



**Convention mise à disposition entre La Cali et  
l'Arrêt Minute  
concernant l'immeuble situé 23-25 avenue de  
Verdun à Libourne**

La Communauté d'agglomération du Libournais (La Cali), représentée par son Président, Monsieur Philippe BUISSON, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 janvier 2017,

*Ci-après nommé « Bailleur »,*

D'une part, et,

L'association « l'Arrêt Minute » **sise 12 rue Gambetta, 33230, à Coutras**, représentée par Monsieur Stéphane ROUX, Président, dûment habilité pour ce faire,

*Ci-après nommé « Preneur »,*

Il a été convenu ce qui suit :

L'Arrêt Minute est une association à but non lucratif, gérée par ses membres, et qui s'inscrit étroitement dans les présupposés et les valeurs de l'Économie Sociale et Solidaire. Son objectif est de créer des synergies professionnelles, sociales et culturelles entre ses membres, aux profils variés (associations, entreprises confirmées, entreprises émergentes, porteurs de projets sociaux,...).

Par son engagement, l'Arrêt Minute développe une fonction d'accueil et d'animation de la vie économique, sociale et culturelle de l'agglomération, autour d'un noyau d'entrepreneurs engagés et bénévoles, ouverts à toutes sortes d'initiatives et ce en conformité avec l'esprit des tiers-lieux.

Afin d'accompagner le développement des activités de l'Arrêt Minute, le Bailleur donne en sous-location au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés afin de permettre l'exercice d'activités.

**Article 1 : Désignation**

La Cali met à la disposition de l'Association qui déclare parfaitement connaître les lieux, un immeuble comprenant 911.15 m<sup>2</sup> de surface totale, sis au 23- 25 et 25 bis avenue de Verdun, sur une partie de la parcelle cadastrée 000 CL 53.

Les locaux comprennent notamment :

- Au sous-sol : 118.99 m<sup>2</sup>
- Au rez-de-chaussée : 438.40 m<sup>2</sup> + 55.92 m<sup>2</sup> de box
- Au R+1 : 271.30 m<sup>2</sup>
- Au R+2 : 26.54 m<sup>2</sup>

- Terrasses : 263.48 m<sup>2</sup> non sécurisées et interdites d'accès
- Une cour intérieure d'une superficie de 389.92 m<sup>2</sup>.

### **Article 2 : Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans, soit du 1<sup>er</sup> juin 2019 au 31 mai 2025.

La convention est dénonçable à tout moment par l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article 3 : Obligations**

Le Preneur prendra le local dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, et devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil paisiblement et principalement à destination d'activités tertiaires liées à l'économie sociale et solidaire.

Le preneur est autorisé à mettre à disposition des espaces de travail et/ou des espaces pour des activités liées à l'E.S.S, l'animation culturelle ou d'autres activités permettant de dynamiser les lieux.

La structure gestionnaire et occupante est l'association ARRET MINUTE. Celle-ci a vocation à intégrer dans son fonctionnement les porteurs de projets et d'initiatives qui souhaiteraient développer des projets dans la Maison Graziana. D'une manière générale, aucun projet ne saurait prendre corps à la Maison Graziana s'il n'est pas organisé et/ou validé par l'ARRET MINUTE ou par ses adhérents.

Dans ce cadre, l'ARRET MINUTE s'engage à :

- Permettre un accès le plus large à la Maison Graziana pour l'ensemble de la population, et ce de plusieurs manières ;
- Faciliter l'accès au jardin pendant les heures d'ouverture des espaces communs de l'immeuble, et quand une surveillance sera disponible ;
- Développer une politique d'animation et d'accueil qui permette à la population de fréquenter le lieu autour d'évènements ou de rencontres.
- A mettre à disposition des acteurs culturels institutionnels du territoire (structures professionnalisées émanant de La Cali ou de la Ville de Libourne) les espaces pour accueillir des évènements et des manifestations culturelles, sous réserve bien entendu que les charges supplémentaires liées à ces évènements n'incombent pas à l'ARRET MINUTE. Ces projets devront être conçus et imaginés en concertation avec les usagers du lieu et ces acteurs culturels seront les bienvenus pour adhérer à l'ARRET MINUTE et participer ainsi de l'intérieur à l'animation du lieu.

A l'expiration du contrat ou à sa résiliation, l'association devra rendre les locaux en bon état conformément à l'état des lieux d'entrée contradictoire annexé au contrat.

Il est demandé au preneur de s'assurer contre les risques locatifs et afférents à ses biens propres et aménagements dans le local concerné et en matière de responsabilité civile à l'égard des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer pour ses biens mobiliers ainsi que pour l'activité qui sera exercée dans le local.

L'Association devra fournir annuellement une attestation d'assurance au service juridique de La Cali.

Concernant la gestion matérielle du lieu, le preneur s'engage à :

- User paisiblement les locaux suivant la destination qui lui a été fixée par la présente convention et à assurer la bonne gestion de l'ensemble des espaces mis à sa

disposition, comme le ferait tout locataire occupant, à en assurer l'entretien et à en garantir la sécurité, sur la base de l'état dans lequel les lieux lui seront remis ;

- Utiliser en ERP uniquement le rez-de-chaussée,
- Veiller à ce que l'effectif total simultané et toutes activités confondues ne dépasse pas 49 personnes tant que les lieux n'auront pas été mis en conformité et l'autorisation des autorités compétentes délivrée (commission de sécurité);
- Maintenir l'intégralité des locaux loués ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations locatives et ne pas entreprendre, même à ses frais, des transformations remettant en question l'agencement général des bâtiments, sauf dans le cadre d'un accord explicite avec La Cali et la Mairie ;
- Assurer les dépenses courantes propres à un occupant (fluides), en particulier à contracter les polices d'assurance garantissant le risque au titre d'occupant des lieux ;
- Le preneur pourra, sous réserve de l'accord préalable et écrit du bailleur et sous contrôle du pôle ingénierie de la ville de Libourne, effectuer dans les locaux loués tous les travaux de réparation, d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble ;
- Prendre à sa charge toutes les réparations locatives et d'entretien qui peuvent devenir nécessaires ;
- Informer les services de la CALI et de la Mairie de toute détérioration des lieux nécessitant des interventions de gros ou second œuvre ;
- Laisser exécuter dans les locaux, tous les travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal, sans pouvoir exiger d'indemnités pour gêne d'occupation ;
- Laisser les représentants de la Ville et de La Cali visiter les locaux, chaque fois que nécessaire, pour l'entretien, la réparation ou la sécurité de l'immeuble. A ce titre, une clé sera conservée par les services de la ville et de La Cali ;
- Faciliter l'accès au jardin pendant les heures d'ouverture des espaces communs de GRAZIANA, et quand une surveillance sera disponible ;
- Le logo de La Cali devra apparaître sur les portes d'entrée des espaces de coworking de l'Arrêt Minute ainsi que sur le site Internet de l'association et tous les documents de communication.

#### Il est interdit au preneur :

- D'exposer aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, aucun objet et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Pour la signalisation extérieure des locaux loués, le preneur aura toute liberté d'utiliser ses moyens habituels, tout en se conformant à la réglementation spéciale relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes en vigueur sur la ville de Libourne,
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- Tous travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres, de sols.

#### Il est interdit de fumer à toute personne à l'intérieur des locaux.

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

#### **Article 4 : Loyer - indexation**

L'Arrêt Minute s'acquittera d'un loyer comprenant :

- Une part fixe dont le montant mensuel est fixé à 504 euros.
- D'une seconde part d'un montant mensuel de 500 € les trois premières années (1<sup>er</sup> juin 2019 – 31 mai 2022). Dans les trois mois précédant l'issue de cette période triennale, les parties feront un point financier contradictoire afin de pouvoir fixer, par voie d'avenant, le montant du loyer mensuel sur la seconde période (1<sup>er</sup> juin 2022 – 31 mai 2025).

#### **Article 5 - Charges – Impôts**

Le preneur acquittera directement les factures de téléphone, de télécopie, et autres modes de télécommunications auprès des services éditeurs (ouverture de ligne, abonnements, consommations).

Les consommations d'électricité, d'eau et de gaz seront prises en charge par le preneur des locaux, à cet effet les compteurs seront ouverts à son nom.

Références comptages :

##### 23 avenue de Verdun :

Eau : E01KA589071  
Electricité : 16137192414229 matricule 449

##### 25 bis avenue de Verdun :

Eau : E01KA589078  
Electricité : 16164399357486 matricule 412

##### 25 avenue de Verdun :

Eau : F02WA373491-6  
Electricité : 16164544075266 matricule 900  
Gaz : 16164688793090 compteur 757

La Taxe sur les ordures ménagères (TEOM) sera à la charge du preneur. A cet effet, La Cali refacturera en fin d'année au preneur via un titre de recettes la part correspondante de la TFB et la TEOM.

En dehors des taxes susmentionnées, toutes les impositions ou contributions de quelques natures qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues qui auraient rapport à l'immeuble loué, sont à la charge du preneur.

#### **Article 6 : Clause résolutoire**

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la réception d'une lettre motivée, par envoi recommandé avec accusé de réception, valant mise en demeure.

A l'expiration de la présente convention, les biens mis à disposition seront restitués par l'utilisateur au propriétaire en bon état d'entretien et libre de toute occupation, sans que l'occupant puisse prétendre à aucune indemnité pour quelque raison que ce soit.



### **Article 7 : Contentieux**

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec de voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le tribunal compétent.

### **Article 8 : Election de domicile**

Pour l'exécution du présent, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs.

Fait à Libourne en deux exemplaires,  
Le

La Cali,

L'Association L'arrêt Minute,