

**DÉCISION DU MAIRE N° 2023-27
CONVENTIONS DE COWORKING - LOCAL PARTAGÉ**

Le Maire de la Commune de Cordemais,

VU la délibération n°2020-27 du 25 Mai 2020 donnant délégation au Maire, notamment en matière de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CONSIDÉRANT qu'il a été constaté que de nombreux entrepreneurs individuels et auto-entrepreneurs du territoire exerçaient leurs professions à domicile ;

CONSIDÉRANT qu'il n'existe pas sur le territoire d'infrastructure offrant à ces entrepreneurs un lieu dédié pour exercer leur profession ;

CONSIDÉRANT que le Maire, dans le cadre de sa délégation en matière de louage de choses, souhaite proposer un service de coworking au sein d'un local partagé appartenant à la commune de Cordemais ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de conclure une convention de coworking entre chaque utilisateur souhaitant bénéficier de ce service et la commune de Cordemais ;

DÉCIDE :

Article 1 : d'accepter les termes de la convention de co-working portant mise à disposition de locaux partagés sis 6 avenue des Quatre Vents à Cordemais et de services associés, convention ci-annexée à la présente décision ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention qui est conclue entre la collectivité et l'utilisateur suivant :

- Madame Gaëlle BILLY LEDUC, Psychologue, dont le siège social est situé 18, rue du Commerce à Cordemais

Article 3 : De prendre toutes les dispositions pour assurer l'exécution de la présente décision ;

Article 4 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente décision qui sera publiée dans les formes réglementaires et dont il sera rendu compte lors d'une prochaine séance du Conseil municipal.

Article 5 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

Le Maire,
Daniel GUILLÉ

Acte rendu exécutoire
Après transmission en préfecture
Le :

Et affichage
Le :
Le Maire de la commune de Cordemais
Daniel GUILLÉ



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400459-20230817-2023DC27-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/08/2023

Affichage : 18/05/2023



CONVENTION DE COWORKING

ENTRE :

La Commune de Cordemais, dont le siège est à **Hôtel de Ville de Cordemais (44360)**, représentée par son Maire, Monsieur **Daniel GUILLÉ**, agissant en vertu d'une délibération n°2020-24 et de la décision n°2023-27.

Ci-après dénommée « la COMMUNE »

ET

Madame Gaëlle BILLY LEDUC, Psychologue, dont le siège social est à Cordemais, 18 rue du commerce, représentée par Madame Gaëlle BILLY LEDUC agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés ;

Ci-après dénommée « l'UTILISATEUR »

Pris ensemble, « les Parties ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE

1.

Il a été constaté, sur le territoire de la commune de Cordemais, que nombres d'entrepreneurs individuels et d'auto-entrepreneurs intervenant dans le secteur du bien-être et du paramédical exercent leur profession depuis leur domicile, faute du d'offre de prestations de coworking répondant à leurs attentes.

En effet, ces travailleurs n'ont pas la nécessité de disposer d'un local professionnel à temps complet, pour autant le travail depuis leur domicile n'est pas satisfaisant, en particulier pour recevoir leur clientèle.

Or, sur le territoire de Cordemais, il n'existe pas d'offres de coworking permettant de disposer d'un local à usage professionnel avec des services associés quelques heures par jour, par semaine, ou par mois, en fonction de leurs besoins. Autrement dit, en ce domaine, il existe une carence manifeste de l'initiative privée.

Dans ces circonstances, la Commune de Cordemais a décidé d'offrir ce service au sein de locaux vacants lui appartenant dans les bâtiments de l'ancienne assistante sociale. Ces locaux sont constitués de deux bureaux, d'une salle d'attente, de toilettes et d'un local de rangement.

2.

Sur une période allant jusqu'au 31 décembre 2023, la commune de Cordemais a décidé de tester cette offre de service, via la conclusion de conventions de coworking comportant un minimum de services et d'une durée limitée à cette période.

À l'issue de cette période test, si les retours sont concluants, l'offre de coworking sera améliorée avec notamment l'acquisition de moyens permettant d'offrir une plus grande souplesse de gestion du planning, de sorte à rendre le service encore plus attractif et de s'assurer de son accessibilité au plus grand nombre

3.

L'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) dispose :

« Sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Lorsque l'occupation ou l'utilisation autorisée est de courte durée ou que le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité, l'autorité compétente n'est tenue que de procéder à une publicité préalable à la délivrance du titre, de nature à permettre la manifestation d'un intérêt pertinent et à informer les candidats potentiels sur les conditions générales d'attribution ».

L'article L. 2122-1-3 de ce même code dispose :

« L'article L. 2122-1-1 n'est pas non plus applicable lorsque l'organisation de la procédure qu'il prévoit s'avère impossible ou non justifiée. L'autorité compétente peut ainsi délivrer le titre à l'amiable, notamment dans les cas suivants :

[...]

4° Lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance, notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'exercice de l'activité économique projetée ; [...] »

En l'occurrence, la présente convention de coworking emporte mise à disposition domaniale de courte durée et sans procédure de mise en concurrence préalable, en application de l'article L. 2122-1-3 4° du CG3P.

En effet, d'une part, son terme intervient au plus tard le 31 décembre 2023 et, d'autre part, la mise à disposition des locaux pour chaque titulaire n'est, au plus, que de quelques heures par semaines.

Par ailleurs, l'objectif est de permettre au plus grand nombre d'avoir accès à ce local de coworking, sous réserve que l'activité des opérateurs économiques intéressés soit compatible avec l'affectation de ces locaux et le principe d'un usage partagé et donc limité dans le temps. À cet égard, il est souligné que l'objectif est de permettre à des opérateurs économiques intéressés de souscrire à une convention de coworking à tout moment, suivant leurs besoins de locaux. Ce principe de fonctionnement a d'ailleurs vocation à avoir une mise en œuvre optimisée à l'issue de la phase test, si celle-ci s'avère concluante, avec le déploiement d'une gestion dématérialisée du planning d'accès au bureau de coworking.

4.

L'UTILISATEUR à une activité de Psychologue sous le régime juridique de micro-entrepreneur.

Le bon exercice de cette activité suppose de disposer quelques heures par semaine d'un local lui permettant notamment de recevoir ses clients.

Sans ce cadre, il entend souscrire à l'offre de coworking par la commune de Cordemais.

5.

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées afin de signer la présente convention de coworking portant mise à disposition de locaux partagés et de services associés.

Il est stipulé entre les parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la durée de la présente convention et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est précisé que la Commune de Cordemais peut autoriser l'accès aux locaux à usage de coworking à toutes autres personnes, associations ou organismes de son choix. Cet accès peut concerner le second bureau et les parties communes (salle d'attente, toilettes, local de

rangement...) à des heures communes, ou le bureau objet de la présente convention aux heures où il est inoccupé par l'UTILISATEUR.

Le présent exposé fait partie intégrante de la présente convention.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{er} – OBJET ET NATURE DU CONTRAT

La présente convention a pour objet de définir les conditions qui vont régir les relations entre l'UTILISATEUR et la COMMUNE, dans le cadre de la mise à disposition d'un bureau partagé en coworking et de services associés.

La présente convention COMMUNE ne constitue pas un bail mais un contrat de prestations de services dont l'utilisation d'espaces est une prestation parmi d'autres.

L'usage des locaux est autorisée aux seules fins professionnelles (Psychologue), à l'exclusion expresse de l'organisation de réunions ou le rassemblement de personnes à des fins militantes, politiques ou religieuses.

Cette convention met à disposition de l'UTILISATEUR :

- en privatif : le bureau n°2 et ses meubles (1 bureau, 4 cubes de rangement, une étagère, un fauteuil et une chaise, un bureau, 1 horloge, 1 miroir), identifié sur le plan constituant l'ANNEXE 1,
- en locaux partagés : l'entrée, la salle d'attente, les toilettes et le local de rangement,
- en biens mobiliers partagés : 1 lampe et 8 chaises en salle d'attentes, 1 étagère, 1 buffet, 4 chaises
- les services suivants : nettoyage, extincteurs et normes de réception du public appliquées,
- l'eau, électricité, chauffage, taxe foncière,

suivant les jours et heures définies à l'article 3 ci-après.

L'autorisation est personnelle et liée à la personne physique ou morale de l'UTILISATEUR.

Les biens objets des présentes étant une dépendance du domaine public, la présente convention est notamment exclue du champ d'application des articles L. 145-1 et suivants du Code Commerce sur les baux commerciaux, et du champ d'application des articles 57A et suivants de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière portant réglementation des baux à usage professionnel.

Toute modification des présentes devra faire l'objet d'un avenant signé.

ARTICLE 2 – DROITS REELS

La présente autorisation n'emporte aucun octroi d'aucun droit réel.

ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION – JOURS ET HEURES DU COWORKING

La présente convention aura une durée de 6 mois qui commence à courir le 21/08 pour se terminer le 31 décembre 2023.

L'UTILISATEUR à libre accès au bureau n°2 et aux locaux partagés :

- Lundi après-midi : 14h/20h
- Vendredi après-midi : 14h/20h

A l'expiration ou à la résiliation de la convention, l'utilisateur doit immédiatement libérer les espaces et le matériel mis à disposition.

ARTICLE 4 – TARIFICATION - PAIEMENT DES PRESTATION

Le paiement des prestations objet de la présente convention est effectué par l'UTILISATEUR à la COMMUNE, en application de la tarification suivante : **9€ par demi-journée**, une demi-journée étant de 6 heures suivant l'un ou l'autre de ces créneaux : 8h/14h et/ou 14h/20h.

Toute utilisation partielle d'un créneau donne lieu à une facturation du créneau dans son intégralité.

Suivant les stipulations de l'article 3 ci-dessus, l'UTILISATEUR doit s'acquitter de la somme de 342 euros (soit 9€ x 38 créneaux).

Le paiement des prestations est exigible est payable mensuellement à terme à échu, entre le 10 et le 15 du mois suivant.

Tout loyer payé sera définitivement acquis, quelle que soit l'issue de la Convention.

Le règlement interviendra par virement.

L'UTILISATEUR se libérera des sommes dues en portant le montant au crédit du compte ouvert à l'Etablissement bancaire de la COMMUNE :

RIB : 30001 00752 F4480000000 87

IBAN : FR52 3000 1007 52F4 4800 0000 087

BIC : BDFEFRPPCCT

ARTICLE 5 –RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par la COMMUNE pour faute :

- avec effet immédiat et sans mise en demeure préalable, si l'UTILISATEUR fait usage des locaux à d'autres fins que professionnelles, avec un risque d'atteinte à la sécurité, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs ;

- un trois (trois) jours ouvrés après mise en demeure de la COMMUNE demeurée sans effet si l'UTILISATEUR manque à ses obligations contractuelles vis-à-vis de la COMMUNE, ou s'il a un comportement incompatible de avec l'utilisation normale d'un bureau (nuisances sonores, dégradation, conflit avec les autres personnes présentes au sein de la Surface...);

Les conséquences financières de la résiliation pour faute sont à la charge de l'UTILISATEUR.

La COMMUNE et l'UTILISATEUR peuvent solliciter la résiliation à tout moment de la présente convention, par lettre recommandée avec avis de réception ou par email avec réponse accusant réception et moyennant un préavis minimum de quinze (15) jours ouvrés avant le terme du contrat.

ARTICLE 6 – ENTRETIEN ET TRAVAUX

La COMMUNE est en charge du nettoyage, de l'entretien, et des réparations de toute nature, sous réserve qu'il soit fait un usage normal des locaux et biens mis à disposition, conformément notamment aux règles figurant au règlement intérieur (ANNEXE 2). A défaut, l'UTILISATEUR sera tenu de rembourser à l'euro / l'euro l'intégralité des travaux et réparation de toute nature majoré d'une indemnité forfaitaire de 200 (deux cents) euros à titre indemnitaire et sans préjudice de toute action judiciaire que pourrait entreprendre la COMMUNE.

Lorsque l'UTILISATEUR constate un besoin de réparation ou un renouvellement, il en averti la COMMUNE.

L'UTILISATEUR n'est pas autorisé à réaliser quelques travaux que ce soit, y compris des percements et des fixations de meubles ou d'objet de décoration.

En cas d'exécution de travaux par la COMMUNE susceptible de limiter l'accès aux espaces et/ou de causer des nuisances, sauf urgence, l'UTILISATEUR en sera averti un (1) mois à l'avance et ne pourra élever aucune protestation ni solliciter une indemnité quelconque.

ARTICLE 7 – RESPONSABILITE - ASSURANCE

7.1 L'UTILISATEUR est et demeure seul responsable de tous les accidents ou dommages qui pourraient résulter de son activité, et plus généralement de tous ses faits, y compris du fait de l'usage qu'il fait des locaux, biens mobiliers et éventuels produits mis à sa disposition.

Aucun dédommagement de la COMMUNE ne sera accordé à l'UTILISATEUR aux tiers avec qui il contracte (client, fournisseurs, loueur de matériels, assureur...) du fait d'un sinistre (vol, dégradation, incendie, etc.) ou d'un accident lié à l'utilisation des locaux, biens mobiliers et éventuels produits mis à sa disposition.

L'UTILISATEUR est seul responsable du matériel qu'il entrepose dans les locaux et fera son affaire personnelle de l'assurance de ses biens et de ceux dont la garde lui a été confiée.

L'UTILISATEUR déclare être garanti contre les risques de responsabilité civile et tous les risques inhérents à son activité et à l'occupation du site.

L'UTILISATEUR doit justifier de cette assurance dans les quinze (15) jours de la signature de la convention. A défaut, le présent contrat sera résilié de plein droit. Il devra obligatoirement y être mentionné le lieu de l'exercice de l'activité et la durée de validité.

7.2 La COMMUNE n'est pas responsable des pratiques délivrées par l'UTILISATEUR.

Seule la responsabilité l'UTILISATEUR sera engagée en cas de litige avec le patient / client / tiers de toute nature subissant un dommage ou prétendant subir un dommage du fait de l'activité de l'UTILISATEUR.

Si le patient / client / tiers de toute nature recherche la responsabilité de la COMMUNE du fait de l'activité de l'UTILISATEUR, ce dernier s'engage à garantir la COMMUNE à première demande.

ARTICLE 8 – IMPOTS

L'UTILISATEUR devra supporter seul la charge de tous les impôts et taxes liés à son activité.

ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif figurant en-tête de la présente convention.

ARTICLE 10 – CESSION – TRANSMISSION – SOUS-LOCATION

L'UTILISATEUR ne pourra en aucun cas céder ou transmettre la présente convention.

L'UTILISATEUR n'est pas autorisé à sous-louer les biens mis à sa disposition.

ARTICLE 11 – DROIT D'ACCES DE LA COMMUNE

La COMMUNE a le droit d'accéder à l'ensemble des espaces de coworking à tout moment, notamment à des fins de contrôle, d'entretien et de maintenance.

La COMMUNE pourra accéder à ces différents espaces de travail, sans le notifier à l'avance à l'UTILISATEUR, du moment que la COMMUNE n'occupe pas un bureau réservé au TITULAIRE sur les horaires et jours mentionnés à l'article 3 ci avant.

ARTICLE 12 – LITIGES

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les parties au sujet de l'application ou de l'interprétation de la présente convention feront au préalable l'objet d'une tentative d'accord amiable.

En cas d'échec de celui-ci, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera du ressort du Tribunal compétent.

ARTICLE 13 – RPVA

En application de la loi Informatique et Libertés n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi n°2018-493 du 20 juin 2018, il est rappelé que les données nominatives demandées à l'UTILISATEUR peuvent être nécessaires au traitement des Services fournis. Ces données peuvent être communiquées aux éventuels partenaires de la COMMUNE chargés de l'exécution, du traitement, de la gestion et du paiement des Services.

L'UTILISATEUR dispose, conformément aux réglementations nationales et européennes en vigueur d'un droit d'accès permanent, de modification, de rectification, d'opposition, de portabilité et de limitation du traitement s'agissant des informations le concernant en s'adressant à la collectivité.

ARTICLE 14 – ANNEXES

Les annexes mentionnées ci-dessous ont valeur contractuelle, en cas de contradiction avec la présente convention cette dernière prime.

Liste des ANNEXES :

1/ Plan des locaux

2/ Règlement intérieur

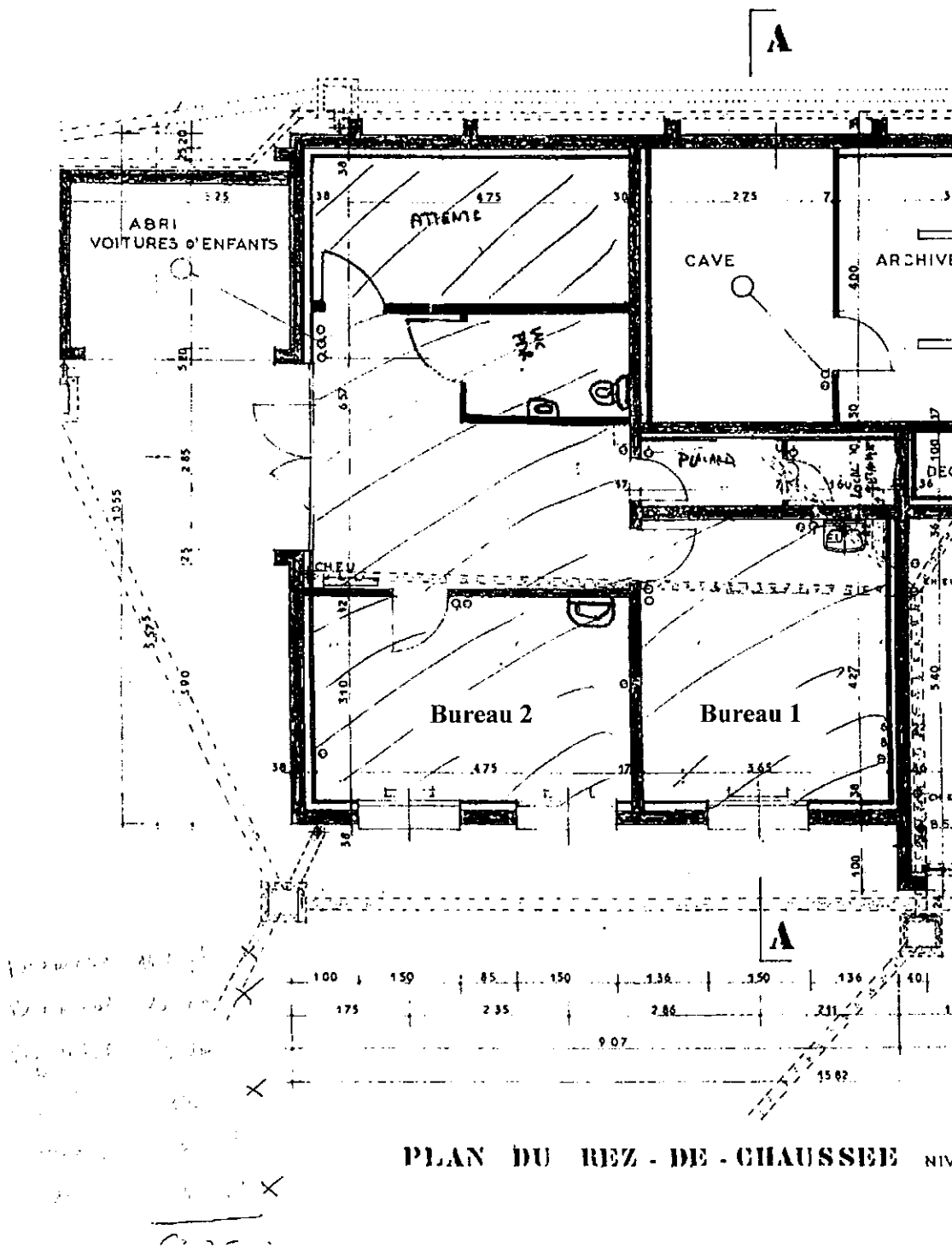
Fait à Cordemais sur dix (10) pages,
en deux exemplaires originaux.

Pour la Commune de Cordemais
Monsieur Daniel GUILLÉ
Le Maire
Le

Madame Gaëlle BILLY LEDUC
Le



ANNEXE 1 : PLAN DES LOCAUX



PLAN DU REZ - DE - CHAUSSEE NIV

ANNEXE 2 : REGLEMENT INTERIEUR

ARTICLE 1^{er} – ACCES AUX LOCAUX

L'accès aux locaux n'est possible qu'aux horaires d'ouverture établis par la COMMUNE, soit du lundi au vendredi, de 8h à 20h, et le samedi de 8h à 14h.

L'accès se fait avec une clé, depuis l'adresse suivante : 6 Avenue des Quatre Vents

ARTICLE 2 – REGLES DE BONNE CONDUITE

La COMMUNE et l'UTILISATEUR s'engagent à toujours se comporter l'un envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi notamment à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'ils risquent de rencontrer à l'occasion de l'exécution du contrat.

L'UTILISATEUR s'engage à avoir un comportement approprié et respectueux envers les autres UTILISATEURS et leurs clients / patients.

L'UTILISATEUR s'engage à avoir un comportement et des activités respectueux des bonnes mœurs, de la salubrité, et de l'ordre public.

L'UTILISATEUR s'engage à respecter les principes de laïcité et de non-discrimination.

L'UTILISATEUR s'engage à avoir tenue décente, de même que ses clients / patients.

L'UTILISATEUR s'engage à avoir un usage approprié des locaux et des biens mis à sa disposition, et à ne pas les dégrader.

L'UTILISATEUR supportera financièrement les éventuelles dégradations. Qu'il commet, ou commise par ses clients / patients.

L'UTILISATEUR est seul responsable des agissements et comportement de ses clients / patients.

La COMMUNE n'est pas responsable des pratiques délivrées par l'UTILISATEUR.

L'UTILISATEUR s'engage à respecter les éco-pratiques simples : économies d'énergie, d'eau, tri des déchets...

ARTICLE 3 – CONSIGNES DE SECURITE

Vous êtes témoin d'un début d'incendie

Essayez de maîtriser l'incendie à l'aide d'un des extincteurs situés dans les couloirs ou les locaux communs en attaquant la base des flammes, prévenez la COMMUNE.

Si vous ne pouvez pas maîtriser l'incendie, DECLENCHEZ L'ALARME en appuyant sur un des boîtiers rouges des couloirs et autres parties communes (bris de glace).

En dehors des heures ouvrables, **APPELEZ LES POMPIERS** en composant le 18.

EVACUEZ LE BATIMENT selon les consignes ci-dessous.

- ☞ Gardez votre calme et votre sang-froid.
- ☞ Prenez soin de débrancher vos appareils électriques et de refermer portes et fenêtres (ne fermez pas votre espace privatif à clé).
- ☞ Dirigez-vous vers l'extérieur en utilisant l'issue de secours la plus proche.
- ☞ N'empruntez pas un couloir enfumé. Guidez vos clients /patients vers l'extérieur.
- ☞ Regroupez-vous devant l'entrée principale du bâtiment et vérifiez le nombre de vos clients /patients.

Pour tout déclenchement de l'alarme, il convient d'évacuer le bâtiment.

L'UTILISATEUR reconnaît avoir constaté l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction (extincteurs) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

ARTICLE 4 – PERTE, VOL, DEGATS

Le matériel laissé dans l'espace les locaux par l'UTILISATEUR, ses clients / patients, est sous la responsabilité de son propriétaire.

La COMMUNE décline toute responsabilité en cas de perte, vol, dégâts.

Il est recommandé aux UTILISATEURS de contracter une assurance vol simple valable hors du domicile.

ARTICLE 5 – INTERDICTIONS DIVERSES

L'UTILISATEUR s'engage à respecter l'interdiction de fumer dans les locaux sans exception (En application de l'article R. 511-1 du Décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006).

Il est interdit aux personnes de pénétrer ou de séjourner dans les locaux en état d'ébriété ainsi que d'y introduire des boissons alcoolisées ou toutes autres substances illicites.

Il est interdit d'introduire des objets dangereux ou susceptibles de constituer une arme.

Tout affichage est interdit sur les murs, portes, bureaux et vitres.

Les animaux ne sont pas admis dans les locaux.

