

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**ARRONDISSEMENT DE
ST-JULIEN-EN-GENEVOIS**

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ANNEMASSE
LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIÈGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA - 74100 ANNEMASSE

OBJET :

DECISION DU PRESIDENT

**PÉPINIÈRE
D'ENTREPRISES PULS -
CONVENTION
D'OCCUPATION
TEMPORAIRE AU PROFIT
DE LA SOCIÉTÉ BOLOVEN
SAS- BUREAU N°6**

Vu la délibération du conseil communautaire du 13 octobre 2021 n°CC-2021-0148 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et du président, et notamment le(s) paragraphe(s) P-27 de son annexe ;

D_2024_0087

Depuis le 1^{er} octobre 2023, la société BOLOVEN loue le bureau n°9 au sein de la pépinière PULS. Par courrier du 8 mars 2024, BOLOVEN a fait part de son souhait d'occuper un bureau plus petit afin de réduire ses frais mensuels.

Il est donc proposé à l'entreprise d'occuper le bureau n° 6 d'une surface de 11,30 m², à compter du 1^{er} avril 2024 jusqu'au 30 septembre 2027, sans renouvellement possible.

La signature de la présente convention entraîne la résiliation anticipée de la convention du 27 septembre 2023 portant sur le bureau n° 9 sans remettre en cause la date d'entrée dans le dispositif PULS, conformément à la délibération C-2015-0090 du 6 mai 2015.

La convention est proposée aux conditions tarifaires suivantes :

Année	Période	Montant HT mensuel	Montant TTC mensuel TVA 20 %
Année 1	Du 01/04/2024 au 30/09/2024	128.93€	154.72€
Année 2	Du 01/10/2024 au 30/09/2025	147.35€	176.82€
Année 3	Du 01/10/2025 au 30/09/2026	165.77€	198.92€
Année 4	Du 01/10/2026 au 30/09/2027	184.19€	221.03€

Le Président DÉCIDE :

D'APPROUVER les termes de la convention d'occupation par la société BOLOVEN du bureau 6, à compter du 1^{er} avril 2024 jusqu'au 30 septembre 2027,

DE DIRE qu'afin de garantir la bonne exécution de la convention d'occupation temporaire, BOLOVEN versera la somme de 184.19€ (cent quatre-vingt-quatre euros et dix-neuf centimes), à titre de dépôt de garantie à son entrée en jouissance des lieux,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant en cas d'empêchement à signer les présentes,

D'IMPUTER la recette sur le crédit ouvert au Budget Immobilier d'Entreprise 2024, destination PEP articles 752 et 165, gestionnaire PATA.

Signé électroniquement par : Gabriel DOUBLET
Date de signature : 27/03/2024
Qualité : Agglo - Présidence

Envoyé en préfecture le 27/03/2024

Reçu en préfecture le 27/03/2024

Publié le

27 MARS 2024

ID : 074-200011773-20240325-D_2024_0087-AU

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

PEPINIERE D'ENTREPRISES « PULS »
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Entre

La Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons-Agglomération, dont le siège social est situé 11 avenue Emile Zola – BP 225 - à Annemasse (74 105), régulièrement représentée par son Président en exercice, à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée "le Bailleur"

D'une-part,

Et

La société BOLOVEN SAS, immatriculée au RCS de Bobigny le 05/11/2021 sous le numéro SIREN n° 904 943 792 dont le siège social est situé au 3 rue de la Remise à Grouan, 93420 VILLEPINTE représentée par Madame Soudrudy MINGKHAMSAVATH, en sa qualité de Présidente,

Ci-après dénommée "l'Occupant"

D'autre part,

Il est rappelé,

- Que dans le cadre de sa compétence « développement économique », la Communauté d'Agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération a créé et gère une pépinière d'entreprises, nommée PULS, orientée sur la thématique « Ville Durable ». Ce dispositif, est implanté au 2ème étage de l'immeuble Antares, sis 15 et 15 bis avenue Emile Zola à Annemasse.
- Que les aménagements de ces locaux ont été réalisés dans le but de favoriser l'implantation d'entreprises à vocation tertiaire et gravitant autour de la thématique « Ville Durable » (mobilité, construction, eau, énergie, solidarité notamment), accueillir et d'accompagner les jeunes entreprises, tant locales qu'extérieures, à démarrer leur activité ainsi qu'à se développer en vue d'une activité pérenne et durable sur le territoire.
- Qu'à cet effet, la Pépinière d'Entreprises PULS a pour objet non seulement de mettre à disposition des entreprises des locaux à usage de bureaux, mais également des locaux communs à usage partagé (salles de réunion, box privatif, salle conviviale et de détente, etc...), d'organiser une activité régulière d'accompagnement, d'animation, d'information et d'échanges.
- Qu'en date du 08 MARS 2024, Mme MINGKHAMSAVATH a fait part de son souhait de changer de bureau dans le but de réduire ses frais mensuels.
- La société BOLOVEN loue le bureau n°9 au sein de la pépinière PULS depuis le 1^{er} octobre 2023. La signature de cette présente convention entraînera la résiliation anticipée de la convention initiale mais ne remettra pas en cause la date d'entrée dans le dispositif PULS, conformément à la délibération C-2015-0090 du 6 mai 2015.
- Cette nouvelle convention prendra donc fin le 30 septembre 2027, comme prévu dans la convention initiale.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : NATURE JURIDIQUE DE LA CONVENTION

La présente Convention est exclue du champ d'application des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce relatifs aux baux commerciaux.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

Le Bailleur consent par les présentes à l'Occupant qui accepte, le droit d'occuper précairement les lieux ci-après désignés :

- un local à usage de bureau (n°6) d'une surface totale de 11.30 m, situé dans la Pépinière d'Entreprises PULS, au 2ème étage de l'immeuble ANTARES sis au 15 bis avenue Emile Zola à Annemasse (74100), 2.

Ce local est meublé de :

- 1 bureau pour 1 poste de travail permanent
- 1 chaise de bureau
- 1 chaise visiteur
- 1 armoire de rangement
- 1 caisson bas de bureau sous clé
- 1 lampe de bureau
- 1 tableau blanc aimanté
- 1 porte-manteau

L'Occupant déclare le connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes et le trouver dans les conditions nécessaires et suffisantes à l'usage auquel il est destiné.

Le Bailleur confère par ailleurs à l'occupant, dans les mêmes conditions, le droit à l'usage des parties communes de l'immeuble (paliers, hall, ascenseurs, escaliers, ainsi qu'un local vélo intérieur et un abri vélo extérieur).

ARTICLE 3 – PRESTATIONS ANNEXES

Article 3.1 : prestations incluses dans le montant du loyer

❖ **Usage des parties communes :**

- Deux salles de réunion collectives et modulables :
 - Salle 1 de 15,40 m² (maximum 12 personnes)
 - Salle 2 de 26 m² (maximum 18 personnes)Soit un espace total de 41,40 m² (maximum 40 personnes en format conférence),
- Deux box collectifs :
 - Box 1 de 5,30 m²
 - Box 2 de 6,20 m²
- Un espace de reprographie collectif de 3,40 m², équipé d'un photocopieur couleur, scanner,
- Un espace cuisine/détente collectif de 31,20 m²,
- Un espace d'attente et accueil collectif de 11,10 m²,
- Des sanitaires femmes de 20 m²,
- Des sanitaires hommes de 13,50 m²,
- Des espaces de circulation (95 m²).

❖ **Usage privatif :**

- Une boîte aux lettres située au 15 bis Avenue Emile Zola (hall d'entrée, partie arrière).

Article 3.2 : prestation non incluse dans le montant du loyer

- Assurances local professionnel : Risques locatifs et Responsabilité Civile,
- Les impressions et photocopies : refacturation à l'unité par le Bailleur sur la base des consommations individuelles (relevé trimestriel). Les tarifs sont fixés chaque année par le Conseil Communautaire :
(Tarifs applicables au 1er janvier 2023 : copie noir/blanc A4 recto à 0,021€/unité ; copie couleur A4 recto à 0,070€/unité).

ARTICLE 4 – SERVICES

Le Bailleur met à disposition des Occupants, un ensemble de services tels que :

- fourniture d'un hot spot Internet,
- fourniture d'une couverture « Fem to cell » visant l'amplification des signaux hertziens de téléphonie mobile, mise en place avec l'arrivée des premières entreprises,
- le nettoyage des parties communes et des bureaux deux fois par semaine, si souhaité,
- la communication physique et Internet, etc.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

Article 5.1 : durée du droit d'occupation précaire

Il est rappelé ici que BOLOVEN ayant déjà loué le bureau n°9 au sein de la pépinière PULS depuis le 1^{er} octobre 2023, pour une durée maximum de 4 ans, le droit d'occupation précaire est consenti et accordé sur la période du **1^{er} avril 2024 jusqu'au 30 septembre 2027 inclus**, sans renouvellement possible.

Article 5.2 : fin anticipée du droit d'occupation précaire

La présente Convention étant consentie à titre précaire et révocable, le Bailleur pourra la résilier à tout moment et pour tout motif d'intérêt général.

En cas de manquement à l'une des obligations découlant de la présente Convention, ou à défaut de règlement du loyer dans les conditions définies à l'article 6 de la présente Convention, le Bailleur pourra résilier, sans que cela n'ouvre droit à indemnité pour l'Occupant, la présente Convention après mise en demeure préalable par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse dans le délai précisé par celle-ci.

L'Occupant pourra résilier, de manière anticipée, la présente Convention, sous réserve de respecter un préavis d'un mois et d'en informer le Bailleur, par courrier recommandé avec avis de réception.

ARTICLE 6 – LOYER et DEPOT DE GARANTIE

Dans le cadre de l'organisation de l'activité d'intérêt général tendant à favoriser l'implantation d'entreprises à vocation tertiaire autour du thème de la « ville durable », le Bailleur consent et accepte le droit d'occupation précaire moyennant un loyer mensuel au tarif de base de 16.30 €/m² toutes charges comprises (notamment eau, électricité, chauffage).

Conformément à la délibération n° C-2015-0090 du 06 mai 2015, la tarification se fera la première année au tarif de base -30% (soit 11,41 € HT/m²/mois), la seconde année au tarif de base -20% (soit 13,04 € HT/m²/mois), la troisième année au tarif de base -10% (soit 14,67 € HT/m²/mois) et la quatrième année au tarif de base.

La convention est proposée aux conditions tarifaires suivantes :

Année	Période	Montant HT mensuel	Montant TTC mensuel TVA 20 %
Année 1	Du 01/04/2024 au 30/09/2024	128.93€	154.72€
Année 2	Du 01/10/2024 au 30/09/2025	147.35€	176.82€
Année 3	Du 01/10/2025 au 30/09/2026	165.77€	198.92€
Année 4	Du 01/10/2026 au 30/09/2027	184.19€	221.03€

6.1 Dépôt de garantie

Afin de garantir la bonne exécution de la présente Convention, l'Occupant verse ce jour entre les mains du Bailleur, un dépôt de garantie d'une somme de **184.19 €** représentant un mois de loyer hors taxes au tarif de base.

Cette somme lui sera restituée à son départ des locaux présentement loués, sous déduction de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur au titre de la présente convention, sans préjudice de tous dommages intérêts et de toutes autres sommes dont l'Occupant serait redevable envers le Bailleur.

L'Occupant devra remettre, au bailleur, lors de la remise des clefs, un RIB de sa société.

ARTICLE 7 – SOUS-LOCATION – MUTATION – CESSION

L'Occupant s'interdira expressément d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation à titre précaire, d'apporter en société, de mettre en location gérance ou de céder les droits qu'il tient des présentes, même à son successeur dans la même activité, sans solliciter au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

En cas de cession du droit d'occupation précaire et agrément du Bailleur, l'Occupant cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes et notamment du paiement des loyers à échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses pendant la durée de la présente Convention.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

L'Occupant devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, les bris de glaces et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers du local professionnel qu'il occupe.

Par ailleurs, l'Occupant devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait des représentants légaux, associés, préposés, salariés ou non, et de ses biens ou de ceux dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

L'Occupant devra justifier au moment de la remise des clés de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes afférentes, à l'entrée dans les locaux et à chaque date anniversaire ou sur simple demande du Bailleur.

ARTICLE 9 – CONDITIONS GENERALES DES LIEUX LOUES

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté, outre le loyer précisé à l'article 6, sous les clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, des règlements et de l'usage, que l'Occupant s'engage à respecter.

Article 9.1 – Etat des lieux – entretien – jouissance

L'Occupant occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.
Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à l'entrée de l'Occupant.

L'occupant devra jouir du local raisonnablement pendant toute la durée de la Convention, suivant sa destination telle qu'elle sera indiquée ci-après. Il veillera à maintenir en bon état les parties communes. Ainsi, il sera considéré comme responsable de toute dégradation qu'il aura occasionnée à ces parties communes, et devra en conséquence prendre à sa charge le coût de leur remise en état.

En cas de dégradation manifeste et non identification des auteurs, les locataires du plateau de la Pépinière seront solidaires et le Bailleur se réserve le droit de refacturer aux occupants le coût de remise en état.

Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Article 9.2 – Destination des lieux et vocation de la Pépinière d'entreprises

L'occupant devra occuper les lieux lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

L'Occupant utilisera les lieux loués pour y exercer des activités tertiaires dans le domaine de la « ville durable » (mobilité, construction, eau, énergie, solidarité notamment) qui sont contenues dans son objet social et qui ont été exposées dans le plan d'affaires transmis au Bailleur préalablement à la signature des présentes.

Les activités de commerce de détail, de fabrication, les activités générant des nuisances (sonores, olfactives, etc.), les activités nécessitant des machines lourdes, les activités nécessitant l'accueil régulier de public, et les activités réglementées ne sont pas permises dans la pépinière d'entreprise.

Le Bailleur se réserve le droit de contrôler le respect par l'Occupant de la destination des lieux, à savoir celle de la pépinière d'entreprises autour du domaine de la « ville durable » telles qu'elles sont précisées dans le Préambule.

Si cette condition n'était pas remplie, la résiliation de la présente Convention administrative serait prononcée discrétionnairement par le Bailleur dans les conditions prévues par l'article 5.2 des présentes.

Article 9.3 – Travaux – modifications – réparations

L'Occupant ne pourra faire dans les lieux concédés aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution, de structure et d'aspect, sans le consentement écrit du Bailleur.

L'Occupant souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, toutes réparations que le Bailleur se trouverait ainsi dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits locaux.

Il laissera les améliorations ou modifications qu'il aura apporté sans indemnité du Bailleur, ce dernier se réservant la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial.

Article 9.4 – Autres conditions

L'Occupant fera en sorte que son activité ne puisse nuire ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra notamment toutes les dispositions pour éviter toutes les formes de pollution et observer en permanence la réglementation y afférente.

9.4.1 - L'Occupant ne pourra édifier aucune construction ou installation, ni effectuer d'aménagement sur les parties communes, même celles qui lui seraient affectées à titre privatif.

9.4.2 - L'Occupant ne pourra encombrer les parties communes, ni laisser séjourner quoique ce soit notamment matériaux, emballages, résidus d'exploitations...

9.4.3 - L'Occupant utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévue.

9.4.4 - L'Occupant sera toujours responsable de la conformité de ses locaux, en considération notamment de la réglementation du travail ainsi que, de celle afférente aux établissements recevant du public de 5^{ème} catégorie (accessibilité, etc.).

La signature de la présente Convention emporte adhésion au règlement intérieur de la Pépinière d'entreprises PULS (annexe 1).

L'Occupant devra en respecter toutes les dispositions de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

ARTICLE 10 – ACCOMPAGNEMENT DE L'OCCUPANT

Dans le cadre de l'organisation de l'activité d'intérêt général tendant à favoriser l'implantation d'entreprises à vocation tertiaire autour du thème de la « ville durable », 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 de la pépinière d'entreprises « PULS », et est détaillé dans une Convention d'accompagnement conclue entre l'Occupant et le Bailleur concomitamment à la signature des présentes.

La signature de la Présente emporte adhésion à la Convention d'accompagnement.

L'Occupant s'oblige à respecter l'ensemble des obligations détaillées dans ladite Convention d'accompagnement.

Les résiliations pour motif d'intérêt général, pour manquement ou à l'initiative de l'Occupant prévues par l'article 5.2 des présentes entraînent de plein droit la résiliation de la Convention d'accompagnement.

La résiliation de la Convention d'accompagnement au titre de son article 11 entraîne de plein droit la résiliation de la présente Convention.

Il est entendu entre les parties que la convention d'accompagnement signée le 27/09/2023 lors de la précédente convention reste valable et sera annexée à la présente.

ARTICLE 11 – IMPÔTS – DROITS ET TAXES

L'Occupant supportera tous les impôts, droits et taxes, présents ou à venir, dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus, et devra 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.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en son siège administratif ou social énoncé en en-tête des présentes.

En cas de changement de statut juridique de l'occupant, le contrat actuel fera l'objet d'un avenant. Par ailleurs, toute domiciliation de société (filiale, etc.) nécessitera un accord du Bailleur.

Le Tribunal Administratif de Grenoble sera seul compétent pour connaître de toute difficulté née à l'occasion de l'exécution de la présente Convention.

ANNEXES A LA CONVENTION D'OCCUPATION :

- **Annexe 1** : Règlement intérieur de la pépinière et hôtel d'entreprises « PULS ».
- **Annexe 2** : Convention d'accompagnement
- **Annexe 3** : Règlement de copropriété de l'immeuble ANTARES
- **Annexe 4** : Plan d'évacuation et de secours
- **Annexe 5** : Etat des Risques Naturels et Technologiques.
- **Annexe 6** : Diagnostic de Performance Energétique
- **Annexe 7** : RIB d'Annemasse-Agglomération

Les annexes précitées restent inchangées, conformément à la convention initiale signée en octobre 2023.

Fait en 2 exemplaires, à Annemasse, le.....

Pour l'Occupant

Pour la société BOLOVEN
Madame Soudrudy
MINGKHAMSAVATH

Pour le Bailleur

Le Président d'Annemasse Agglo,
Monsieur Gabriel DOUBLET