

N° DP 24/879

## **DECISION DU PRESIDENT**

### **CONVENTION DE LOCATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX A LA SARL "ELITE DRONE GROUP" DANS LE CADRE D'UNE PEPINIERE D'ENTREPRISES A L'ESPACE CHANCEL A LA VALETTE-DU-VAR**

#### **Le Président de la Métropole**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

**VU** la décision n° 09/986 du Bureau Communautaire en date du 07 décembre 2009, fixant les tarifications concernant les locations relatives aux locaux situés Espace NORAL à La Seyne-sur-Mer et Espace CHANCEL à La Valette-du-Var,

**VU** la candidature présentée par la Société à Responsabilité Limitée « ELITE DRONE GROUP » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés DE Toulon sous le numéro 931 849 897 dont le siège social est situé 38 Rue du Lieutenant Chancel – 83160 LA VALETTE-DU-VAR représentée par Monsieur Frédéric AROCO-ZABALLOS et dont l'activité est la photographie, le reportage et l'imagerie par drone, la captation de données techniques et la formation au certificat de pilotage de drone, pour une location dans les locaux de l'Espace CHANCEL,

**VU** le projet de convention, ci-annexé et ses annexes,

**CONSIDERANT** que l'Espace CHANCEL à LA VALETTE-DU-VAR sis « Valsud » - Rue du Lieutenant Chancel – présente toutes les caractéristiques essentielles d'un bâtiment de bureaux de qualité susceptible d'accueillir des entreprises répondant aux exigences du réseau des pépinières et hôtels d'entreprises,

**CONSIDERANT** que la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE s'engage à consentir à la Sarl « ELITE DRONE GROUP », une convention d'occupation précaire (location) moyennant le versement d'une redevance mensuelle et d'une provision pour charges, pour un local situé à l'étage du bâtiment connu sous le nom de « Espace CHANCEL », édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°516 sis « Valsud » - Rue du Lieutenant Chancel – 83160 La Valette-du-Var. Il s'agit du bureau n° 14 d'une contenance totale de 13,50 mètres carrés environ, auquel s'ajoute la mise à disposition de la place de parking extérieur n° 16,

**CONSIDERANT** que cette convention d'occupation est consentie et acceptée à titre provisoire et précaire pour une durée de 23 mois à compter du 1er juillet 2024 pour se terminer le 31 mai 2026,

**CONSIDERANT** que l'OCCUPANT devra s'acquitter d'une redevance dans les conditions ci-après déterminées :

Redevance mensuelle (soumise à la TVA). de l'ordre de :

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle d'occupation du local de :

- 157,50 € Hors Taxes (cent cinquante-sept euros et cinquante centimes) les six premiers mois ;
- 163,13 € (cent soixante-trois euros et treize centimes) hors taxes du 7<sup>ème</sup> au 12<sup>ème</sup> mois ;
- 180 € (cent quatre-vingt euros) hors taxes du 13<sup>ème</sup> au 18<sup>ème</sup> mois ;
- 207 € (deux cent sept euros) hors taxes du 19<sup>ème</sup> au 23<sup>ème</sup> mois.

---

L'OCCUPANT s'oblige à payer au BAILLEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de ses titres et pouvoirs, d'avance le premier de chaque mois.

Provision pour charges de l'ordre de :

Pour la durée de la présente convention, la provision est fixée à 47,25 euros hors taxes par mois calculée sur la base de 42 euros hors taxes le m<sup>2</sup> par an.

Dépôt de garantie de l'ordre de :

Le dépôt de garantie total a été fixé à la somme de 345 € (trois cent quarante-cinq euros) calculée sur la base de deux mois de redevance d'occupation du local hors taxes et hors charges (315 euros) auquel s'ajoute le dépôt de garantie correspondant à la mise à disposition de deux clés de bureau (30 euros).

**CONSIDERANT** que l'OCCUPANT ne pourra pas revendiquer les dispositions du décret du 30 septembre 1953 pour solliciter le renouvellement de cette convention et le reconnaît expressément,

# DECIDE

## ARTICLE 1

**DE SIGNER** avec la SARL « ELITE DRONE GROUP » une convention d'occupation précaire concernant le local sis « Espace Chancel » dans les conditions et pour la durée qui y sont définies.

## ARTICLE 2

**DE DIRE** que les crédits versés seront imputés sur le Budget Annexe Espaces d'activités entrepreneuriales, innovantes et universitaires 2024 (et suivants), article 752, opération 11004.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **15 OCT. 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



201. 11. 1. 1



## **CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

**La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée**, dont le siège est situé 107, Boulevard Henri Fabre - 83041 TOULON Cedex 09 – CS 30536 – N°SIRET 248 300 543 00217, dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en qualité de Président de la Métropole, habilité à l'effet des présentes.

CI-DESSOUS DENOMMEE : « le BAILLEUR », d'une part,

**ET**

La Société à Responsabilité Limitée « ELITE DRONE GROUP » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 931 849 897 dont le siège est situé 38 Rue du Lieutenant Chancel – 83160 LA VALETTE-DU-VAR et dont le gérant est Monsieur Frédéric AROCO ZABALLOS,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'OCCUPANT », d'autre part,

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Afin de favoriser la création et le développement d'entreprises sur son territoire, la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée a décidé la création d'une pépinière d'entreprises à La Valette-du-Var. Elle a ainsi acquis un immeuble de bureaux dénommé « Espace CHANCEL » situé 38, rue du Lieutenant Chancel - Valsud à La Valette-du-Var (83160) et cadastré section AX n°516.

Cet immeuble est destiné à héberger des entreprises pour une période transitoire avant une implantation plus durable.

Ainsi, «l'OCCUPANT» ayant le projet de poursuivre le développement de son activité a demandé à la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée de pouvoir bénéficier de la location d'un espace de bureau d'une surface d'environ 13,50 m2 durant vingt-trois mois, le temps de louer ou d'acquérir un bâtiment.

### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

#### **ARTICLE 1 : OBJET**

Le BAILLEUR consent à l'OCCUPANT, qui accepte, la mise à disposition de cet espace de bureau en l'état, selon une convention exclue du Code du Commerce.

Il est expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié.

L'OCCUPANT ne pourra invoquer le bénéfice d'aucune propriété commerciale au titre de l'occupation précaire.

## **ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Le local est situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment connu sous le nom de « Espace CHANCEL » édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°516, sise Rue du Lieutenant Chancel – 83160 La Valette-du-Var. Il s'agit du bureau n°14, selon le plan annexé, d'une surface de 13,50 m<sup>2</sup> environ.

A cela s'ajoute la mise à disposition de la place de parking extérieur n°16 suivant le plan ci-joint.

## **ARTICLE 3 : DUREE**

Le présent droit d'occupation précaire est consenti et accepté pour une durée de 23 mois à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 pour se terminer le 31 mai 2026.

Le présent contrat étant consenti à titre provisoire et précaire, l'OCCUPANT ne pourra pas revendiquer les dispositions du décret du 30 septembre 1953 pour solliciter le renouvellement des présents, ce que l'OCCUPANT reconnaît expressément. Il est spécifié, à cet égard, que le BAILLEUR, sans cette condition, n'aurait pas contracté.

En conséquence, l'OCCUPANT s'oblige à quitter les lieux désignés à l'article 2, à l'expiration de la convention d'occupation précaire sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si, contre toute attente, il se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision et sans caution nonobstant opposition ou appel.

Toutefois, les parties pourront à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois.

L'OCCUPANT s'engage à avertir par courrier recommandé le BAILLEUR de la date exacte de son départ puis à libérer les lieux à cette date. Il ne pourra, sous aucun prétexte, prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

---

## **ARTICLE 4 : REDEVANCE**

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle d'occupation du local de :

- 157,50 € Hors Taxes (cent cinquante-sept euros et cinquante centimes) les six premiers mois ;
- 163,13 € (cent soixante-trois euros et treize centimes) hors taxes du 7<sup>ème</sup> au 12<sup>ème</sup> mois ;
- 180 € (cent quatre-vingt euros) hors taxes du 13<sup>ème</sup> au 18<sup>ème</sup> mois ;
- 207 € (deux cent sept euros) hors taxes du 19<sup>ème</sup> au 23<sup>ème</sup> mois.

Que L'OCCUPANT s'oblige à payer au BAILLEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de ses titres et pouvoirs, **d'avance le premier de chaque mois.**

Cette redevance sera soumise à la TVA que l'OCCUPANT s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus du loyer principal aux mêmes époques que celui-ci.

La redevance d'occupation du local comprend l'accès aux services dont la liste est jointe en annexe n°1 de la présente convention.

La redevance d'occupation du local ne couvre pas l'accès aux services mutualisés à facturation individuelle, y compris la location de salles de réunion, dont la tarification est jointe à la présente convention et dont l'occupant reconnaît avoir pris connaissance.

Les contrats d'abonnement et d'approvisionnement au réseau de télécommunication et d'électricité seront à la charge de l'OCCUPANT.

Le défaut de paiement des redevances dès le premier mois, entraînera la résiliation immédiate de la présente convention.

#### **ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie total a été fixé à la somme de 345 € (trois cent quarante-cinq euros) calculée sur la base de deux mois de redevance d'occupation du local hors taxes et hors charges (315 euros) auquel s'ajoute le dépôt de garantie correspondant à la mise à disposition de deux clés de bureau (30 euros).

Non soumis à la TVA, le dépôt de garantie a été demandé à l'OCCUPANT afin de garantir la bonne exécution de ses obligations et le paiement des redevances et de leurs accessoires.

Non productif d'intérêts, il ne sera pas révisable au cours du contrat. Il sera rendu à l'OCCUPANT après restitution des clés de bureau mises à sa disposition déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place de l'OCCUPANT. Le départ de l'OCCUPANT étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements d'électricité, de téléphone, établissement de l'état des lieux contradictoire ou par l'huissier en fin de contrat et remise des clés de bureau.

#### **ARTICLE 6 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION**

La signature de la présente convention emporte adhésion au règlement intérieur de l'Espace CHANCEL dont L'OCCUPANT reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le présent droit d'occupation précaire est consenti et accepté, outre les redevances ci-dessus précisées, sous les charges, clauses et conditions dont la description figure en annexe n°2, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, des règlements ou de l'usage que l'occupant s'engage à respecter sous peine de résiliation, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 7 : RESILIATION**

Outre les motifs de résiliation pour raisons contractuelles (non respect des conditions de la présente), le BAILLEUR se réserve le droit de résilier la présente convention précaire à tout instant pour tout autre motif (nécessités de service, travaux, vente du bâtiment....) en laissant un délai suffisant à l'occupant pour lui permettre de déménager ses équipements du site.

L'OCCUPANT s'engage à informer le BAILLEUR de toute modification statutaire le concernant qui interviendrait pendant la durée de la présente convention (modification de la répartition de son capital, prise de contrôle, changement de siège social, cession de l'activité).

L'OCCUPANT s'engage à justifier de sa nouvelle adresse par la remise d'un extrait K-bis au BAILLEUR dans un délai d'un mois après son départ.

## **ARTICLE 8 : DROIT APPLICABLE - LITIGE**

De convention expresse entre les parties, les présentes sont exclues du champ d'application du code du commerce.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige intervenant dans le cadre de la présente convention. En cas de persistance du désaccord la loi française est applicable et ledit litige sera tranché par les tribunaux compétents.

## **ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE**

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

Pour le BAILLEUR, en son siège,

Pour l'OCCUPANT, à l'adresse des lieux objet de la présente convention

Nombre de pages dont celle-ci : 4

Fait en trois exemplaires originaux,

A Toulon, le

L'OCCUPANT  
La Sarl ELITE DRONE GROUP

LE BAILLEUR  
Le Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

Frédéric AROCO ZABALLOS

Jean-Pierre GIRAN



**Pépinière d'Entreprises**  
**Espace CHANCEL à La Valette-du-Var (83160)**

---

Annexe à la convention d'occupation précaire

**Annexe 1 : liste des services compris dans la redevance**

Outre la mise à disposition du local désigné dans la convention et les services couverts par les charges mentionnées à l'annexe n°2 de la convention, la redevance comprend :

- l'accueil des occupants et des visiteurs pendant les heures d'ouverture du secrétariat ;
- une adresse postale et la possibilité pour l'occupant de fixer son siège social à l'adresse du bâtiment qu'il occupe ;
- la réception, le tri de courriers destinés à l'occupant ;
- la réception de courriers recommandés lorsque l'occupant a donné un pouvoir à la personne du secrétariat ;
- la prise de rendez-vous et l'organisation de réunions par le secrétariat ;
- l'accès à une relieuse de documents ;
- l'accès à un télécopieur gratuit pour les réceptions uniquement ;
- l'accès à une machine à affranchir (affranchissements payants).

La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable des incidents de réception et de traitement du courrier ni de leurs conséquences.

L'OCCUPANT s'engage à ne rechercher en aucune manière la responsabilité de La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée au titre de faits relatifs au traitement du courrier.

## **Annexe 2 : Charges et conditions de l'occupation (article 6)**

**Charges** : Les charges grevant l'immeuble bâti et le terrain d'assiette susvisé sont réparties entre les locataires au prorata de la surface louée à chacun d'eux.

Ces charges sont payées au moyen d'une provision en même temps que chaque échéance de la redevance et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble.

Pour la durée de la présente convention, la provision est fixée à 47,25 euros (quarante-sept euros et vingt-cinq centimes) hors taxes par mois calculée sur la base de 42 euros hors taxes le m2 par an.

Elle comprend la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères estimées au prorata de la surface occupée, les consommations d'électricité et d'eau des parties communes, la maintenance du système de climatisation et des installations électriques, le gardiennage, de nettoyage et d'entretien des extérieurs et des parties communes, d'entretien extérieur de la vitrerie, entretien et réparation des portails, de la voirie et de la signalétique.

**Etat des lieux – Entretien – Jouissance** : L'OCCUPANT prendra les lieux loués et leurs équipements 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. L'OCCUPANT devra en jouir en bon père de famille pendant toute la durée de l'occupation précaire, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après.

L'OCCUPANT ne peut emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines ou désagréables, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient, et plus particulièrement d'incendie. Si, du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exercice de l'activité de l'OCCUPANT les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble sont augmentées, l'OCCUPANT doit rembourser au BAILLEUR, la majoration qui pourrait être réclamée à ce dernier pour cette cause.

L'OCCUPANT devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

---

Un état des lieux contradictoire à l'entrée en jouissance et à la sortie sera dressé entre le BAILLEUR et l'OCCUPANT.

**Activité** : L'OCCUPANT utilisera les lieux loués dans l'exercice de son activité : prises de vue photo et vidéo à partir de drones, captation de données techniques (modélisation, thermographie, inspections d'ouvrages, de bâtiments, applications pour l'agriculture), formation au nouveau certificat de pilote drone, au cadrage audiovisuel et à la captation de données.

**Destination des lieux** : L'OCCUPANT ne peut utiliser les lieux présentement loués que pour l'exercice de la ou des activités mentionnées ci-dessus.

Les parties ayant, d'un commun accord, entendu déroger aux dispositions du décret sus-visé du 30 septembre 1953 modifié, l'OCCUPANT ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions des articles 34 et suivants de ce décret pour adjoindre à l'activité prévue ci-dessus des activités connexes ou complémentaires ou signifier au locataire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue à la convention.

**Garnissement** - L'OCCUPANT tient constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et, le cas échéant, de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions de la présente convention.

**Travaux – Modifications** : L'OCCUPANT s'engage à ne faire dans les lieux loués aucune modification, aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le locataire se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais de l'occupant, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

**Réparations** : De convention expresse entre les parties, les réparations qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente convention seront à la charge exclusive du BAILLEUR, l'OCCUPANT n'étant tenu que de l'entretien journalier des lieux loués.

L'OCCUPANT souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance, toutes les réparations que le BAILLEUR se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux.

Il devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers du BAILLEUR tant pour l'examen que pour l'exécution desdites réparations. Toutefois, le BAILLEUR s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité de l'occupant.

**Cession - Sous location** : L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention, ni sous-louer en tout ou partie les lieux loués.

**Assurances** : L'OCCUPANT devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations afférentes et en justifier auprès du BAILLEUR à toute réquisition de sa part.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation de la convention sur lettre simple.

**Visite des lieux** – L'OCCUPANT doit laisser le BAILLEUR, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le juge à propos. Dans les trois mois qui précèdent sa sortie, il doit laisser visiter les lieux aux personnes qui se présentent pour les louer, quatre heures par jour ouvrable.

**Remise des clés** – L'OCCUPANT rend les clés du local et les télécommandes du portail éventuellement mises à sa disposition le jour où finit la présente convention ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le BAILLEUR ne porte aucune atteinte à son droit de répercuter à l'OCCUPANT le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de la présente convention.

**Lois et usages locaux** - Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

**Signification** - Par dérogation aux dispositions du décret susvisé du 30 septembre 1953, toutes significations demandées ou autres prévues par ce décret, ne sont valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR et à son domicile.

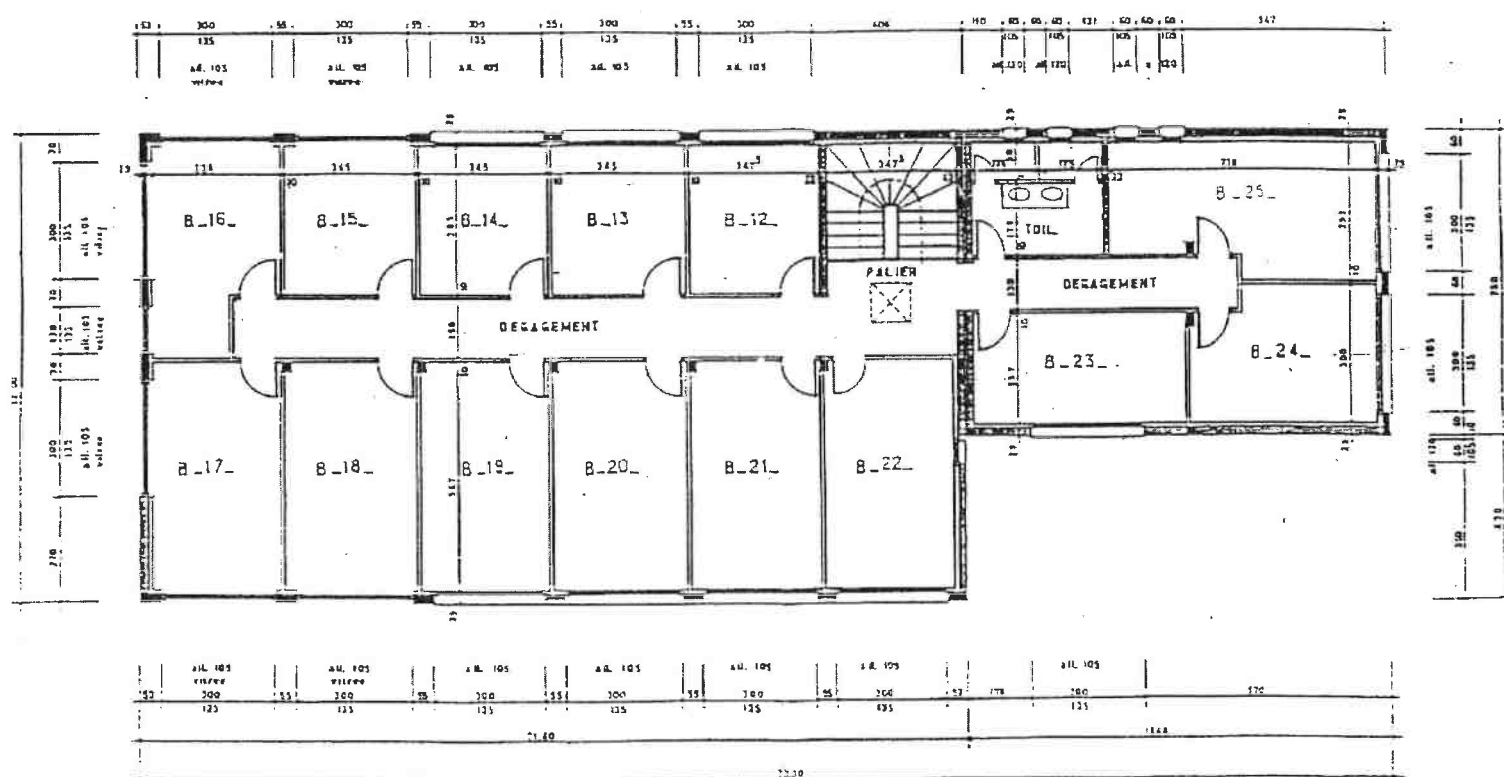
**Impôts et taxes** : L'OCCUPANT acquittera tous les impôts et taxes dont les occupants sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du BAILLEUR afin que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée à cet égard. Il supportera par ailleurs la part de la Taxe Foncière ainsi que la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères au prorata de la surface occupée.

### **Non responsabilité**

Le BAILLEUR ne garantit pas l'OCCUPANT et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et généralement de trouble apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans le service des installations, qu'il s'agisse des eaux, de l'électricité, du téléphone, de l'assainissement et de tous autres services provenant, soit du fait de l'Administration ou d'organismes concessionnaires, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous cas de force majeure;
- en cas d'accidents pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux désignés à l'article 2;
- dans le cas où les dits-lieux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, ...

1<sup>er</sup> ETAGE

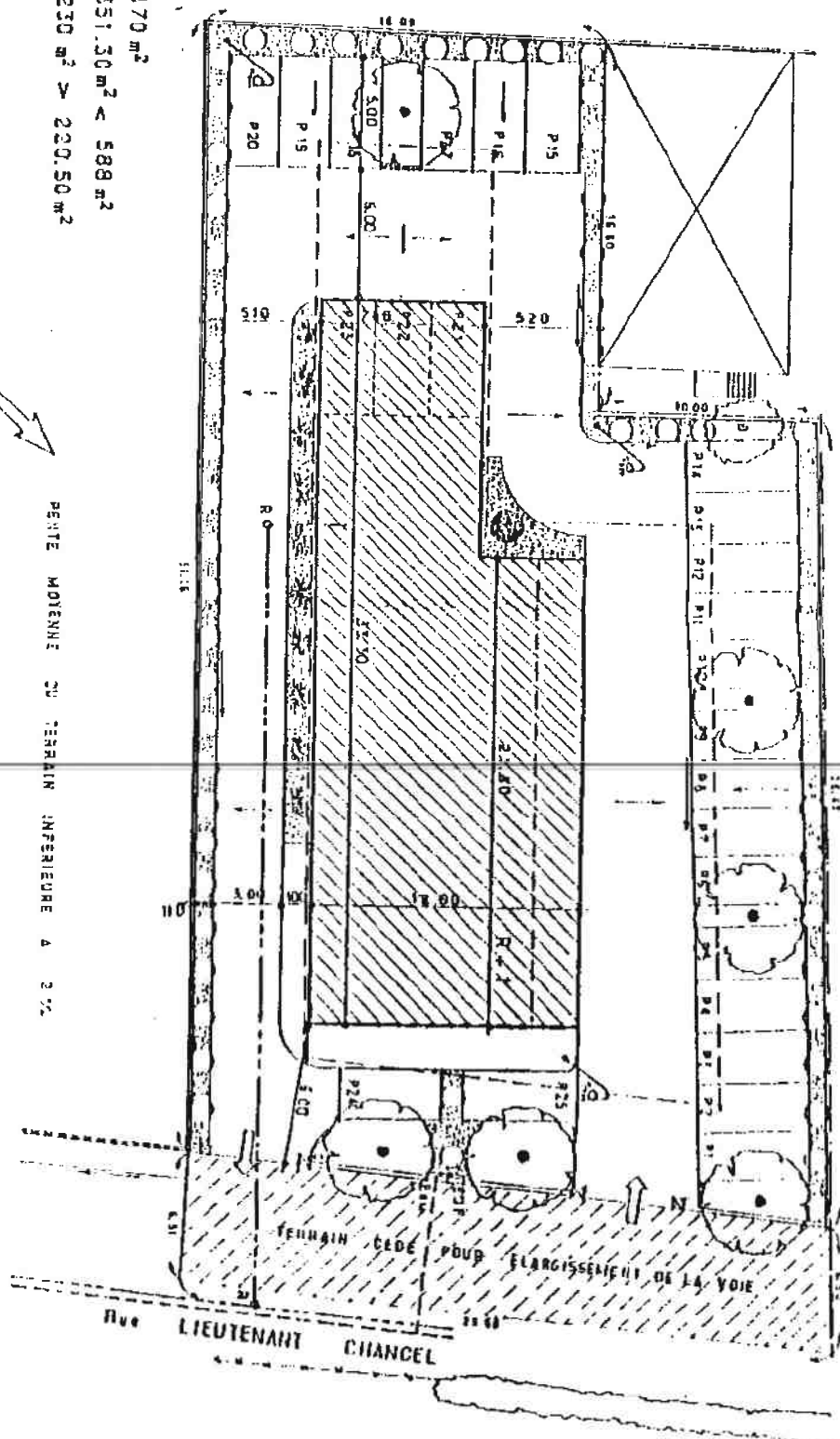


70  
1  
1  
2

8  
9

2  
1  
1  
1

Superfície do terreno	=	1470 m <sup>2</sup>
Empreite. do sol	=	331,30 m <sup>2</sup> < 588 m <sup>2</sup>
Espaceo Veris	=	270 m <sup>2</sup> > 220,50 m <sup>2</sup>





Règlement intérieur de l'Espace CHANCEL  
pépinière généraliste et hôtel d'entreprises

## **ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1 Objet :**

Le règlement intérieur de l'Espace CHANCEL, à la Valette-du-Var, a été établi à destination des occupants temporaires du bâtiment et des personnes qui leurs sont contractuellement liées. Il a pour objet de :

- Définir les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque occupant et les « parties communes » à l'usage indivis des occupants ;
- Définir les espaces qui composent le bâtiment et particulièrement les modules mis à disposition des occupants ;
- Etablir les droits et obligations des occupants tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration du bâtiment ;
- Définir les différentes catégories de charges, en distinguant celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif ;
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

Les occupants devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement. L'inobservation de l'une ou plusieurs des dispositions du règlement pourra entraîner la résiliation de la convention d'occupation (ou du bail suivant le cas) sans aucun dommage.

Il servira de règlement d'occupation et de jouissance aux occupants des lots désignés ci-après pour l'exercice de leurs droits et obligations, quant aux locaux dont ils auraient la jouissance, tant en ce qui concerne l'usage des choses communes générales ou particulières que des parties privatives et la répartition des charges correspondantes leur incombant, en ce qui concerne les frais et dépenses d'entretien, les assurances et généralement pour toutes questions auxquelles il a été renvoyé au règlement.

### **1.2 Désignation**

L'immeuble objet du présent règlement et connu sous le nom d' « Espace CHANCEL » est situé rue du Lieutenant Chancel, à la Valette-du-Var. Il est édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°516.

### **1.3 Description générale**

L'immeuble est composé d'un bâtiment à usage de bureaux élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, parkings privatifs, espaces communs et voie de circulation. Le bâtiment destiné à une fonction de pépinière d'entreprises et à une fonction d'hôtel d'entreprises regroupe 13 modules de bureaux en rez-de-chaussée et 14 modules de bureaux à l'étage selon le plan ci-joint.

### **1.4 Définition des parties privatives**

Chaque module est affecté à l'usage exclusif de l'occupant du module considéré, et comme tel, constitue une « partie privative ».



Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les éventuels revêtements de sol ;
- les parties apparentes des plafonds et faux plafonds à l'exception du gros œuvre qui est « partie commune » ;
- les éventuelles cloisons intérieures et leurs portes ;
- les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtre ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les réseaux intérieurs des installations de chauffage avec leurs appareils ;
- les installations sanitaires et électriques ;
- le mobilier et le matériel téléphonique ;

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur du module au moment de l'état des lieux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

### **1.5 Définition des parties communes**

Constituent des parties communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les locataires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des locataires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les locataires comprennent :

- la totalité du sol bâti et non bâti de l'immeuble ;
- les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la propriété ;
- les passages et voies de circulation pour piétons et véhicules ;
- les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toute nature ;
- les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les locataires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les locataires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- des entrées, des rampes d'accès, et s'il y a lieu, de leurs systèmes de fermeture, appareillages et accessoires ;
- des éléments qui assurent le clos, le couvert, les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul locataire ;
- du hall d'entrée ainsi que tous les éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant ;
- de la salle de réunion constituée des modules n°4 et n°5 situés au rez-de-chaussée et de la salle de réunion constituée du module n°25 au 1<sup>er</sup> étage ;
- des fenêtres et châssis éclairant les escaliers, les couloirs et autres parties communes mêmes spéciales dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, des portes

- d'entrée du bâtiment, des portes d'entrée donnant accès aux dégagements, aux terrasses et locaux communs ;
- des jardins et espaces intérieurs autres que privés avec leurs plantations et leurs équipements lorsqu'il en existe.

### **1.6 Désignation des modules**

Le bâtiment ci-dessus fait l'objet d'une division en modules numérotés, localisés et spécifiés.

La désignation de ces modules est établie dans le tableau ci-dessous.

Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des « parties privatives » réservées à la jouissance exclusive de chaque occupant.

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après :

Numéro de module	Niveau	Nature	Superficie (en m2)
1	RdC	Bureau	14
2	RdC	Bureau	14
3	RdC	Bureau	14
4 partie commune	RdC	Salle de réunion	14
5 partie commune	RdC	Salle de réunion	16
6	RdC	Bureau	14
7	RdC	Bureau	14
8	RdC	Bureau	14
9	RdC	Bureau	14
10	RdC	Bureau	14
11	RdC	Bureau d'accueil	17
12	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	15
13	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	15
14	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	14
15	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	14
16	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	14
17	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	14
18	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	16
19	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	20
20	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	20
21	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	21
22	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	20
23	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	20
24	1 <sup>er</sup> étage	Bureau	20
25 partie commune	1 <sup>er</sup> étage	Salle de réunion	17
26	RdC	Bureau de passage	18
27	RdC	Bureau	23

## **ARTICLE 2 : REGLEMENT**

### **2.1 Destination des modules**

Le local est destiné à accueillir, d'une part, des entreprises en développement nouvellement créées (création de moins de deux ans) respectant les critères définis par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée qui auront accès aux équipements partagés, aux services et à l'accompagnement en tant qu'entreprises en situation d'hébergement en pépinière et d'autre part, des entreprises plus anciennes qui auront uniquement accès aux équipements partagés.

### **2.2 Usage des parties privatives**

Chacun des locataires use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous la condition toutefois de ne porter atteinte ni aux droits des autres locataires, ni à la destination de l'immeuble.

Les locaux devront être occupés à usage professionnel, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les locataires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne subisse aucun trouble, soit par eux-mêmes, soit par des personnes introduites par eux dans les lieux.

En particulier, ils devront éviter les bruits, les odeurs et les vibrations de quelque sorte que ce soit.

Aucun aménagement ou aucune décoration ne pourra être fait sur les parties extérieures de l'immeuble, qui seraient susceptibles de nuire à l'harmonie de l'ensemble.

Toute modification ne pourra être effectuée qu'avec l'accord écrit du propriétaire ou de son mandataire.

### **2.3 Usage des parties communes**

Si chaque locataire peut user librement des parties communes, il ne doit pas faire obstacle aux droits des autres locataires. Nul ne pourra encombrer les parties communes et le hall d'entrée ne pourra en aucun servir de garage ou de stockage.

Chaque locataire doit veiller au bon stationnement des véhicules en attente de livraison de manière à permettre une circulation fluide. Le stationnement avant et après la livraison est interdit sur les aires de parking de l'immeuble.

La pose d'enseignes, écriteaux ou panneaux quelconques sur la façade de l'immeuble est interdite.

Le propriétaire pourra faire apposer dans le hall d'entrée un support mentionnant les noms des entreprises hébergées et leurs localisations dans le bâtiment.

En cas d'absence prolongée, le locataire devra en informer le propriétaire.

Un portail permet de réguler l'accès au site.

Il restera ouvert pendant les heures d'ouverture qui figurent en annexe de la convention d'occupation.

Chacun des locataires du bâtiment disposera d'une clé ou d'une télécommande permettant de l'ouvrir en dehors de ces heures.

Au delà des heures d'ouverture, les locataires auront la charge de fermer la porte du hall à clé avant de quitter les locaux.

Des parkings privés numérotés seront attribués aux locataires.

Des parkings visiteurs sont mis à disposition sur le site afin de recevoir la clientèle temporaire.

Le stationnement en dehors de ces emplacements est interdit.

En aucun cas, la responsabilité du propriétaire ne pourra être engagée pour tous dégâts matériels sur les véhicules stationnés sur le site.

Le locataire ne pourra remplacer ou modifier les systèmes de climatisation. L'utilisation d'appareil de chauffage d'appoint est interdite.

Chaque locataire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de manière générale, des conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chaque locataire sera tenu d'assurer, dans les conditions prévues par la convention d'occupation temporaire (ou le bail suivant le cas) qui le lie au propriétaire, le local qu'il occupe.

### **ARTICLE 3 : FONCTIONNEMENT QUOTIDIEN DE LA PEPINIERE**

Le bâtiment est géré par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée. Les entreprises hébergées dans la partie pépinière de l'Espace CHANCEL bénéficient d'un accompagnement via la Direction du Développement Economique de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

#### **3.1 Les interlocuteurs des entreprises hébergées**

Monsieur Sylvain HUSSON – Responsable Pépinières d'entreprises ;

Madame Laurence MALVOLT – Assistante Pépinières d'entreprises : 04.94.58.94.71

#### **3.2 Accueil des entreprises**

A son arrivée, l'entreprise est accueillie par le personnel de la pépinière pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer les formalités administratives :

---

1. dépôt obligatoire des documents ci-dessous :

- ☐ copie des statuts de la société hébergée ;
- ☐ extrait K-Bis ;
- ☐ attestation d'assurance des locaux qu'elle occupera ;
- ☐ RIB de la société locataire.

2. signature des documents suivants :

- ☐ convention d'occupation précaire (ou bail suivant le cas);
- ☐ état des lieux d'entrée ;
- ☐ règlement intérieur ;
- ☐ tarifs des services partagés ;
- ☐ tableau des dépôts de garantie ;
- ☐ reçu de clés, télécommande, mobilier.

Toute clé ou télécommande perdue sera facturée au locataire.

Equipements nécessaires à l'installation dans le bâtiment :

- ☐ la clé du module loué ;
- ☐ la télécommande du portail ;
- ☐ selon le choix de l'entreprise : un ou plusieurs lots de mobilier.

Il sera établi, en présence de l'occupant, un état des lieux d'entrée des locaux.

### **3.3 Règles de fonctionnement du bâtiment**

#### **3.3.1. Accès au bâtiment**

L'accès aux ressources et locaux communs (accueil, espace de documentation, salles de réunion, reprographie) est soumis à autorisation du Responsable des pépinières d'entreprises de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE après acceptation des conditions tarifaires ci-jointes. Cet accès est interdit en dehors des heures d'ouverture de la pépinière au public (voir annexe 1), sauf de façon exceptionnelle, sous l'entière responsabilité de l'utilisateur quant aux dégradations, vols et dommages qui pourraient survenir, y compris dans les parties communes.

L'accès aux parties privatives est libre sans restriction d'horaire pour les occupants de l'Espace CHANCEL.

#### **3.3.2. Sécurité incendie**

Le bâtiment comporte les équipements de sécurité incendie conformes à la législation.

Sous la responsabilité du propriétaire du bâtiment, des contrôles de bon fonctionnement de ces équipements sont réalisés régulièrement et un exercice d'évacuation du bâtiment est effectué une fois par an.

#### **3.3.3. Entretien**

Le nettoyage des extérieurs et des parties communes intérieures sont sous la responsabilité du propriétaire et mis à la charge des locataires.

Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux. A cet effet, il est strictement interdit de prendre ses repas dans les locaux communs.

### **3.4 Assurance**

Le propriétaire sera assuré notamment contre les risques :

- d'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité ou le gaz, les dégâts des eaux, le gel, les catastrophes naturelles ;
- de recours des voisins et de recours des locataires et occupants ;
- de recours pour engager la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou par les personnes dont le propriétaire est responsable et par les objets placés sous sa garde.

A cette fin, le propriétaire souscrira une police d'assurance appelée « multirisque » couvrant tant les parties communes que privatives de l'immeuble.

### Consommation d'eau :

Sauf dans le cas d'installation de compteurs individuels, les charges d'eau relevées au compteur général de l'immeuble, ainsi qu'au compteur d'eau du réseau incendie seront réparties entre les locataires au prorata de la surface louée à chacun d'eux.

### Sécurité et protection incendie :

Le contrôle technique annuel des installations électriques et du matériel de lutte contre l'incendie des parties communes et privatives sera prévu par le propriétaire conformément à la législation en vigueur.

Les locataires seront seuls responsables de la sécurité incendie intérieure de leurs locaux.

### Chauffage et climatisation :

Le système de climatisation et le système de chauffage feront l'objet d'une maintenance régulière.

### Répartition des charges :

Les locataires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun. Ils participent aux charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes.

Ces charges dont le détail figure dans la convention d'occupation sont réparties entre les locataires au prorata de la surface louée à chacun d'eux.

## **3.5 Les services**

### **3.5.1. Téléphonie**

Le bâtiment n'étant pas équipé d'un autocommutateur téléphonique, il appartient à chaque locataire de choisir son matériel et son fournisseur d'accès au réseau téléphonique et Internet.

---

### **3.5.2. Télécopie**

#### ☐ Emission

Un appareil est à la disposition des occupants à l'accueil. Son utilisation est soumise à l'accord du personnel de l'Espace CHANCEL et à l'acceptation des tarifs en vigueur.

Les télécopies sont passées par le personnel de l'Espace CHANCEL.

Les envois effectués pour chaque entreprise sont comptabilisés et lui sont facturés mensuellement.

#### ☐ Réception

Afin de conserver leur confidentialité, les télécopies sont réceptionnées à l'accueil pendant les heures d'ouverture de l'Espace CHANCEL.

Le numéro à communiquer est le suivant : 04-94-48-54-41

Il est important de bien faire mentionner sur les télécopies le nom de la société et le nom de la personne destinataires.

Les télécopies non identifiées sont conservées deux mois avant destruction.

### **3.5.3. Reprographie**

Un copieur noir et blanc est en libre service à l'accueil du bâtiment. Pour une utilisation optimale (qualité et réglage, par exemple), le personnel de l'Espace CHANCEL est seul compétent.

Ce copieur fonctionne avec un code d'accès confidentiel propre à chaque utilisateur. Un titre de recettes correspondant au relevé des consommations est adressé à la fin de chaque mois. Le paiement doit être effectué à réception, faute de quoi l'accès au service est suspendu.

Une relieuse est également à la disposition des entreprises hébergées.

### **3.5.4. Courrier**

L'adresse postale des entreprises hébergées est la suivante :

Espace CHANCEL

38, Rue du Lieutenant Chancel

83160 LA VALETTE-DU-VAR

Un service de ramassage et de distribution du courrier est assuré pour les entreprises hébergées en pépinière.

Les occupants doivent indiquer la dénomination à inscrire sur la boîte aux lettres du bâtiment.

Le courrier qui leur est adressé devra obligatoirement comporter cette dénomination.

*Distribution* : la personne chargée de l'accueil trie le courrier à destination des entreprises locataires et le distribue, tous les matins, dès réception, dans le trieur à lettres prévu à cet effet et situé à l'accueil.

Les colis et plis recommandés doivent être retirés à l'accueil par les entreprises destinataires, informées par la personne chargée de l'accueil. En cas d'absence des entreprises et sans instruction de leur part, les recommandés sont repris par le facteur, représentés ultérieurement ou stockés au bureau de poste où ils doivent être retirés par leur destinataire.

Les entreprises peuvent donner procuration à la personne de l'accueil pour la réception des lettres recommandées.

Aucune réception de colis ne sera effectuée par le personnel de l'Espace CHANCEL.

*Levée du courrier* : la levée du courrier départ déposé à l'accueil est effectuée tous les jours à 15h00 précises du lundi au vendredi.

Il convient de séparer les lettres affranchies par machine et les lettres affranchies par timbre.

Les entreprises de la pépinière devront déposer le courrier non affranchi, à l'accueil, avant 14h30 afin qu'il soit affranchi avec la machine.

Affranchissement par machine à affranchir le courrier : il est possible de bénéficier de la machine à affranchir de TPM pour tous les envois de courrier. Les envois sont payés mensuellement par les entreprises utilisatrices de ce service, selon la grille tarifaire de La Poste en vigueur.

*Nota* : il est rappelé que les entreprises étant tenues de faire la preuve de leur existence légale auprès de La Poste afin de recevoir leur courrier, elles doivent adresser une copie de leurs K-Bis à La Poste.

### **3.5.5. Salle de réunion et matériel de prêt**

La salle de réunion est mise à disposition des entreprises hébergées sur réservation à l'accueil et par ordre d'inscription et sous réserve d'acceptation des conditions tarifaires en vigueur ci-jointes.

Un vidéo-projecteur et un écran sont également disponibles dans cette salle.

Ces équipements sont à réserver à l'accueil.

Il est demandé aux utilisateurs de cette salle de la remettre en état après utilisation, le nettoyage ne pouvant être effectué après chaque utilisation.

Il convient donc, après utilisation, de ranger les chaises, essuyer les tables, éteindre les lumières, fermer les portes et fenêtres. Les utilisateurs qui ne respecteraient pas ces consignes ne bénéficieront plus de ce service.

### **3.5.6. Presse – Documentation**

La pépinière est abonnée à plusieurs journaux et revues stockés dans le local à archives. Les numéros les plus récents et les ouvrages de référence sont disponibles à l'accueil.

### **3.5.7. Recrutement**

Un classeur regroupant les demandes d'emplois et de stages spontanées qui sont adressées à l'Espace CHANCEL sera mis à disposition des entreprises hébergées, pour consultation, à l'accueil.

## **ARTICLE 4 : NOTES D'INFORMATION**

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des entreprises hébergées. Elles concernent des modalités de fonctionnement du bâtiment ou des informations reçues par l'Espace CHANCEL et jugées intéressantes pour les entreprises (salons, opportunités diverses).

Certaines de ces notes pourront venir compléter ou modifier le présent règlement.

---

## **ARTICLE 5 : OPPOSABILITE AUX TIERS**

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux locataires, opposables à ces derniers ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci ont des liens contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs, etc..).

Quand bien même le présent règlement et ses éventuelles modifications n'auraient pas été notifiées, elles seraient néanmoins opposables aux dits co-contractants.

Ce même règlement sera également opposable à tout utilisateur de l'un ou l'autre des services proposés au sein de l'Espace CHANCEL, dès affichage du règlement dans le bâtiment.



## **ARTICLE 6 : INDIVISIBILITE – SOLIDARITE**

Les obligations de chaque occupant ou utilisateur des services de l'Espace CHANCEL sont indivisibles à l'égard de la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE laquelle pourra, en conséquence, exiger leur entière exécution de n'importe lequel des représentants de l'occupant ou de l'utilisateur des services de l'Espace CHANCEL.

Document rendu exécutoire par délibération du Conseil de Communauté de TOULON PROVENCE MEDITERRANEE du 19 Décembre 2009.

Fait à Toulon, le .....2009

Parapher chaque page

Signature et cachet de l'occupant précédée du nom et de la fonction de son représentant en toutes lettres et de la mention manuscrite « lu et approuvé ».

## ANNEXE 1

HEURES D'OUVERTURE
--------------------

Lundi : 08h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30

Mardi : 08h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30

Mercredi : 08h30 - 12h30 et 13h30 - 16h30

Jeudi : 08h30 - 12h30 et 13h30 - 17h30

Vendredi : 08h30 - 12h30