

**CONTRAT D'HEBERGEMENT  
L'ESSentiel**

**Entre**

**La Communauté d'Agglomération du Niortais**, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Président,

d'une part,

**Et**

**La SCOP LES COURSIERS NIORTAIS**, représentée par Monsieur Carl DUREPAIRE, Gérant, ci-après dénommée  
« le résident »,

d'autre part,

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit**

**Préambule**

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dans le cadre de sa politique de développement économique définie dans le Schéma de Développement Economique et Commercial, a décidé la création de L'ESSentiel sur la zone de Saint Liguairé à Niort.

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions d'hébergement de la SCOP LES COURSIERS NIORTAIS dans l'équipement, en vue de lui permettre d'intégrer un bureau de l'Hôtel d'entreprises.

**Article 1er - Objet**

La Communauté d'Agglomération du Niortais donne en location à la SCOP LES COURSIERS NIORTAIS qui accepte, les biens immobiliers désignés à l'article 7 ci-après et situés dans L'ESSentiel.

La Communauté d'Agglomération du Niortais fournit à l'association LE-CENTRE qui accepte, un ensemble de prestations intitulé « hébergement en Hôtel d'entreprises » et décrit à l'article 9 ci-après, indissociable de l'occupation des locaux.

La Communauté d'Agglomération du Niortais propose en outre à la SCOP LES COURSIERS NIORTAIS un ensemble de prestations intitulé « services complémentaires » et décrit à l'article 10 ci-après, auquel celle-ci recourt en fonction de ses besoins.

## **Article 2 - Durée**

Le présent contrat est un premier contrat pour une durée d'un an.

Il prendra effet le 30 juin 2021,  
pour se terminer le 30 juin 2022.

Il ne pourra pas être renouvelé tacitement. Les parties pourront se rapprocher librement pour définir les modalités de son renouvellement.

Avant le terme du contrat, le résident pourra le rompre par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de deux mois.

## **Article 3 - Cession du contrat**

Le présent contrat ne pourra être cédé.

Il est formellement interdit au résident de sous-louer ou prêter les lieux loués en tout ou partie, même pour un court délai et à titre gracieux, sous réserve d'une demande écrite précisant qui est le bénéficiaire, quelle est son activité et quelle est la durée de sa sous-location ; l'accord écrit du bailleur est nécessaire, dans ce cas de figure.

Dans le cas où le résident sous-loue ou prête les lieux loués avec l'accord écrit de la Communauté d'Agglomération du Niortais, le bénéficiaire devra signer la Charte d'Engagement de L'ESSentiel.

## **Article 4 - Nature de l'autorisation d'occupation**

L'autorisation accordée au résident est consentie sous le régime de l'occupation du domaine public de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

En conséquence, l'autorisation d'occupation de L'ESSentiel n'est pas soumise aux règles du droit commercial en matière de location.

## **Article 5 - Nature de l'activité, conditions d'exercice**

Le résident s'engage à exercer dans le local du présent contrat l'activité suivante :

- transport de produits alimentaires et non alimentaires en mobilités douces et écologiques

Il est expressément convenu entre les parties que la nature même de l'immeuble de L'ESSentiel et le caractère non commercial du présent contrat ne permettent pas au résident d'exercer une quelconque activité autre que celle définie ci-avant.

Le contrat est consenti pour une seule enseigne ou raison sociale.

Le résident déclare faire son affaire personnelle des autorisations administratives qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le résident ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, la Communauté d'Agglomération du Niortais se réservant, en conséquence, la faculté de louer tous autres locaux pour toutes activités en lien avec l'économie sociale et solidaire, étant précisé que la répartition des activités dans quelque document que ce soit n'a qu'une valeur indicative et en aucun cas contractuelle.

la SCOP LES COURSIERS NIORTAIS devra exercer une activité qui ne devra donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Elle fera son affaire de toute obligation législative ou réglementaire concernant l'hygiène et la sécurité du travail et, d'une manière générale, les conditions d'exercice de son activité professionnelle.

### **Article 6 - Conditions générales**

Le présent contrat est consenti et accepté aux clauses, charges et conditions locatives stipulées dans le présent contrat, précisées et complétées par le règlement intérieur de l'équipement et les deux annexes (plan et état des lieux). Le preneur s'engage à exécuter les stipulations du présent contrat, sous peine de résiliation immédiate, conformément à l'article 23 ci-après et sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts.

### **Article 7 - Désignation des locaux mis à disposition**

Les locaux mis à disposition consistent en : un local professionnel d'une superficie 61,70m<sup>2</sup> désigné sur les plans et décrit à l'état des lieux.

L'ensemble est situé dans l'immeuble de L'ESSentiel, situé 7, rue Sainte Claire Deville à Niort.  
Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve de la part du résident et dont il n'est pas fait plus ample désignation à la requête de ce dernier, qui déclare les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

### **Article 8 - Redevance d'occupation**

L'occupation des locaux est consentie à titre gracieux, **hors charges d'eau, d'électricité et de chauffage.**

Cette gratuité a été votée par le Conseil d'Agglomération le 29 juin 2021.

### **Article 9 - Définition et prix des prestations : « hébergement Hôtel d'entreprises »**

L'hébergement à L'ESSentiel comprend les services ci-après :

- L'accès libre à la salle de réunion selon les disponibilités
- L'accès libre à la tisanerie
- L'accès libre à l'espace détente
- Le ménage des parties communes
- L'entretien paysager
- L'accès sécurisé au bâtiment : alarme et clés individuelles
- Un libre accès au parking

### **Article 10 - Définition et prix des prestations : « services complémentaires »**

De manière complémentaire et optionnelle, il est en outre proposé à l'entreprise hébergée un ensemble de prestations connexes dénommées « services complémentaires ». Ces services sont payants selon les tarifs pratiqués par la structure en charge de l'animation de L'ESSentiel.

Elles seront définies par la structure en charge de l'animation de L'ESSentiel. On peut notamment citer :

- Un forfait de conciergerie, comprenant un service courrier, la gestion du planning de la salle de réunion
- La domiciliation du courrier

### **Article 11 - Horaires**

Les prestations décrites à l'article 10 ci-avant seront fournies en fonction des horaires propres à la structure en charge d'animer L'ESSentiel, tous les jours ouvrables, sauf samedi, dimanche et jours fériés ou chômés.

### **Article 12 - Données**

La Communauté d'Agglomération du Niortais s'engage à observer le secret le plus absolu sur le contenu des textes et messages dont elle a connaissance.

La responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Niortais ne pourra être recherchée à raison de défaillance du service ne résultant pas de son fait (défaillance de la Poste, de l'EDF, d'un fournisseur, grève, émeute, guerre, promulgation de loi nouvelle, etc.).

### **Article 13 - Obligations spécifiques à la domiciliation**

Les parties déclarent se soumettre expressément aux dispositions du décret n° 85-1280 du 5 décembre 1985.

Le résident doit justifier de son identité (photocopie au dossier), de son domicile et fournir un RIB. S'il est une personne morale, il doit remettre à la Communauté d'Agglomération du Niortais un exemplaire de ses statuts dans le délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

Le résident doit justifier de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, au Registre des Métiers, auprès de l'URSSAF en cas de profession libérale, de l'Ordre en cas de profession réglementée (avocats, experts-comptables, médecins, etc...) dans le trimestre qui suit la signature du présent contrat.

Le résident s'oblige à informer la Communauté d'Agglomération du Niortais, s'il est une personne physique, de tout changement relatif à son état civil et à son domicile personnel et s'il est une personne morale, de tout changement relatif à sa forme juridique et à son objet, ainsi qu'au nom et au domicile personnel des personnes ayant le pouvoir général de l'engager.

### **Article 14 - Etat des lieux**

Le résident prendra les locaux loués en l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Communauté d'Agglomération du Niortais de travaux, d'aménagements ou d'équipements supplémentaires.

Un état des lieux sera établi contradictoirement au moment de la prise de possession des lieux par le résident. Les clés du local lui seront remises lors de cet état des lieux.

## **Article 15 - Conditions de jouissance des locaux donnés en location**

L'entreprise s'engage à :

- maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du contrat sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles prévues à l'article 606 du Code Civil,
- veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient pas troublés en aucune manière par son fait ou celui des personnes qu'il emploie à son service,
- laisser au représentant de la Communauté d'Agglomération du Niortais l'accès aux locaux chaque fois qu'il le jugera utile et, notamment, en cas de travaux ou durant les mois qui précèdent la cessation de la location,
- souffrir une servitude de passage et l'accès pour l'entretien, le renouvellement ou l'extension en chemin de câbles électriques communs ou particuliers à chaque résident, ainsi que pour les lignes téléphoniques ou tout
- autre câble ou conduite qui seraient nécessaires, de même qu'en ce qui concerne les réparations locatives et l'entretien des espaces.

Par ailleurs il est convenu de façon expresse entre l'entreprise et la Communauté d'Agglomération du Niortais que celle-ci ne pourra à aucun titre être rendue responsable du vol dont l'entreprise pourrait être victime dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble.

Le résident s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui louer et de ses affaires personnelles, selon des modalités compatibles avec les règles d'organisation et de fonctionnement du service.

La Communauté d'Agglomération du Niortais n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.

En cas de détérioration, obstruction, etc., des canalisations communes et des WC communs, ainsi que de toute partie commune, la responsabilité incombera :

- à l'usager fautif s'il est possible de l'identifier,
- à défaut, à tous les usagers qui en seront responsables solidairement et à leurs frais.

La Communauté d'Agglomération du Niortais est exonérée de toute responsabilité même sous forme de réduction de la redevance d'occupation, dans le cas où il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage, d'eau chaude, etc., à condition que cette interruption ne dépende pas de son fait.

Le résident ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, la Communauté d'Agglomération du Niortais sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la Communauté d'Agglomération du Niortais.

La Communauté d'Agglomération du Niortais entreprendra sans délai tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux en état de servir à l'usage auquel ils sont destinés.

## **Article 16 - Changement de distribution**

Tous changements de distribution, démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la Communauté d'Agglomération du Niortais. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais risques et périls exclusifs du résident et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréés par la Communauté d'Agglomération du Niortais et dont les honoraires seront supportés par le résident.

## **Article 17 - Changements et embellissements**

Le résident ne devra apporter aucun changement aux biens loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le résident en cours de contrat, deviendront gratuitement la propriété de la Communauté d'Agglomération du Niortais à l'expiration du présent contrat, soit par arrivée du terme, soit par suite de résiliation.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements matériels et installations non fixés à demeure par destination resteront la propriété de l'entreprise sous réserve qu'ils ne soient pas répertoriés dans l'état des lieux prévu à l'article 14.

## **Article 18 - Assurance**

Le résident devra souscrire une assurance responsabilité civile pour tous les cas où sa responsabilité pourrait se trouver engagée à l'égard des tiers. En outre il devra assurer contre les risques d'incendie, de foudre, de dégâts des eaux, d'explosion et de pollution, et d'une façon générale contre tous les risques locatifs, les lieux loués, les objets mobiliers, les marchandises, les documents, les archives, etc., garnissant les lieux qu'il occupe.

Le résident et ses assureurs devront renoncer, dans la limite des prescriptions légales d'ordre public, à tout recours contre la Communauté d'Agglomération du Niortais, pour tout sinistre de quelque nature qu'il soit et ses conséquences notamment en matière de pertes d'exploitation, de bris de machines, de garanties de produits en cours, de reconstitution d'archives, etc.

Dans l'hypothèse où le résident serait responsable, en raison de l'activité qu'il exerce, de l'augmentation du taux des primes d'assurance souscrites par la Communauté d'Agglomération du Niortais ou par les autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, il devra supporter à ses frais cet accroissement du taux des primes réclamé par la compagnie d'assurance intéressée à la Communauté d'Agglomération du Niortais ou aux autres occupants de la pépinière d'entreprises.

Le résident devra contracter auprès d'une compagnie d'assurances solvable, et devra communiquer à la Communauté d'Agglomération du Niortais les polices d'assurances.

Il acquittera les primes de ces assurances à ses frais exclusivement et devra pouvoir justifier de leur paiement chaque fois que la Communauté d'Agglomération du Niortais en fera la demande.

### **Article 19 - Impôts et taxes**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer à la Communauté d'Agglomération du Niortais, le résident devra payer tous impôts, contributions et taxes lui incombant et dont la Communauté d'Agglomération du Niortais ne pourra être responsable à un titre quelconque.

### **Article 20 - Dépôt de garantie**

Le résident verse à la Communauté d'Agglomération du Niortais, à la date de signature du présent contrat l'équivalent d'un mois de loyer hors charges, au titre de dépôt de garantie pour la bonne exécution du contrat.

Il sera remboursable en fin de contrat, déduction faite de toutes sommes dues à la Communauté d'Agglomération du Niortais à quelque titre que ce soit. Il est convenu dans les présentes que la somme de 100 € pourra être déduite du dépôt de garantie pour chaque clé non remise au moment de l'état des lieux de départ.

### **Article 21 - Charges récupérables**

En sus de la redevance d'occupation, le résident remboursera à la Communauté d'Agglomération du Niortais sa quote-part des charges ci-après :

- taxe relative aux ordures ménagères
- taxe foncière.

La répartition s'effectuera compte tenu de la superficie occupée par le résident par rapport à la superficie totale des cellules de L'ESSentiel.

Une provision sur ces charges récupérables sera facturée chaque mois au résident. La régularisation sera effectuée annuellement, en fonction des sommes réellement acquittées par la Communauté d'Agglomération du Niortais (de l'ordre de 8 000 € par an).

### **Article 22 - Facturation et règlement**

Les sommes dues par le locataire au titre du présent contrat seront facturées mensuellement à terme à échoir. Les factures seront payables au Trésor Public, dans les 8 jours suivant leur émission.

### **Article 23 – Clause résolutoire en cas de défaut de paiement**

Le locataire s'expose à la résiliation du contrat, en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

### **Article 24 - Fin de contrat**

Préalablement à son départ, le résident devra justifier à la Communauté d'Agglomération du Niortais de sa nouvelle adresse et de l'ordre de réexpédition de son courrier.

Il devra justifier du transfert de son siège social par la remise d'un extrait K bis ou tout autre document légal prouvant soit la radiation au Registre du Commerce soit son changement d'adresse.

### **Article 25 - Engagement sur l'honneur**

Le signataire du présent contrat déclare, de manière expresse et sur l'honneur, certifier l'exactitude des renseignements fournis à l'appui de la signature du contrat, certifier ne pas être en situation de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire tant en ce qui concerne l'entreprise ou les entreprises qu'il dirige, que ces établissements soient l'objet ou non dudit contrat, atteste l'exactitude de tous les renseignements fournis à la Communauté d'Agglomération du Niortais tant en ce qui concerne son état civil que l'entreprise représentée.

### **Article 26 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- pour la Communauté d'Agglomération du Niortais : 140, rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex
- pour la SCOP LES COURSIERS NIORTAIS: 7, rue Sainte Claire Deville 79000 Niort

### **Article 27 - Attribution de juridiction**

Les litiges relatifs au présent contrat seront soumis au tribunal administratif de Poitiers.

Fait à Niort, le

**Jérôme BALOGE,**  
Président

Le résident