



Cahier des clauses et conditions générales – CCCG –  
du Pôle Lozérien d'Economie Numérique | Mende

**Partenaires et co-financeurs**



Applicables aux autorisations d'occupation temporaire accordées par le SMADE RN 88 sur des locaux situés dans le bâtiment du Pôle Lozérien d'Economie Numérique I Mende – POLeN – implanté à Mende, et dont le SMADE RN 88 est propriétaire.

### **Article 1 – Caractère des autorisations**

Toutes les autorisations, quelle que soit leur forme, accordées par le SMADE RN 88 sont consenties sous le régime des occupations temporaires du domaine public.

Elles sont régies par les seules règles du droit administratif et échappent, sauf dispositions expresses contraires, aux autres règles en matière de location ; ainsi, les législations relatives aux baux ruraux, aux baux commerciaux et aux baux professionnels ou d'habitation ne leur sont pas applicables.

Les occupants déclarent avoir pris connaissance du présent cahier des charges.

### **Article 2 – Forme des autorisations**

Les autorisations accordées par le SMADE RN 88 font l'objet, en principe, de conventions synallagmatiques sous seings privés.

L'acte établi se réfère obligatoirement au présent cahier des clauses et conditions générales.

Les conventions désignent distinctement les biens faisant l'objet des autorisations, fixent la durée des autorisations, déterminent les redevances et précisent les conditions particulières, lesquelles peuvent déroger aux clauses et conditions générales du présent cahier à l'exception de celles qui rappellent des dispositions de nature législative ou réglementaire.

### **Article 3 – Durée des autorisations**

Les autorisations sont toujours accordées pour une durée déterminée.

Les autorisations cessent de plein droit à la date fixée et les titulaires ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux.

### **Article 4 – Désignation**

La désignation des biens à occuper et à utiliser résulte des énonciations des autorisations ou conventions qui se réfèrent, s'il y a lieu, à des plans annexés.

Les occupants sont toujours réputés avoir connaissance des lieux, de leurs avantages et inconvénients, pour les avoir vus et visités.

Les biens sont mis à la disposition des intéressés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution sans garantie de mesure.

En conséquence, les titulaires, après la prise de possession ne seront admis à réclamer aucune réduction des redevances, ni indemnité quelconque, sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation, vice caché, mauvais état du sol ou du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue.

#### **Article 5 – Bornage, état des lieux et inventaires**

Au moment de la prise de possession, un procès-verbal d'état des lieux, complété, si besoin est, par un inventaire, est dressé contradictoirement entre un représentant du SMADE RN 88 et un représentant de l'occupant.

Des états des lieux et des inventaires sont dressés, dans les mêmes conditions lors du départ des occupants pour quelque cause que ce soit.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles de matériel ou de mobilier, effectuées ou imposées par le SMADE RN88, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

#### **Article 6 – Usage des autorisations, interdiction de modifier l'utilisation prévue**

Les autorisations d'occupation sont accordées pour une activité préalablement déterminée.

A défaut d'autorisation expresse ou écrite que le SMADE RN 88 a toujours la faculté de refuser, les occupants sont tenus de donner aux biens qu'ils occupent l'utilisation prévue et s'interdisent de la changer.

#### **Article 7 – Caractère personnel des autorisations**

Les autorisations non constitutives de droits réels sont accordées à titre personnel. Les occupants sont tenus d'occuper eux-mêmes et d'utiliser directement en leur nom et sans discontinuité, les biens mis à leur disposition. Ils ne peuvent pas céder leur titre, ni les biens mis à leur disposition.

#### **Article 8 – Inspection et surveillance**

Les occupants sont tenus de subir et de faciliter les inspections des représentants de du SMADE RN 88 effectuées dans le but de veiller à la conservation des biens attribués ou à l'exécution des conditions tant générales que particulières des autorisations.

Ils n'en sont pas moins tenus d'assurer eux-mêmes la surveillance directe des locaux ou installations qui leur sont privativement attribués.

#### **Article 9 – Conservation des biens affectés**

Les occupants s'obligent à veiller à la conservation des biens mis à leur disposition et à dénoncer au SMADE RN 88 immédiatement toute usurpation, entreprise ou dommage quels qu'en soient les auteurs, préjudiciables au bâtiment.

## **Article 10 – Entretien des lieux occupés, réparations**

En ce qui concerne l'entretien et les réparations, les obligations du SMADE RN 88 et des titulaires des autorisations sont respectivement et sauf dérogation expresse, celles que les articles 1719 et 1720 du code civil mettent à la charge des bailleurs et des locataires.

En particulier, le SMADE RN 88 prend à sa charge toutes les réparations autres que locatives, rendues nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

Les occupants sont tenus d'exécuter toutes les réparations dites locatives nécessaires pour maintenir les lieux attribués en bon état d'entretien et d'usage, y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

Le SMADE RN 88 peut demander que soient exécutés par des services ou l'entreprise de son choix les travaux d'entretien et de réparations qui portent sur les installations à caractère commun notamment : réseaux d'eau, de gaz, électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone.

Les occupants répondent de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de leur fait, soit du fait d'un tiers.

Le SMADE RN 88 se réserve le droit de visiter les lieux attribués et de prescrire les réparations et travaux de remise en état à effectuer.

En cas de retard dans l'exécution de ces réparations et travaux et après mise en demeure par lettre recommandée, le SMADE RN 88 aura le droit de les faire exécuter aux frais, risques et périls des occupants. Les occupants devront souffrir, sans indemnité, ni réduction de redevances, les réparations grosses et petites que le SMADE RN 88 viendrait à effectuer en application du 1<sup>er</sup> alinéa du présent article, quelle qu'en soit la durée.

## **Article 11 – Nettoyage**

La bonne tenue des lieux occupés, l'enlèvement des ordures, immondices, débris, gravats sont obligatoires et à la charge des occupants qui, à cette fin, ont l'obligation de recourir, lorsqu'il existe, au service d'enlèvement des ordures organisé et assuré par la Communauté de Communes de la Haute Vallée d'Olt et à supporter, en sus des redevances, leur part de dépense dans le fonctionnement de ce service.

## **Article 12 – Modifications et aménagements des lieux à la demande des occupants**

1/ Les occupants ne peuvent ni procéder à des constructions, installations ou aménagements à caractère immobilier ou mobilier, ni modifier, ni transformer les lieux attribués, sans le consentement préalable et écrit du SMADE RN 88, sans préjudice des autres autorisations éventuellement nécessaires.

2/ En cas de projet de modification importante des locaux mis à disposition, les occupants sont tenus de soumettre à l'approbation du SMADE RN 88 tous les plans, dessins, et mémoires descriptifs de l'ouvrage projeté ainsi que les devis et moyens de financement envisagés. Le SMADE RN88 vérifie la compatibilité

des projets, notamment avec les plans de masse, les infrastructures et réseaux existants. Il se réserve de subordonner son approbation à des rectifications de projets, plans et devis qui lui paraîtraient opportunes.

De façon générale, les occupants s'engagent à respecter les lois et règlements en vigueur en matière de construction et de sécurité et à se conformer à toutes consignes tant générales que particulières qui pourraient leur être données.

Le SMADE RN 88 peut fixer les délais et conditions d'exécution des travaux.

Le SMADE RN 88 peut également demander que soient exécutés par ses services ou l'entreprise de son choix les travaux qui portent sur des installations à caractère commun notamment : réseaux d'eau, gaz, électricité, assainissement, chauffage, climatisation, téléphone.

Tous les frais entraînés par les obligations ci-dessus seront à la charge des occupants. Les installations réalisées ne peuvent ensuite être modifiées qu'avec l'agrément préalable et écrit du SMADE RN 88 intervenant dans les mêmes conditions.

3/ Dans le cas de simples modifications ou aménagements de lieux attribués, le SMADE RN 88 peut selon les cas imposer tout ou partie des conditions énoncées ci-dessus.

#### **Article 13 – Exécution des travaux par le SMADE RN 88**

Dans le cas où des travaux sont décidés, soit dans l'intérêt de l'exploitation du bâtiment, soit pour permettre ou parfaire sa construction ou son aménagement, soit pour tout autre motif d'intérêt général, le SMADE RN 88 se réserve le droit de les faire exécuter partout où besoin est. Dans ces éventualités, les occupants ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux, ni prétendre à aucune indemnité ni réduction de redevances pour pertes, dommages, trouble de jouissance, préjudice commercial.

Toutefois, dans le cas de demande de libération totale des locaux formulée expressément par le SMADE RN 88 pour une durée excédant 30 jours, les titulaires bénéficieront au-delà de ces 30 jours, d'une exonération de la redevance domaniale correspondant aux locaux dont ils sont privés temporairement.

#### **Article 14 – Responsabilité pour dommages de toute nature (accidents, vols, etc ...)**

Aucune responsabilité ne pourra incomber au SMADE RN88, ni à toute personne mandaté par lui, en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours de l'occupation, au personnel employé par l'occupant ainsi qu'au matériel et aux installations dudit occupant.

Le SMADE RN88 est notamment dégagé de toute responsabilité pour toutes disparitions ou toutes détériorations du matériel entreposé dans les locaux donnés en occupation.

L'occupant sera personnellement responsable des accidents et dommages causés par son personnel ou par des tiers qu'il aura laissé entrer sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être exercées contre ce personnel, ces tiers et contre lui-même.

### **Article 17 – Assurances**

L'occupant doit souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, le recours des voisins et tiers, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises, et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels.

A son entrée dans les lieux, il adressera au SMADE RN 88 une copie de sa police d'assurance, ainsi que copie de toute nouvelle police ultérieure.

### **Article 18 – Affichage, publicité**

L'affichage et la publicité sont interdits aux occupants sur ou dans les lieux attribués de même que sur ou dans les installations qui viendraient à y être édifiées.

Le SMADE RN 88 se réserve, par contre, le droit de procéder, soit par lui-même, soit par l'intermédiaire de tiers autorisés par lui sur ou dans les lieux occupés, sur ou dans les bâtiments et installations qui viendraient à être édifiés, par tous moyens ne pouvant porter obstacle à l'utilisation des lieux, à toute publicité à l'exclusion de celle se rapportant à une activité faisant concurrence ou susceptible de porter préjudice à l'occupant du bâtiment, local, emplacement ou installations considérés.

### **Article 19 – Redevances et charges**

Les redevances sont fixées dans les conventions.

Elles sont payables dans les conditions fixées dans les conventions et perçues selon les règles d'exigibilité et de recouvrement fixées selon les règles propres du SMADE RN 88.

En cas de retard dans le paiement des redevances, de même que des factures de fournitures et services ou de toutes sommes dues par les occupants au SMADE RN 88, les sommes échues portent intérêt de plein droit au taux légal, sans qu'il soit nécessaire pour le SMADE RN 88 de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard, les fractions de mois étant négligées pour le calcul des intérêts.

Les objets mobiliers, matériels, marchandises, denrées appartenant aux titulaires et existant dans les lieux mis à leur disposition sont d'office affectés par privilège aux paiements des sommes dues au SMADE RN 88 et ce dernier peut les faire vendre en la forme ordinaire ou les retenir à due concurrence.

### **Article 20 – Règlement intérieur**

La signature d'une convention d'occupation emporte adhésion au règlement intérieur du bâtiment, ci-joint en annexe, qui définit les conditions de jouissance des parties et équipements communs.

## **Article 21 – Dépôt de garantie**

Un dépôt de garantie est versé par l'occupant dans le mois qui suit la signature de sa convention d'occupation.

Son montant est de 500 euros pour les occupants de la pépinière et de 200 euros pour les occupants du télécentre.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts pour l'occupant, permettra de décompter toutes sommes pouvant rester dues au SMADE RN 88 par l'occupant lors de son départ, tels qu'indemnités, charges, taxes, travaux de remise en état, frais de contentieux, sans que cette liste soit limitative. En aucun cas, l'occupant ne pourra agir par compensation pour les sommes qui sont dues par lui, pas même lors de son départ.

## **Article 22 – Non réduction des redevances pour cas fortuits**

Sauf les cas prévus à l'article 13, le cas de force majeure et le cas d'application de l'article 1722 du Code civil, les occupants ne peuvent prétendre à aucune réduction des redevances pour inutilisation momentanée des lieux attribués.

## **Article 23 – Prestations de services par le SMADE RN 88**

Le SMADE RN88 assure aux titulaires d'autorisation d'occupation tous les services que comporte l'usage normal des lieux attribués et, en particulier, les services de l'électricité, de l'eau et de l'assainissement dans les parties communes, du chauffage ainsi que l'enlèvement des ordures ménagères.

- Pour les occupants de la pépinière

Les dépenses d'aménagement des installations à créer à l'intérieur des lieux attribués, les dépenses d'entretien des espaces privatifs, le téléphone, l'accès et l'usage d'Internet à haut débit, la location de salles, les frais de reprographie et d'affranchissement s'appliquant aux occupants, ne sont pas compris dans le montant des redevances, et doivent être remboursées en sus au SMADE RN 88 par les titulaires des autorisations, en observant les règles générales arrêtées par le SMADE RN 88 pour tous les occupants

- Pour les occupants du Télécentre

Aucun aménagement ou installation ne sont autorisés à l'intérieur des lieux attribués. Les dépenses d'entretien des lieux attribués, l'accès et l'usage d'Internet sont compris dans le montant des redevances. Les autres services (reprographie, téléphonie, location de salles de réunion, affranchissement, ...), dont les tarifs figurent dans le règlement intérieur, ne sont pas compris dans le montant des redevances, et doivent être remboursées en sus au SMADE RN 88 par les titulaires des autorisations, en observant les règles générales arrêtées par le SMADE RN 88 pour tous les occupants.

Ces dépenses font partie des charges locatives prélevées mensuellement ou font l'objet de factures particulières dont le paiement doit être effectué dans les conditions prévues à l'article 19.

## **Article 24 – Impôts et frais**

Les occupants de la pépinière supportent tous les frais inhérents à l'occupation ainsi que tous les impôts et taxes, y compris la taxe foncière, auxquels sont assujettis les terrains, constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui sont exploités en vertu des autorisations.

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, avant tout enlèvement de mobilier, matériel ou marchandises, ils doivent justifier au SMADE RN 88 le paiement de tous impôts, contributions et taxes dont les occupants sont habituellement tenus.

## **Article 25 – Cas de retrait à titre de sanction**

Les autorisations peuvent être révoquées d'office :

1. en cas de violation par les occupants de leurs obligations contractuelles à l'égard du SMADE RN 88;
2. dans le cas de non-paiement des redevances ou des charges, des factures de fournitures et services, de non-remboursement d'impôts.

La révocation intervient après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans le délai imparti qui, sauf cas d'urgence, n'est pas inférieur à quinze jours. Elle est prononcée par décision du SMADE RN 88 sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux et a son plein effet à compter du jour de la notification de cette décision par lettre recommandée.

La révocation à titre de sanction prononce l'expulsion et fixe le délai imparti à l'occupant pour évacuer les lieux.

En cas de révocation, les occupants, non seulement ne peuvent prétendre à aucune indemnité mais encore n'ont pas droit au remboursement des redevances payées d'avance, et les dépôts de garanties qui ont pu être exigés d'eux restent acquis au SMADE RN 88 à titre de dommages-intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par eux de toutes sommes qu'ils peuvent rester devoir au SMADE RN 88.

## **Article 26 – Cas de résiliation**

Les autorisations sont résiliables de plein droit :

1. au cas où le titulaire cesserait d'exercer ou d'être autorisé à exercer l'activité ayant motivé l'autorisation,
2. en cas de décès des occupants,
3. si l'occupant est une société, en cas de dissolution de la société,
4. en cas de destruction des locaux mis à disposition.

La résiliation est prononcée par décision du SMADE RN 88 dès que l'événement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux. Elle a son plein effet, au gré du SMADE RN 88, soit rétroactivement à compter de la date de l'événement motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés.

Dans ces cas de résiliation, les titulaires ne peuvent prétendre à aucune indemnité. Après paiement de toutes les sommes qu'ils peuvent rester devoir au SMADE RN88 ils ont droit au remboursement des redevances payées d'avance, et, éventuellement, de leur dépôt de garantie.

#### **Article 27 – Cas de retrait pour motif d'intérêt général**

Nonobstant la durée prévue de l'autorisation, et étant observé que la domanialité publique du bâtiment s'oppose à ce que les occupants puissent invoquer à leur profit l'application des dispositions législatives régissant les baux agricoles, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel ou d'habitation, les autorisations peuvent toujours être retirées, en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige.

Ce retrait pour cause d'intérêt général n'ouvre droit à aucune indemnité pour les occupants qui seront néanmoins remboursés des redevances payées d'avance et, le cas échéant, du dépôt de garantie.

Dans l'éventualité où le retrait pour cause d'intérêt général n'est que partiel, les titulaires ont la possibilité d'obtenir la résiliation totale de leurs autorisations. Dans la même éventualité, et dans l'hypothèse où les titulaires s'en tiennent au maintien des autorisations pour les biens restant à leur disposition, les redevances à leur charge sont révisées d'un commun accord.

#### **Article 28 – Sort des installations – Evacuation des lieux**

A la cessation d'occupation pour quelque cause que ce soit, à la fin de chaque journée d'occupation pour les occupants du télécentre, les occupants sont tenus d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité.

En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article 27, le SMADE RN 88 peut décider de conserver sans être également tenue à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

A compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, les occupants qui se maintiennent seront tenus de payer au SMADE RN 88 sans mise en demeure préalable, par jour de retard à libérer les lieux ou à les remettre en état si le SMADE RN 88 l'exige, une indemnité égale au centième de la redevance annuelle fixe et, dans le cas de redevances proportionnelles, à 1 % de la dernière redevance annuelle échue, ou à défaut, de la redevance annuelle prévisionnelle.

En outre, sans préjudice de tous dommages et intérêts en sa faveur, le SMADE RN88 a le droit, sans aucune formalité préalable, de débarrasser les lieux occupés des installations mobilières pouvant s'y trouver, de déposer les matériels, mobiliers, marchandises, denrées et autres objets dans un lieu public aux frais, risques et périls des occupants.

Le SMADE RN 88 a également le droit de faire procéder aux frais, risques et périls des occupants, à toute démolition des installations qu'elle ne désire pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise des lieux dans leur état primitif.

## Article 29 – Reprise du matériel et du mobilier

En fin d'occupation, quelle qu'en soit la cause, le SMADE RN 88 se réserve le droit d'exiger des occupants qu'ils rétrocèdent à leurs successeurs les installations à caractère mobilier, le matériel et mobilier leur appartenant, indispensables au maintien de l'exploitation autorisée.

En cas de désaccord sur les conditions de la reprise, celles-ci sont fixées à dire d'experts, chaque partie désignant un expert.

A défaut d'entente, les parties pourront désigner un tiers-expert.

En aucun cas, les cédants ne peuvent exiger de leur successeur ou du SMADE RN 88 une indemnité quelconque pour cession de droits ou d'éléments incorporels.



*Parapher chaque page.*

Signature de l'occupant, précédée de la mention « lu et approuvé »

A Mende, le .....