

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
Conseillers : 23

En exercice : 23

Présents : 20

Votants : 22

N° 2022-5-13

L'an deux mil vingt-deux,
Le 7 décembre à 20H30

Le Conseil Municipal de la commune de Pleuven, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur David DEL NERO, Maire à la mairie.

Date de convocation du Conseil Municipal : 3 décembre 2022

Madame Murielle GOURVES est nommée secrétaire de séance.

Présents : DEL NERO David, ARZUR Yvon, BERNARD Jean-Michel, BERTHOLOM Cyril, CADIC Christophe, CARIOU Philippe, CASELLINO Mona, CORNIC Karine, CRENN Rachel, FRANCHETEAU Laurent, GOURVES Muriel, HERFAUT Denis, KERNEVEZ Marie-Hélène, LAGADIC Christophe, LE BER Caroline, MILIN Claudine, RIVIERE Christian, ROUE Christian, SIMON Mikaël, SINIC Aurélie.

Procurations : CARLIER Morgane à ARZUR Yvon, MARTIN Corinne à CASELLINO Mona.

Absente : LE BOSSER Olivia

Objet : APPROBATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DES CELLULES CREEES DANS LE « JARDIN D'ENTREPRISES »

Monsieur le Maire rappelle que le projet de l'aménagement de cellules dans le « Jardin d'Entreprises » a pour vocation de proposer à de jeunes entrepreneurs la mise à disposition d'un local permettant de créer et faire croître de jeunes entreprises à un tarif tout à fait préférentiel puisqu'il inclut l'ensemble des charges et se présente sous forme d'un forfait.

Il convient, en conséquence, de délibérer sur une convention d'occupation précaire qui permettra de régir la location de ces cellules.

Ces locations, prévues pour une durée maximale de 24 mois pourront être prorogées d'un an (sous les conditions exposées dans la pièce jointe N° 2022-5-13 ANNEXE 1) pour permettre à l'entrepreneur de consolider la structure.

Il est proposé, au-delà de 3 ans d'augmenter de 50% le montant du forfait puisque la location de ces cellules n'a pas vocation à être pérennisée dans le temps.

Monsieur le Maire met au vote l'approbation de la convention d'occupation précaire des cellules créées dans le « Jardin d'entreprises ».

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **APPROUVE** la convention d'occupation précaire des cellules créées dans le « Jardin d'entreprises »
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à la mettre en œuvre et à la signer dès le 1^{er} janvier 2023.

Le Maire,
David DEL NERO



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes, Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte - CS44416 - 35044 Rennes Cedex, dans le respect des délais de recours en vigueur, éventuellement au moyen d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr



CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

ENTRE

La Commune communes de Pleuven représentée par le Maire, **David DEL NERO**,
24 le bourg
29170 PLEUVEN

Agissant en vertu de la délibération n°2020-5-3 du 10 Décembre 2022, ci-annexée

Pouvant aussi être dénommée « **Le propriétaire** » ou « **Le bailleur** »

ET

NOM ET PRENOM DU PRENEUR :

Siret :

Représentée par M. / Mme :

Pouvant aussi être dénommée « **Le preneur** »

PRÉAMBULE :

Les locaux et services, objets du présent contrat, sont inclus dans l'ensemble dénommé « Jardin d'Entreprises » situé 42 rue de Bellevue à Pleuven, lequel est propriété et géré par la Commune de Pleuven.

Cet espace est un outil au service du développement économique du territoire permettant à la Commune de Pleuven de proposer une offre de bureaux et de services adaptée aux attentes des entreprises en création et/ou en développement ayant vocation à s'implanter.

Cette convention exclut expressément tout droit de propriété commerciale pour les entreprises résidentes sur les locaux mis à leur disposition.

Ceci exposé, il est passé la convention objet des présentes :

Article 1 – Nature de la convention

Il est conclu entre les parties une convention d'occupation précaire, exclue du champ de l'article L145-5 du Code de commerce.

Les parties reconnaissent le caractère précaire de l'occupation, en raison des circonstances particulières indépendantes de leur volonté, liées au développement plus ou moins rapide de l'entreprise hébergée.

Article 2 – Durée de la convention

La convention est conclue à partir du/...../..... pour une durée maximale de vingt-quatre mois (24 mois).

Le preneur déclare être parfaitement informé, qu'à l'issue de la convention, il ne pourra prétendre au versement d'une indemnité, et qu'il ne pourra invoquer le maintien dans les lieux.

Article 3 – Renouvellement de la convention

La convention d'occupation précaire pourra être renouvelée pour une durée de 12 mois supplémentaire, dès lors que le renouvellement a pour objectif la sécurisation de la phase de démarrage de l'entreprise ou la finalisation de son projet de développement.

Le renouvellement devra être sollicité par l'entreprise quatre (4) mois avant l'expiration de la convention. Il pourra aussi être proposé par la Commune de Pleuven, dans l'objectif de poursuivre l'accompagnement de la création de l'entreprise.

En cas de renouvellement au-delà de 3 ans, le montant du loyer indiqué à l'article 7 sera systématiquement doublé.

Article 4 – Résiliation anticipée de la convention

Le preneur pourra résilier à tout moment la convention d'occupation précaire dont il est titulaire avec un préavis de trois (3) mois adressé à la Commune de Pleuven par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune de Pleuven pourra également résilier la convention d'occupation précaire du preneur dans un délai d'un (1) mois après mise en demeure en cas de cessation d'activité, de manquement au règlement d'intérieur, de non-paiement de trois loyers et charges successifs ou de manquement grave du preneur à ses obligations.

Article 5 – Objet de la convention

Il est mis à disposition du preneur :

Un bureau

(barré bureau inutile)

Bureau N°1 d'une surface de 12 m²

Bureau N°2 d'une surface de 18,5 m²

Bureau N°3 d'une surface de 16 m²

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la signature des présentes.

Services proposés

- Réception du courrier (boîte aux lettres individuelle en extérieur)
- Accès à l'espace détente et à la cuisine ;

Le preneur devra souscrire son propre abonnement de téléphonie et d'Internet.

Occupation des lieux

Le preneur devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et ne pourra conférer de droit quelconque à un tiers (cession de jouissance, sous-location totale ou partielle).

Les locaux devront être et demeurer affectés à l'usage de bureau et être directement et exclusivement utilisés par le preneur pour l'activité correspondant à l'objet social de son entreprise, tel qu'il a été défini à la signature de la convention.

Tout manquement à ces dispositions serait susceptible d'entraîner une résiliation de la présente convention par le bailleur selon les modalités prévues à la présente convention.

Domiciliation de l'entreprise

Le preneur pourra domicilier le siège social de son entreprise à l'adresse « *Jardin d'Entreprises – 40, rue de Bellevue – 29170 PLEUVEN* » - durant toute la durée de son hébergement.

Article 6 – Charges, impôts et taxes

Le preneur devra acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du bailleur afin que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard.

Les charges (électricité, eau, chauffage et la wifi) sont comprises dans le loyer forfaitaire voté par le conseil communal le 5 Décembre 2022.

L'entretien des locaux (bureaux et les communs) est à la charge des locataires.

Article 7 – Loyer

La présente convention d'occupation précaire est consentie moyennant un loyer mensuel défini au tarif appliqué en conseil communal.

Le loyer sera complété par les charges également fixées par le tarif adopté en conseil communal.

Ce paiement sera effectué par virement automatique à :

Mairie de Pleuven - Trésorerie de Fouesnant -

IBAN : FR33 3000 1006 64F2 9500 0000 013

BIC : BDFEFRPPCCT

En 2022, le loyer mensuel charges comprises est fixé :

- Bureau N°1 (12m2) à trois cent cinquante Euros (350€)

- Bureau N°2 (18,5m2) à quatre cent Euros (400€)

- Bureau N°3(16m2) à quatre cent Euros (400€)

Article 8 – État des lieux et réparations

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi dans la quinzaine des présentes en présence d'un représentant du bailleur.

Le preneur ne pourra, sans l'autorisation préalable écrite du bailleur, réaliser des modifications ou adjonctions, améliorations aux biens immobiliers.

Le preneur devra faire effectuer les réparations locatives pendant toute la durée de l'occupation afin de restituer les locaux dans l'état dans lequel il en a pris possession.

Le preneur laissera les améliorations et modifications qu'il y aura apportées sans indemnité du bailleur, ce dernier se réservant toutefois le droit d'exiger le rétablissement dans leur état premier des lieux concédés.

Article 9 - Recours

Dans le cadre de la présente convention, le preneur déclare renoncer à tous recours en responsabilité contre la Commune de Pleuven dans le cadre de la gestion du « Jardin d'Entreprises » et notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la de communes ;
- en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, le preneur devra par ailleurs s'assurer contre ces risques, ainsi que tout appareil utilisé dans le cadre des prestations de services exécutées par la commune de Pleuven ;
- en cas d'interruption, même prolongée, d'eau et d'électricité, le cas échéant ;
- du fait des accidents, tant corporels que matériels et des dommages et préjudices de quelque nature qu'ils soient, résultant de l'occupation des lieux, quand bien même les réparations seraient rendues nécessaires par cas fortuit ou vice de la construction ou que les dommages aient leur origine dans une de ces causes.

Article 10 - Assurances

Le preneur est tenu de souscrire, dès son entrée, les contrats suivants :

- Une assurance responsabilité civile exploitation prévoyant une couverture suffisante et en rapport avec son activité ;
- Une police dommages garantissant ses biens (aménagements, agencements, installations, matériel, marchandises, et généralement tous les biens lui appartenant ou appartenant à de tiers) contre les risques suivants : incendies, foudre, explosions, risques électriques, dégâts des eaux, vols et autres garanties qu'il jugera utile. Ce contrat devra contenir également une garantie des responsabilités liées à l'occupation des locaux (responsabilités locatives – recours des voisins et des tiers);

Le preneur devra être en mesure d'en justifier à tout moment.

L'ensemble des attestations d'assurance devront être jointes à la présente convention signée.

Pleuven, le
Le « Bailleur »
Nom, date et signature,

Pleuven, le
Le « Preneur »
Nom, date et signature,