

DECISION DU PRESIDENT N° : 2025-001

Objet : Signature d'une convention précaire et temporaire de l'espace coworking du Bat1, quartier Ordener pour le bénéficiaire SPIDER MANAGEMENT SAS,

NOUS, Guillaume MARECHAL, Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise,

Vu le Code Général des collectivités Territoriales,

Vu le transfert de la compétence « Développement Economique » au 1^{er} janvier 2017,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2020-CC-07-157 du 17 décembre 2020 relative aux délégations d'attribution du Président,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2021-CC-06-074 du 09 décembre 2021 relative aux tarifs applicables dès 2022 sur les bâtiments Ordener,

Vu la décision n° 2022-005 du 03 mars 2022 relative à la convention de remboursement des charges de fonctionnement des bâtiments 1.6et 9 du quartier Ordener entre la ville de Senlis et la CCSSO,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°29-CC00423 du 20 avril 2023 relative aux tarifs aux tarifs coworking, salle de réunion et bureaux partagés du bâtiment 1 Ordener,

Considérant la nécessité de signer une convention d'occupation précaire et temporaire du domaine privé intercommunal avec la société SPIDER MANAGEMENT,

Considérant le souhait de la société SPIDER MANAGEMENT de bénéficier ponctuellement d'un espace collectif permettant à ses collaborateurs de travailler ensemble,

DECIDONS

ARTICLE 1 d'accepter et de signer la convention d'occupation précaire et temporaire du domaine privé CCSSO du Quartier Ordener avec la société SPIDER MANAGEMENT dans bâtiment n°1 sur l'espace de **coworking**, rez de chaussée.

ARTICLE 2 de dire que la convention a une durée de **1 an, sur la base d'un forfait mensuel**, à compter du **15 Janvier 2025 jusqu'au 15 Janvier 2026**.

ARTICLE 3 de dire que les tarifs appliqués selon les réservations des espaces par l'utilisateur sont :

- un forfait mensuel 100€/ personne,

Pour la durée de la convention la sté SPIDER MANAGEMENT devra s'acquitter d'une redevance de 100 €/ht/mois

ARTICLE 4 La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir ou de plein contentieux devant le tribunal administratif d'Amiens dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

ARTICLE 5 Le Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise est chargé de l'application de la présente décision qui sera publiée au registre des décisions, affichée et dont ampliation sera transmise à :

- Madame le Sous-préfet de l'Arrondissement de Senlis (Oise),
- Monsieur le Trésorier Principal de la Trésorerie de Senlis (Oise).
- M. le Directeur Général des Services
- SPIDER MANAGEMENT

Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture

le: **21 JAN. 2025**

de l'affichage sur le site internet le:

21 JAN. 2025

Guillaume **MARÉCHAL**

Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise

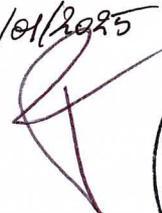
Maire de Fleurines

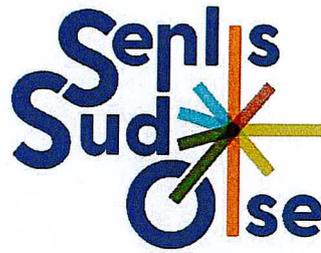
Par délégation : M. Patrick **GAUDUBOIS**

Vice-Président de la Communauté de communes Senlis Sud Oise

Fait à Senlis,

le, **21/01/2025**



communauté
de communes

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET TEMPORAIRE

ESPACE DE COWORKING

Rez de chaussée - Bâtiment B1 - Quartier Ordener 60300 Senlis

ENTRE :

La **Communauté de Communes Senlis Sud Oise**, établissement public de coopération intercommunale, représentée par **Monsieur Guillaume MARECHAL**, son président, domicilié es-qualité au siège dudit Etablissement, 30 rue Eugène Gazeau à SENLIS (60300), dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juillet 2020.

Ci-après dénommé « la CCSSO »

ET,

La société SPIDER MANAGEMENT – SASU - société par actions simplifiées à associé unique au capital de 100 Euros, créé le 03/02/2020 sous le numéro 880 974 712 au RCS de COMPIEGNE,

Représentée par **Monsieur Philippe GAUDILLON**, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « l'USAGER »

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

Paraphes

--	--

PREAMBULE

La ville de Senlis est propriétaire d'un bâtiment N°1 situé sur une parcelle cadastrée section AL n° 299, sis 62 à 68 rue du Faubourg Saint-martin à Senlis (60300) classé en site inscrit de la Vallée de la Nonette et dans le périmètre des monuments historiques de la ville de Senlis.

Cet ensemble immobilier, dit « quartier Ordener », que la commune de Senlis a acquis auprès de l'Etat le 23 décembre 2013, constituait un site militaire vacant, depuis le 1^{er} août 2009, après la dissolution du 41^{ème} régiment de transmission de Senlis.

La compétence « *développement économique* » ayant été transférée par la ville de Senlis à la Communauté de communes Senlis Sud Oise depuis le 1^{er} janvier 2017, les articles L.5211-5 III et L.1321-1 et suivants du code général des collectivités territoriales disposent que tout transfert de compétence entraîne de plein droit la mise à disposition à la collectivité concernée de l'ensemble des biens utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de la compétence.

Conformément aux articles L.1321-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, c'est désormais la Communauté de communes Senlis Sud Oise qui assume sur le bâtiment N°1 l'ensemble des obligations du propriétaire, à l'exception du droit d'aliéner.

Les biens du quartier Ordener ayant intégré le domaine privé de la CCSSO, cette dernière possède sur le bâtiment N°1 précité tous pouvoirs de gestion, et entend poursuivre l'occupation à vocation économique des lieux tant que celui-ci sera mis à sa disposition par la ville de Senlis.

Le quartier Ordener est un espace de circulation apaisée sous l'autorité de la Police du Maire de Senlis. Deux parkings permettent le stationnement des usagers.

*L'espace « COWORKING », hébergé dans le bâtiment B1 au rez de chaussée, est un service public. Il permet l'hébergement **partagé et temporairement** des acteurs économiques en cours de création, en cours de déploiement, en recherche d'un espace partagé **ponctuel** pour un ou plusieurs salariés ou une équipe-projet.*

La société **SPIDER MANAGEMENT** ayant manifesté son intérêt pour **l'occupation temporaire du COWORKING**, il lui a donc été proposé de conclure une convention d'occupation précaire et temporaire aux conditions ci-dessous exposées.

Il est précisé que cette convention est définie par les dispositions de l'article L.145-5-1 du code de commerce, et qu'il ne constitue ni un bail commercial au sens des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, ni un bail dérogatoire au sens de l'article L.145-5 du code de commerce.

Paraphes

--	--

Article 1^{er} : Convention d'occupation précaire

Les parties conviennent de conclure la présente convention d'occupation précaire (ci-après « la convention »), portant sur l'immeuble ci-après plus amplement désigné.

La présente convention est consentie et acceptée à raison de circonstances particulières, sous les charges et conditions énoncées aux présentes.

Article 2 : Régime juridique applicable

Les parties déclarent agir en qualité de professionnels, mesurer pleinement la portée des engagements ici souscrits et avoir bénéficié de la faculté de se faire assister d'un conseil dans la rédaction et la signature des présentes.

Les parties déclarent qu'elles n'entendent pas soumettre leurs relations au régime des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

Les parties reconnaissent également que les présentes ne sauraient entrer dans le cadre du régime réservé aux baux dérogatoires conclus pour une durée au plus égale à trois ans au sens de l'article L.145-5 du même code.

L'USAGER reconnaît ainsi expressément qu'il ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions susvisées, auxquelles il renonce expressément.

L'USAGER certifie qu'il a été rigoureusement informé du fait qu'il ne bénéficiera pas, à l'expiration des présentes, pour quelque cause et à quelque date que ce soit, d'un droit au renouvellement au ou maintien dans les lieux, ni d'un droit à indemnité d'éviction.

La présente convention d'occupation précaire, telle que définie à l'article L.145-5-1 du code de commerce, est consentie temporairement dans le cadre de la réalisation d'une opération répondant aux objectifs de la collectivité.

Article 3 : Désignation de l'espace COWORKING

Ainsi qu'il résulte de l'exposé qui précède, le bien faisant l'objet de la présente convention d'occupation précaire est situé sur la Commune de Senlis (ci-après « le bien »).

Le bien est constitué de différents locaux et notamment un local à usage de coworking, situé au rez de chaussée du bâtiment B1.

L'USAGER ne pourra donc demander aucune réduction de la redevance ci-après fixée pour cause de déficit des surfaces ou de services.

Les tarifs sont fixés par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Senlis Sud Oise (délibération 29-CC00423 relative au tarifs coworking, salle de réunion et bureaux partagés du bâtiment B1, Quartier Ordener, annexée à la présente convention).

L'USAGER ne pourra formuler aucune réclamation du fait des constructions susceptibles de modifier ultérieurement notamment les vues et environnements de ces biens.

Paraphes

--	--

Article 4 : Durée de la convention et prise d'effet

La présente convention est conclue pour **une année, sur la base d'un forfait mensuel, à compter du 15 janvier 2025.**

Article 5 : modalité de réservation

Etant donné la régularité de la mise à disposition de ces locaux pour l'USAGER, les réservations pourront être effectuées directement par mail dev.eco@ccsso.fr, auprès de la Communauté de Communes SENLIS SUD Oise.

L'USAGER devra indiquer les dates et le nombre de personnes.

L'utilisation du COWORKING se fait du lundi matin au vendredi soir, de 9h à 19h.

Il est précisé que les dates de mise à disposition ne pourront être modifiées, dès l'action démarrée par l'USAGER.

Article 6 : modalité financière

En contrepartie de ladite mise à disposition, l'USAGER s'acquittera de la redevance présentée par la CCSSO, via un règlement par virement bancaire à la réception du titre à payer de la Trésorerie de Senlis.

Une situation de la redevance sera présentée mensuellement pour les réservations échues.

Les tarifs de l'espace de coworking, adoptés par le conseil communautaire de la CCSSO sont les suivants :

- 18€ la demi-journée/ par personne
- 30€ la journée / personne
- Ou un forfait mensuel 100€/ personne

Article 7 : annulation des réservations

Dans l'hypothèse où l'USAGER serait amené à annuler la période d'occupation convenue et arrêtées par les parties, ce dernier devra en avertir les services CCSSO en respectant un délai de prévenance de **1 mois**. A défaut, l'USAGER restera redevable du coût afférent à la mise à dispositions des locaux.

Article 8 : assurances de l'Usager

L'USAGER devra justifier d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile pour les accidents corporels et matériels pouvant survenir sur lui-même et/ou ses salariés comme aux tiers.

L'ensemble immobilier est doté d'un système anti-intrusion dans les parties communes et d'une alarme.

La CCSSO ne peut être tenue responsable des vols commis dans l'enceinte des locaux mis à disposition pendant la période définie.

Article 9 : remise des codes d'accès, états des locaux, sécurité

Des codes d'accès à l'espace pourront être communiqués si nécessaire, l'USAGER s'engage à respecter la confidentialité de ces derniers.

Paraphes

--	--

L'USAGER s'engage à occuper les lieux sans y faire de dégradations. En cas de dégradations qu'il pourra occasionner aux locaux ainsi qu'aux équipements mis à disposition, il devra supporter les frais de réparation à l'intégralité.

En cas de dégradation, seule la CCSSO pourra choisir les entreprises chargées de la remise en état des locaux.

Tout accident ou sinistre survenu dans les locaux et/ou au cours de l'utilisation du matériel/mobilier mise à disposition par la CCSSO, doit être déclaré le jour même ou au plus tard dans les 24h.

Article 10 : Sous peine d'exclusion définitive,

- *Les usagers du COWORKING (salariés, responsables et/ou signataires de la présente convention) ont l'obligation de respecter les locaux et le mobilier mis à leur disposition ainsi que l'ensemble du voisinage du site Quartier Ordener et ses acteurs économiques en général. Aucune adjonction de mobilier personnel ne sera autorisée dans l'espace du coworking.*
- *À la fin de chaque journée d'occupation, les usagers devront remettre en état la place qu'ils ont occupé.*
- *Un espace «TISANERIE », au rez de chaussée, est à la disposition des usagers du coworking. Ils doivent respecter son utilisation par les autres usagers du bâtiment ainsi que le mobilier et les équipements électroménager. Aucune adjonction de mobilier personnel ne sera autorisée dans la tisanerie.*
- *Aucun hébergé ne peut s'octroyer l'usage total de l'espace du coworking.*
- *La propreté est une responsabilité individuelle et collective dans l'espace public.*
- *Tout comportement irrespectueux, toute incivilité ou tout manquement au règlement signifiera la résiliation automatique et de plein droit de la présente convention de mise à disposition.*

Article 11 : rappel des principes généraux sur l'utilisation du coworking :

L'usage et l'accès de l'espace COWORKING sont soumis aux contraintes suivantes :

- Il est formellement reconnu par l'USAGER que cette mise à disposition est acceptée et conclue pour une occupation partielle et temporaire, partagée avec d'autres usagers.
- Le coworking est un site dédié à l'activité économique.
- Les animations thématiques économiques pourront être réalisées par le gestionnaire du site ; prévenus 24h à l'avance à minima, les hébergés ne pourront s'y opposer.
- Cet espace ne permet pas l'isolement sonore dans le cadre par exemple du télétravail.
- L'accès de l'ensemble immobilier est strictement interdit aux animaux de compagnie.
- Il est interdit d'entreposer quelque objet que ce soit dans les parties communes du bâtiment et dans l'espace coworking.
- Les usagers doivent contribuer à la propreté générale du bâtiment ainsi qu'aux abords extérieurs.

Article 5 – clause résolutoire de plein droit

Si l'une ou l'autre des parties ne respectaient pas ses obligations en vertu de la présente convention, cette dernière serait résiliée de plein droit. En conséquence, les sommes dues deviendraient immédiatement exigibles à la date de cession de ladite convention.

Paraphes

--	--

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de redevance, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention d'occupation précaire, et 15 jours après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par la CCSSO de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit, si bon semble à la CCSSO, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires et nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Chacune des parties peut résilier la convention à tout moment, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un motif, ce dont elles conviennent expressément.

Article 12 : Domiciliation

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

Pour la CCSSO : au siège indiqué en tête des présentes

Pour l'USAGER : au siège indiqué en tête des présentes.

Fait à Senlis, le...

En trois exemplaires, dont l'un remis à chacune des parties,

Pour l'USAGER	Pour la CCSSO
M. Philippe GAUDION président SPIDER MANAGEMENT	M. MARECHAL GUILLAUME, président <i>Par délégation M. GAUDUBOIS Patrick</i> <i>Vice-président en charge du développement</i> <i>économique</i>

Paraphes

--	--