays-beaumedrobie.com

Seule l'autorité territoriale, propriétaire du Domaine public, a compétence pour délivrer des autorisations sur le Domaine public.

Article 8- Hygiène et nuisances

Les occupants doivent utiliser leurs locaux privatifs conformément à leur destination, en respectant notamment les dispositions d'occupation du Domaine public et en évitant tous désordres de nature à troubler l'activité des autres occupants :

- Chaque occupant ou co-occupant est tenu d'entretenir son lieu de travail.
- Chaque occupant ou co-occupant doit maintenir les espaces partagés et communs, mis à disposition, en bon état de propreté et d'accueil ; indépendamment de l'intervention du service d'entretien affecté au nettoyage des parties communes du Polinno.
- Le nettoyage des parties privées (ateliers) est du ressort exclusif de son occupant ou co-occupant. Le service d'entretien du Polinno n'a pas pour mission d'effectuer l'entretien des parties privées.
- Compte tenu de l'implantation du Polinno dans un ensemble bâti hébergeant d'autres services et de son emplacement dans le centre-ville de Joyeuse, les activités de la pépinière ne devront pas perturber le voisinage. Le travail en extérieur générateur de bruit sera autorisé sur certaines plages horaires définies en cohérence avec les autres usagers du lieu.
- Les espaces extérieurs devront rester propres et ne pas être utilisés pour stocker des matériaux ou du matériel, excepté si une autorisation a été délivrée à titre exceptionnel par le Président de la Communauté de communes.
- En application du décret n° 96-478 du 29 mai 1992 , il est interdit de fumer dans tous les lieux de travail fermés et couverts, et dans les locaux affectés à l'usage commun. Par conséquent, il est strictement interdit de fumer dans les bâtiments du Polinno ; de même que dans l'ensemble des bâtiments publics adjacents (médiathèque, centre médico-social départemental, l'Art d'en Faire, ...).
- En cas de panne de chauffage ou d'électricité, ou sur les équipements fournis dans les ateliers (évier, ballon d'eau chaude, installation électrique etc.), les résidents devront informer le personnel technique de la Communauté de Communes qui se rendra sur place et, en fonction du problème, fera intervenir une entreprise pour la maintenance et/ou la réparation.

Article 9- Dysfonctionnements et désordres

Tout désordre et/ou dysfonctionnement notamment des installations et des équipements communs, relevant de la responsabilité du propriétaire, doit être signalé dans les plus brefs délais aux services de la Communauté de Communes, précisés à l'article 6, qui décideront de l'intervention la plus adaptée pour y remédier.

Article 10- Travaux/Aménagement

Tous aménagements ou travaux envisagés par le résident ayant un impact direct sur l'état initial de l'atelier, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable écrite et officielle adressée au Président de la Communauté de Communes et obtenir une autorisation écrite de l'autorité territoriale, compétente.

Article 11- Développement durable

Dans une perspective de développement durable, les résidents des ateliers devront être vigilants concernant les points suivants :

- extinction des lumières en pleine journée dès que possible et en quittant les lieux ;
- consommation économe en eau et en électricité ;
- utilisation rationnelle des outils de production ;
- recours au covoiturage et au mode de déplacement doux dès que possible ;
- gestion rationnelle des déchets : tri et collecte publique ou spécialisée (pour plus d'informations, contactez la Communauté de Communes du Pays Beaume-Drobie, Pôle Environnement au 04 82 11 00 04) ;
- limitation des nuisances sonores due aux outils de production, compte tenu des activités dans l'environnement proche.

En outre, le niveau de chauffage sera géré par les responsables du lieu.

Article 12- Coopération

Les résidents bénéficiant d'un accompagnement en pépinière, seront incités à travailler ensemble pour mettre en place des projets collectifs au sein de la boutique collective. Ainsi, les résidents doivent vivre dans un esprit de bienveillance et de solidarité.

Article 13- Horaires d'ouverture et accueil du public

Le Polinno est un lieu à double vocation : un lieu économique avec un outil d'aide à la création et au développement d'activités tournées vers les métiers d'art et un lieu pédagogique au sens de la découverte de métiers (traditionnels/artistiques/artisanales) et de technologies innovantes au service d'un public composé notamment de professionnels, des jeunes et d'enseignants. Ainsi, l'accueil de visiteurs fait partie intégrante de la participation à la vie du Polinno. En fonction des événements organisés par le Polinno, les occupants ou co-occupants des ateliers du Polinno seront amenés à être en contact avec le public. Ils seront directement impliqués dans les principes d'accueil et de vie du lieu. Ils devront donc adopter une posture adéquate vis-à-vis des publics accueillis.

Ouverture des ateliers :

Par égard à leurs activités de production/création/gestion/communication déjà très prenantes, un jour d'ouverture des ateliers au public, commun et hebdomadaire, à l'année, sera fixé de manière consensuelle avec les résidents. Aucune animation spécifique ne sera demandée, hormis rendre l'accès possible aux ateliers aux visiteurs.

Ouverture de la boutique :

La Communauté de commune confie la gestion de la boutique collective à l'association des résidents "Pépit'art et ses pépites" au travers d'une convention d'occupation précaire. Il est demandé à l'association d'assurer une ouverture hebdomadaire moyenne à l'année de 35h00. Les horaires d'ouverture seront affichés à l'entrée du Polinno et devront être respectés durant les 3 années de résidence.

Article 14- Modification

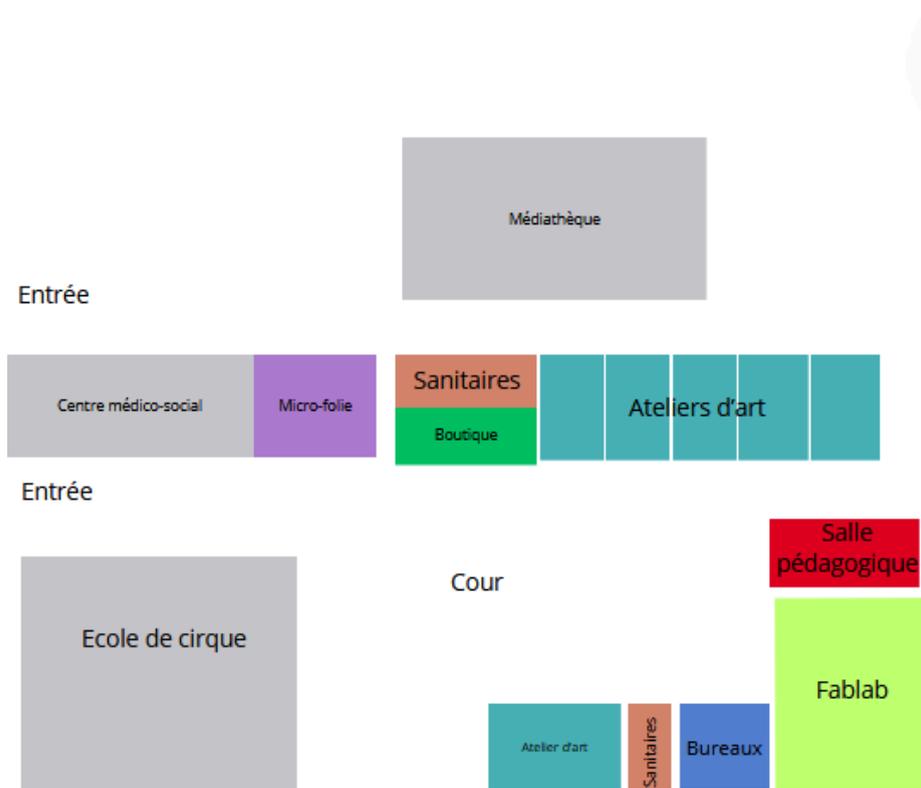
Toute modification ultérieure, adjonction ou retrait au présent règlement devra être approuvée par le gestionnaire du Polinno et fera l'objet d'un nouveau règlement intérieur, diffusé et signé par l'ensemble des occupants ou co-occupants.

Article 15- Application du règlement intérieur

Les occupants ou co-occupants reçoivent un exemplaire du présent règlement, réputé accepté. Ce règlement s'impose, au même titre que les autres règlements intérieurs du Polinno, au résident.

ANNEXES

PLAN D'ENSEMBLE DES ATELIERS DU POLINNO



DÉSIGNATION DES PARTIES PRIVÉES ET DES PARTIES COMMUNES**Tableau à compléter et à mettre en annexe du RI**

Les « parties privées » sont celles affectées à l'usage exclusif d'un occupant déterminé.

<i>DÉSIGNATION</i>	<i>TYPE D'ESPACE</i>
BÂTIMENT PRINCIPAL	
ATELIER-RÉSIDENT 1	Partie privative
ATELIER-RÉSIDENT 2	Partie privative
ATELIER-RÉSIDENT 3	Partie privative
ATELIER-RÉSIDENT 4	Partie privative
ATELIER-RESSOURCES	Partie privative
HALL D'ACCUEIL PÉPINIÈRE	Partie commune
ESPACE MICRO -FOLIE	Partie commune
BOUTIQUE EXPO-VENTE COLLECTIVE	Partie commune
SANITAIRE HOMMES	Partie commune
SANITAIRE FEMMES	Partie commune
SANITAIRE PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE	Partie commune
LOCAUX TECHNIQUES - MÉNAGE, CTA, INFO	Partie privée du gestionnaire (espace technique)
BÂTIMENT ANNEXE 1	
ATELIER-R&D	Partie privée
BUREAUX ADMINISTRATIFS – ÉQUIPE POLINNO	Partie privée du gestionnaire (espace administratif)
ESPACE PÉDAGOGIQUE	Partie commune
FABLAB	Partie commune
SANITAIRE FABLAB	Partie commune
BÂTIMENT ANNEXE 2	
ESPACE DE DÉTENTE ET DE REPAS	Partie commune