

**DEPARTEMENT DE  
LA HAUTE-SAVOIE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

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

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ANNEMASSE  
LES VOIRONS - AGGLOMERATION**

**SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA - 74100 ANNEMASSE**

**OBJET :**

**DECISION DU PRESIDENT**

**PÉPINIÈRE  
D'ENTREPRISES PULS -  
CONVENTION  
D'OCCUPATION  
TEMPORAIRE AU PROFIT  
DE LA SOCIÉTÉ EL EKEKO  
- BUREAU N°16**

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\_0237**

Dans le cadre de sa compétence économique et afin de renforcer le développement économique et les initiatives d'intérêt général, Annemasse Agglo a créé une Pépinière d'Entreprises nommée « PULS » orientée sur la thématique « Ville Durable », implanté dans l'immeuble ANTARES, sis 15 et 15 Bis avenue Emile Zola à Annemasse.

La société EL EKEKO a fait acte de candidature pour intégrer la Pépinière d'Entreprises PULS, sise 15 et 15 bis avenue Emile Zola à Annemasse, en vue d'y installer et développer son activité orientée sur la commercialisation d'une plante aux bienfaits d'intérêt public pour la santé.

Son activité entre dans le champ thématique «Ville Durable», portée par la pépinière et son plan d'affaire a été examiné par le Comité d'Initiative Genevois, qui a rendu un avis favorable à son entrée dans le dispositif à compter du 07/10/2024.

Le bureau n° 16, d'une surface 52 m<sup>2</sup> convient à l'entreprise qui en accepte la location pour une période de 36 mois, soit du 07/10/2024 au 30/09/2027. Un mois avant le terme de sa première année, l'occupant devra solliciter par courrier adressé à la Maison de l'Eco en recommandé avec accusé réception, le renouvellement de son occupation.

La convention est proposée aux conditions tarifaires suivantes conformément à la délibération du conseil communautaire n° CC\_2024\_0101:

<b>Année</b>	<b>Période</b>	<b>Montant HT mensuel</b>	<b>Montant TTC mensuel TVA 20 %</b>
Année 1	Du 01/10/2024 au 30/09/2025	520.00€	624.00€
Année 2	Du 01/10/2025 au 30/09/2026	730.00€	876.00€
Année 3	Du 01/10/2026 au 30/09/2027	1 050.00€	1 260.00€

L'Occupant verse ce jour entre les mains du Bailleur, un dépôt de garantie d'un montant de 1 050 € HT.

Le Président DECIDE:

D'APPROUVER les termes de la convention d'occupation par la société EL EKEKO du bureau 16, à compter du 07/10/2024 jusqu'au 30/09/2027,

DE DIRE qu'en vertu de la délibération n° CC\_2024\_0101, le montant du loyer du bureau n°16 sera progressif et établi comme suit:

<b>Année</b>	<b>Période</b>	<b>Montant HT mensuel</b>	<b>Montant TTC mensuel TVA 20 %</b>
Année 1	Du 01/10/2024 au 30/09/2025	520.00€	624.00€

Année 2	Du 01/10/2025 au 30/09/2026	730.00€	876.00€
Année 3	Du 01/10/2026 au 30/09/2027	1 050.00€	1 260.00€

DE DIRE qu'afin de garantir la bonne exécution de la convention d'occupation temporaire, la société EL EKEKO versera la somme de 1050 € à titre de dépôt de garantie à son entrée en jouissance des lieux,

DE SIGNER lui-même 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.

*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 EL EKEKO**, immatriculée au RCS de Thonon le 12/10/2022 sous le numéro SIREN n° 920 279 692 dont le siège social est situé au 15 et 15 Bis Avenue Emile Zola, 74100 ANNEMASSE représentée par Monsieur Antoine BILLET sieur en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée "l'Occupant"

D'autre part,

***Il est rappelé le contexte suivant :***

- Dans le cadre de sa compétence économique et afin de renforcer le développement économique et les initiatives d'intérêt général, Annemasse Agglo a créé une Pépinière d'Entreprises nommée « PULS » orientée sur la thématique « Ville Durable ». Annemasse Agglo gère cet équipement implanté dans l'immeuble ANTARES, sis 15 et 15 Bis avenue Emile Zola à Annemasse.
- Les aménagements de ces locaux ont été réalisés dans le but de favoriser l'implantation d'entreprises à vocation tertiaire, autour des thématiques de la ville durable et de l'innovation mais également celles démontrant des actions fortes en matière de Responsabilité Sociétale (RSE). Cette pépinière a pour objet d'accueillir et d'accompagner des créateurs et des entreprises, tant locales qu'extérieures, afin de les aider à démarrer leur activité ainsi qu'à se développer en vue d'une activité pérenne et durable sur le territoire.
- A cet effet, la Pépinière d'Entreprises PULS a pour objet non seulement de mettre à disposition des entreprises des locaux à usage de bureaux ou d'atelier, 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.
- La société EL EKEKO a fait acte de candidature afin d'être hébergée dans la pépinière d'entreprises en vue de lancer et développer son activité orientée sur la commercialisation d'une plante aux biens fait d'intérêt public pour la santé.
- Son activité entre dans le champ des thématiques précisées ci-dessus portées par PULS et son plan d'affaires a été examiné et validé par le comité d'Initiative Genevois en date du 12 septembre 2024.

***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 temporairement les lieux ci-après désignés :

- un local non meublé à usage de **bureau (n°16)**, situé dans la Pépinière d'Entreprises PULS, au 2ème étage de l'immeuble ANTARES sis 15 et 15 bis avenue Emile Zola à Annemasse et d'une **surface totale de 52 m²**.

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 pour vélo intérieur et un abri vélo en extérieur).

### **ARTICLE 3 – PRESTATIONS ANNEXES**

Certaines prestations annexes sont incluses dans le montant du loyer et d'autres en sont exclues. Elles sont toutes détaillées dans le règlement intérieur annexé à la présente.

### **ARTICLE 4 – SERVICES MUTUALISES ET PRESTATIONS**

Le Bailleur met à disposition des Occupants mutualisés décrits dans l'article 2 du RI.

### **ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION**

#### **Article 5.1 : Durée de l'occupation précaire**

L'occupation précaire est consentie et accordée à compter du **07 octobre 2024**, pour une durée maximale de 36 mois.

Un mois avant le terme de sa première année, l'occupant devra solliciter par courrier adressé à la Maison de l'Eco en recommandé avec accusé réception, le renouvellement de son occupation. Sa demande fera l'objet d'un examen par un comité de reconduction qui donnera son accord pour un renouvellement de deux ans si l'occupant remplit toujours les conditions d'accès à la pépinière. Dans le cas contraire, le comité refusera la demande de renouvellement. Dans tous les cas, au terme des 36 mois, aucun renouvellement ne sera possible.

#### **Article 5.2 : Fin anticipée de l'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 et du règlement intérieur ou à défaut de règlement du loyer dans les conditions définies à l'article 6, le Bailleur pourra résilier le contrat, sans que cela n'ouvre droit à indemnité pour l'Occupant, après mise en demeure préalable par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse dans le délai précisé par celle-ci.

De même que 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**

#### **Article 6.1 : Pour une activité de bureau**

Le Bailleur consent et accepte l'occupation précaire moyennant un loyer mensuel au tarif de base de 520 € HT/mois, toutes charges comprises (notamment eau, électricité, chauffage, ménage).

Conformément à la délibération n° CC\_2024\_0101 du 23/09/2024 approuvant et fixant les tarifs de location des bureaux de la Pépinière d'Entreprise PULS, l'Occupant bénéficiera des tarifs progressifs suivants :

La présente convention est donc consentie et acceptée aux conditions financières suivantes :

- **Année 1 - du 01 octobre 2024 au 30 septembre 2025** : loyer mensuel exigible de **520.00 € HT** (cinq cent vingt euros hors taxes), soit 624.00 euros toutes taxes comprises, au taux de TVA actuel de 20%,
- **Année 2 - 01 octobre 2025 au 30 septembre 2026** : loyer mensuel exigible de **730.00 € HT** (sept cents trente euros hors taxes), soit 876.00 euros toutes taxes comprises, au taux de TVA actuel de 20%,

- **Année 3 - 01 octobre 2026 au 30 septembre 2027** : loyer mensuel exigible de **1050.00 € HT** (mille cinquante euros hors taxes), soit 1260.00 euros toutes taxes comprises, au taux de TVA actuel de 20%,

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'un montant de 1 050 € HT** (mille cinquante euros hors taxes) représentant un mois de loyer hors taxes (application du tarif de base).

Le loyer sera payable mensuellement à terme à échoir auprès de la Trésorerie Principale d'Annemasse dans un 1er temps. Lorsque le dispositif de prélèvement automatique sera mis en place, le loyer sera prélevé automatiquement à la date convenue entre les parties.

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

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 à sa sortie du dispositif.

### **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**

Se reporter au Règlement intérieur art.4 h de la section 1.

Une attestation d'assurance devra impérativement être remise au bailleur au plus tard lors de l'entrée de l'Occupant dans les lieux.

### **ARTICLE 9 – CONDITIONS GENERALES DES LIEUX LOUES**

La présente occupation est consentie et acceptée, 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.

## **Article 9.2 – Destination des lieux et vocation de la Pépinière d'Entreprises PULS**

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 dans les secteurs d'activités mentionnés dans le règlement intérieur.

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 des thématiques telles qu'elles sont précisées dans le Préambule et dans le règlement intérieur.

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 – 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.

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.

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

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

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<sup>ème</sup> catégorie (accessibilité, etc.).

La signature de la présente Convention emporte adhésion au Règlement intérieur de la Pépinière et Hôtel d'Entreprises PULS (annexe).

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

## **Article 9.4 – Conditions de location**

Le nombre de bureaux occupés par une entreprise, sur une même période, est limité à 3.

## **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 des thématiques telles que précisées dans le préambule, 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. Le respect de ces obligations sera notamment contrôlé lors du comité de reconduction.

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 entraîne de plein droit la résiliation de la présente convention.

### **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.

Fait en 2 exemplaires, à Annemasse, le

Pour l'Occupant,  
**Le Président,  
Monsieur Antoine BILLET**

Pour le Bailleur,  
**Le Président d'Annemasse Agglo,  
Monsieur Gabriel DOUBLET**

### **ANNEXES:**

- Annexe 1 : Règlement intérieur de la pépinière et hôtel d'entreprises PULS
- Annexe 2 : Convention d'accompagnement
- Annexe 3 : Règlement de copropriété 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