Communauté de Communes du
Caudrésis - Catésis

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 25 JANVIER 2018 - 18h00

Délibération N°2018/002
Date de convocation : 18 janvier 2018
Nombre de conseillers en exercice : 74

L'an deux mille dix-huit, le 25 janvier à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis se sont réunis à la Salle du château de Walincourt-Selvigny, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis.

Avesnes-Les-Aubert
Bazuel
Beaumont-en-Cis
Beauvois-en-Cis
Bertry
Béthencourt
Bévillers
Boussières-en-Cis
Briastre
Busigny
Carnières
Catillon-sur-Sambre
Cattenières
Caudry
Caullery
Clary
Dehéries
Élincourt
Estourmel
Fontaine-au-Pire
Haucourt-en-Cis
Honnechy
Inchy-en-Cis
La Groise
Le Cateau-Cambrésis
Le Pommereuil
Ligny-en-Cis
Malincourt
Maretz
Maurois
Mazinghien
Montay
Montigny-en-Cis
Neuvilly
Ors
Quiévy
Rejet-de-Beaulieu
Reumont
Saint-Aubert
Saint-Benin
Saint-Hilaire-Lez-Cambrai
Saint-Souplet-Escaufourt
Saint-Vaast-en-Cis
Troisvilles
Villers-Outréaux
Walincourt-Selvigny

<u>Etaient présents</u> (51 titulaires - 1 suppléant) :

Alexandre BASQUIN
Hubert DEJARDIN
Jacques OLIVIER
Pierre-Henri DUDANT
Francis LEBLON
Agnès BERANGER
Denis COLLIN
Bernard POULAIN
Martine THUILLEZ
Jean-Claude GERARD
Jean-Louis CAUDRELIER
Bruno MANNEL
Serge SIMEON
Pascal LEVEQUE
Didier BLEUSE
Véronique NICAISE
Pascal ROELS
Chantal WAYEMBERGE-MAILLY
Vincent WAXIN
Yannick HERBET
Nathalie GAVE
Gérard LENOBLE
Dominique LAMOURET
Didier BONIFACE
Régine DHOLLANDE
Liliane RICHOMME
Sandrine TRIOUX
Jean-Marc GOSSART (S)
Karine ELOIR
Joseph MODARELLI
Pascal FOULON
Michel HENNEQUART
Daniel BLAIRON
Maurice DEFAUX
Jean-Paul CAILLIEZ
Jean-Félix MACAREZ
Virginie LE BERRIGAUD
Christian PAYEN
Brigitte ROLAND BEC
Alban BAJODEK
Frédéric BRICOUT
Pierre LEVEQUE
Alain RIQUET
Gilles PELLETIER
Bertrand LEFEBVRE
Laurent COULON
Isabelle PIERARD
Jeanine TOURAINNE
Laurence RIBES
Daniel CATTIAUX
Henri QUONIOU
Daniel FIEVET

<u>Membres absents</u> (14) :

Marie-Lise MARLIOT, Arnaud LORAND, Alain GOETGHELUCK, Gérard TAISNE, Pierre LAUDE, Bernard PLET, Marc DUFRENNE, Marc PLATEAU, Pascal COQUELLE, Francis GOURAUD, Augustine NOIRMAIN, Jean-Pierre RICHEZ, Stéphane JUMEAUX, Axelle DOERLER

<u>Membres ayant donné procuration</u> (8) :

Denise LESAGE à Alexandre BASQUIN, Jean-Pierre THIEULEUX à Jacques OLIVIER, Christian PECQUEUX à Brigitte ROLAND BEC, Anne-Sophie MERY-DUEZ à Liliane RICHOMME, Brigitte PRUVOT à Frédéric BRICOUT, Charles BLANGIS à Isabelle PIERARD, Annie DORLOT à Joseph MODARELLI, Jacky DUMINY à Michel HENNEQUART

Madame Karine ELOIR est élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N°2018/002 – Objet : Convention d'occupation pôle d'entreprise

Par délibération du 26/10/2017 la Communauté de Communes s'est portée acquéreur du bâtiment ZA le bout des dix-neuf à Beauvois-en-Cis pour l'installation de son siège.

Aussi, l'acquisition de ce bâtiment a notamment eu pour effet de porter transfert de la gestion des occupants. A ce jour, 9 entreprises sont hébergées au sein de ce bâtiment, moyennent des baux précaires.

Monsieur le Vice-Président rappelle que dans le cadre de sa compétence développement économique, la Communauté de Communes souhaite continuer d'accueillir les entreprises en création ou en voie de développement, porteuses de projet économique ayant pour objectif principal, la création d'emplois.

Dans ce contexte de cohabitation, les entreprises présentes au sein de ce bâtiment ont pu y continuer leurs activités, il importe de régulariser la situation contractuelle de ces entreprises.

Le bâtiment dédié aux entreprises en développement étant désormais inclus dans le patrimoine de la 4C. Il convient de conclure des conventions d'occupation du domaine public au profit des différentes entreprises.

Ces conventions porteraient ainsi sur l'occupation des bureaux laissés à la location (plan en annexe).

Le montant des redevances et charges applicables au 1er janvier 2018 sera approuvé par future délibération.

Les conventions seraient conclues pour une durée indéterminée avec une prise d'effet au 1er janvier 2018 (*préavis de 6 mois, rupture si non-paiement des loyers).*

Il est proposé au conseil :

- D'approuver la convention type d'occupation du domaine public, dans les conditions ci-dessus énumérées moyennant une redevance,

2 CONTRES
ADOPTE

- D'autoriser le Président à signer les conventions à intervenir, ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture
Le 08 février 2018 et de la publication
Vu,

Pour expédition conforme
Beauvois-en-Cis, le 08 février2018
Le 08 février 2018

Le Président,
Maire du CATEAU-CAMBRESIS
Conseiller Régional

Serge SIMEON

IMPORTANT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.

Ruche d'entreprises de Beauvois

Plan d'occupation

Pôle d'entreprise 4C
CONVENTION D'OCCUPATION
DU DOMAINE PUBLIC

ENTRE LES SOUSSIGNES :
La Communauté de Communes du Caudrésis-Catésis représentée par son Président Monsieur Serge SIMEON
Représentant, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du conseil Communautaire, en date du 12 juillet 2017

Ci-après dénommée
la CCCC,
D'une part,
ET
.....,
représentée par son .....,
dont le siège social est situé
.....
.....

Ci-après dénommée
l'occupant,
D'autre part,

Il est préalablement exposé ce qui suit :
Par délibération du 26/10/2017, le bâtiment
Dénommé pôle d'entreprise 4C, RD 643 rue Victor Watremez - ZA le bout des dix-neuf à Beauvois-en-Cambrésis, a été intégré au domaine public de la CCCC.

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la Communauté de Communes souhaite continuer d'accueillir les entreprises en création ou en voie de développement, porteuses de projet économique ayant pour objectif principal, la création d'emplois.

Il convient donc d'établir un régime d'occupation domaniale, à l'égard des entreprises souhaitant y exercer leurs activités.

Aussi, M/ Mme ..... Gérant/responsable/représentant
de ....., a fait acte de candidature auprès de la CCCC
afin que lui soit mis à disposition un bureau/Atelier/local technique au sein du bâtiment pôle d'entreprise pour pouvoir y installer/poursuivre son activité.

C'est dans ce contexte que la CCCC a pu répondre favorablement à sa demande, et conclure ainsi la présente convention portant occupation du domaine public.

Aussi il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'occupation du domaine public de ....., sur le territoire de la CCCC, au sein du bâtiment pôle d'entreprise 4C.

Article 2 – DUREE

La présente convention est conclue pour une durée indéterminée.

L'occupant pourra mettre fin à la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant le terme choisi.

La CCCC se réserve le droit de mettre fin à la présente convention et ce pour tout motif d'intérêt général en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant le terme choisi.

Les parties conviennent que cette résiliation ne donnera pas lieu à une indemnisation.

La résiliation de plein droit est applicable en cas de non-paiement du loyer.

Article 3 – DESIGNATION DES LIEUX

3.1 – Bâtiment pôle d'entreprise 4C

Le bâtiment pôle d'entreprise 4C occupe une surface locative de 1892 m² composé de :

4 bureaux de 25 m²
5 bureaux de 30 m²
4 locaux techniques de 60 m²
4 Ateliers de 140 m²

3.2 – Bureau(x) occupé(s)

La CCCC consent à l'occupant, par la présente convention, l'occupation d'un bureau au sein du bâtiment pôle d'entreprise 4C.
Le bureau occupé, d'une surface de ..... m²,porte le numéro ..... (et se décline conformément au plan annexé à la présente convention).
Pour y exercer l'activité suivante : détailler l'activité de l'entreprise

Article 4 – ETAT DES LIEUX

L'occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux contradictoire est établi à l'entrée et à la sortie de l'occupant. Il sera réputé les avoir reçus en bon état, à défaut d'avoir fait établir un état des lieux dans la quinzaine du jour d'entrée en jouissance, à ses frais et sous contrôle de la CCCC.

Article 5 – ENTRETIEN ET REPARATION

L'occupant s'engage à faire effectuer les réparations locatives telles que mentionnées à l'article 1754 du Code Civil pendant toute la durée de la convention, afin de rendre les lieux en bon état en fin d'occupation.

En cas de carence de l'occupant, La CCCC se réserve le droit, dans un souci de la bonne conservation des locaux, de procéder d'office à l'exécution des réparations locatives, après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée sans suite.
Le montant des frais avancé par la CCCC sera recouvré sur l'occupant par état exécutoire.

L'occupant ne devra faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons etc…, sans le consentement exprès et par écrit à la CCCC. Il laissera les améliorations ou modifications qu'il aura apportées sans indemnité de la CCCC, cette dernière se réservant la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais de l'occupant.

Article 6 – CESSION SOUS-LOCATION

Il est interdit à l'occupant :

- De concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire ;

- De sous-louer en tout ou partie ;

- De céder son droit à la présente convention.

Article 7 REDEVANCE D'HERBERGEMENT

La présente convention d'occupation du domaine public est consentie
Moyennant une redevance mensuelle de ..... € HT, correspondant à l'usage des locaux, charges non comprises,
Conformément à la tarification adoptée par le Conseil communautaire,
Cette redevance correspond à la surface occupée de .....m²
Relative à l'occupation du bureau n°.....

Elle devra être payée par l'occupant, entre les mains du Trésorier Principal de la CCCC d'avance et mensuellement, au plus tard le 5 de chaque mois ou par prélèvement automatique.

Elle sera révisée de plein droit de chaque année au 1er janvier, en fonction de l'indice du coût de la construction publié chaque trimestre par l'INSEE (l'indice de base retenu sera celui connu à la date de la conclusion de la présente convention : 1er trimestre).

Article 8 – REDEVANCE FORFAITAIRE

Une redevance forfaitaire mensuelle de € H.T. correspondant au forfait service payable par prélèvement automatique. Le contrat de prélèvement SEPA sera transmis à l'entreprise après réception de son RIB par la comptabilité de la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis.
Exceptionnellement cette clause ne concernera pas le paiement de la première facture, qui sera réglée par chèque à l'ordre de Trésor Public.

Cette redevance forfaitaire mensuelle comprend :

- Accueil de vos visiteurs
- Affranchissement du courrier à prix coutant (temps passé par le secrétariat inclus)
- Réception, distribution et envoi du courrier postal (hors colis)
- Réception des colis et livraison en cas d'absence, sur autorisation écrite
- Retrait sur procuration écrite du créateur des plis et colis recommandés
- Accès bâtiment sécurisé 7j/7
- Accès parking privé sécurisé
- Espaces collectifs
- Visibilité sur le site internet

Les tarifs des services à la carte (H.T.) sont remis avec la présente convention. Les services utilisés sont payables mensuellement et figureront sur la facture de la redevance forfaitaire.

A ce titre, l'occupant souscrivant à ces services ne bénéficie d'aucun droit acquis à leur maintien, et dès lors, la Commune se réserve la possibilité de les modifier ou les supprimer

Article 9 – PROVISIONS SUR CHARGES - COMMUNES ET PRIVATIVES

L'occupant s'engage à acquitter les charges relatives aux parties
Communes du bâtiment pôle d'entreprise 4C et en particulier pour tout ce qui concerne les fluides (eau, électricité, gaz), entretien des parties communes, ordures ménagères ...

Ces charges communes, d'un montant de .....€, feront l'objet d'une facturation forfaitaire mensuelle, proratisée selon les ..... m² occupés, pour la première année. La régularisation de ces charges sera opérée en fin d'année civile et répercutée en début de nouvelle année.

Elles seront réglées dans les mêmes conditions que la redevance.

En toute hypothèse, l'occupant sera informé par la CCCC des modifications de calculs de charges susceptibles d'intervenir.
Ces charges communes comprennent également toutes celles qui découleraient des contrôles électriques, de sécurité, ou de défense incendie relatifs au bâtiment et portant sur les équipements et réseaux communs ou privatifs.

En tout état de cause, l'occupant fera son affaire personnelle de ses abonnements et du règlement des consommations de téléphonie et de consommations internet.

Aucune charge relative à la taxe foncière ne sera exigée de la part de l'occupant.

Article 10 – DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent qu'un dépôt de garantie, d'un montant d..... €, correspondant à deux mois de redevance hors taxe sera versé par l'occupant lors de la conclusion de la présente occupation et de son entrée dans les lieux.

Article 11 –REGLEMENT INTERIEUR

Au titre de la présente convention, et parce qu'il constitue un document opposable à l'occupant, les parties reconnaissent la force obligatoire revêtue par le règlement intérieur du bâtiment pôle d'entreprise, annexé à la présente convention.
Ce règlement, adopté par le Conseil Communautaire, par une délibération en date du XX/XX/2018, conditionne l'occupation du bureau visé en article 3.
Il a vocation à régir la présence des occupants au sein du bâtiment, leurs activités, leur communauté d'intérêts, et la gestion globale des lieux.
A ce titre, ce règlement constitue un document contractuel, auquel l'occupant s'engage au même titre qu'à l'égard de la présente convention

Article 12 – HYGIENE, PROPRETE ET SECURITE

L'occupant s'engage à faire un usage « raisonnable » des locaux occupés et mis à sa disposition.

Il s'engage à utiliser ces lieux conformément aux consignes de sécurité qui leur sont applicables, et en tout état de cause, selon les conditions déclinées au sein du règlement intérieur.

L'occupant s'engage à ce que le mobilier qu'il installe au sein du bureau occupé à titre privatif, et en vue de l'exercice de l 'activité déclinée en article 4, en application de la présente convention, réponde à toutes les règles de sécurité prévues par la loi.

L'occupant s'engage également à prévenir tout accident pouvant survenir à l'occasion des activités qu'il exerce sein du bâtiment. Pour ce faire, il prend toutes les dispositions nécessaires au bon déroulement de son activité.

Conformément aux règles d'hygiènes déclinées dans le règlement intérieur, l'occupant s'engage à ce que les lieux occupés à titre privatif, au sein du bâtiment, soient maintenus propres.
Il veillera à ce que les déchets soient déposés dans les containers prévus à cet effet.

L'occupant s'engage à assurer le nettoyage de son bureau, de sorte que celui-ci ne subisse pas de dégradation résultant d'un défaut d'entretien ou de l'hygiène

Article 13 – REPARATION

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil et usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu à la présente convention.

La CCCC assure, en sa qualité de propriétaire du bâtiment, les grosses réparations dudit bien et du bureau occupé.

L'occupant s'engage, pour sa part, à effectuer les réparations de type « locatives » au cours de son occupation. L'occupant s'engage, par ailleurs, à maintenir les lieux en bon état d'entretien.

L'occupant s'engage à laisser la Communauté exécuter les travaux rendus nécessaires par l'état du bureau occupé, et s'il s'y oppose, après mise en demeure formulée par la CCCC, il se verra contraint d'en assurer la charge matérielle et financière. A ce titre il s'engage à avertir la CCCC de toutes les dégradations susceptibles d'entrainer une détérioration du bureau occupé et nécessitant une intervention de cette dernière.

Il devra laisser la CCCC procéder aux visites du bureau occupé chaque fois que nécessaire pour des raisons liées à des travaux ou des problématiques de sécurité.

Article 14 – RESPONSABILITE - RECOURS

L'occupant s'engage à :

1- S'assurer notamment contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux, pour son mobilier et matériel, pour ses aménagements et agencements, pour ses marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège de SPL Ruches d'entreprises. Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre la CCCC.

2- Remettre annuellement une attestation justifiant de l'existence et des termes desdites polices, ainsi que de l'acquit des primes.

3- Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurance qui viendraient à être réclamées à la CCCC, du fait de l'exercice de son activité ou de la nature de ses marchandises.

4- Prévenir immédiatement la CCCC des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, dans le circuit électrique, le cas échéant dans les conduites de gaz, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner. Il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

5- <u>Renoncer à tout recours en responsabilité contre la CCCC</u> :

a- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
b- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;
c- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, l'occupant devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la CCCC ;
d- En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi qu'en cas de fuites sur canalisations, même masquées par un coffrage établi à l'origine. L'occupant devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
e- En cas d'interruption, même prolongée, d'eau, d'électricité, chauffage, gaz le cas échéant, ou ascenseur s'il en existe.
f- En cas d'insuffisance d'aération ou éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation même par refoulement d'égout, la CCCC n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.
g- 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 rendues nécessaires par cas fortuit ou vice de la construction ou que les dommages aient leur origine dans une de ces causes.

Article 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il pourra être mis fin à la convention pour manquement grave de l'occupant à ses obligations et notamment pour :

- Défaut de paiement de la redevance d'hébergement et accessoires à son échéance dans ce cas, les redevances versées d'avance resteraient acquises à SPL Ruches d'entreprises à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des redevances courues ou à courir pour le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.
- Défaut de présentation de l'attestation d'assurance annuelle
- Défaut d'obtention des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité ;
- Changement de la destination des lieux ou exercice d'activités non prévues à la présente convention ;
- Non-respect de la législation et en particulier de la législation sociale en vigueur.
- Non-respect des termes de la convention d'accompagnement

La résiliation prononcée par la CCCC intervient un mois après une simple mise en demeure restée sans effet, sans qu'il soit besoin d'autres formalités qu'une injonction du Tribunal de Grande Instance, pour si besoin était, contraindre l'occupant à quitter les lieux.

Article 16 – RESERVE GENERALE

L'autorisation ne confère au titulaire aucun droit à propriété commerciale. Les dispositions législatives ou réglementaires régissant les baux commerciaux ne sont pas applicables à l'autorisation visée par la présente convention. Elle ne donne en particulier au titulaire

aucun droit au maintien dans les lieux après cessation ou retrait de l'autorisation pour quelque cause que ce soit.

Article 17 – CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Le Tribunal de Grande Instance de Lille est compétent pour statuer sur les litiges pouvant survenir à l'occasion du présent contrat.

Article 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- L'occupant : dans les lieux occupés

Fait en deux exemplaires, à Beauvois-en-Cambrésis