

Convention de mise à disposition de locaux

ENTRE

L'Université Bretagne Sud (UBS), Établissement public à caractère scientifique culturel et professionnel, sis 27 rue Armand Guillemot à LORIENT 56100,

Représentée par sa Présidente, Madame Virginie DUPONT, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l'UBS, d'une part,

ET

L'Association IRMA, Association régie par la loi du 1er juillet 1901, sis Parc d'activité de Soye à PLOEMEUR 56270,

Représentée par son Directeur, Monsieur Frédéric FOURREAU, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après dénommée IRMA, d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

L'UBS met à disposition d'IRMA, qui l'accepte, à titre précaire et révocable, une partie de l'immeuble « Espace Eurêka » situé 2, allée Copernic, Lieu-dit Kervihanno, Parc Technologique de la Soye, à Ploemeur, propriété de l'Université.

La présente mise à disposition est consentie et acceptée sous les charges et les conditions exposées ci-après que les deux parties s'obligent à exécuter et à accomplir.

Article 1 : Affectation des locaux mis à disposition d'IRMA

Les locaux mis à disposition d'IRMA sont destinés à un usage en lien avec son objet tel que définis dans ses statuts c'est-à-dire toute action de nature à créer, favoriser et promouvoir les développements industriels dans le domaine des matériaux avancés, de l'énergie et de l'environnement, ainsi que des technologies associées.

Article 2 : Désignation des locaux mis à disposition d'IRMA

Les locaux mis à disposition comprennent dans l'ensemble des locaux de l'Espace Euréka, propriété de l'UBS :

- Des espaces bureaux pour un total de 84,2 m² ;
- Des espaces ateliers pour un total de 118,3 m².

La répartition des locaux figure en annexe.

IRMA occupe ainsi une surface totale de 202,5 m² sur un total de 831,7 m² correspondant à 24,35 % de la surface totale de l'ensemble des locaux de l'Espace Euréka.

Article 3 – Remise des locaux :

IRMA prendra les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux sans pouvoir prétendre à une quelconque remise en état ou réparation de la part de l'UBS, ni réduction de loyer.

En outre, la surface indiquée est celle figurant sur le plan en annexe 1 et toute différence entre les cotes de cette surface et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils sont mentionnés dans ledit acte.

Article 4 – Conditions d'occupation des locaux :

IRMA maintiendra en bon état de réparations locatives et d'entretien les locaux mis à sa disposition ainsi que les installations qu'elle sera amenée à effectuer, l'UBS se réservant le droit de faire visiter les lieux par son personnel pour s'assurer de l'exécution de ces obligations,

IRMA jouira des locaux en bon père de famille suivant leur affectation, telle qu'elle est indiquée à l'article 1 : elle ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et elle devra prévenir immédiatement l'UBS de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à l'UBS.

IRMA devra prendre en charge, tous travaux de réparation, mise aux normes, remise en état, consolidation, réfection et remplacement qui étaient ou deviendraient nécessaires aux lieux et installations quelle qu'en soit la nature et l'importance dès lors que ces travaux sont dus à l'exercice de son activité.

IRMA devra effectuer à ses frais les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel.

IRMA fera son affaire personnelle, de façon que l'UBS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

IRMA ne pourra faire dans les lieux mis à disposition aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans l'accord préalable de l'UBS qui se réserve la suite à donner à cette requête.

Tous embellissements, améliorations et installations quelconques qui seraient fait par IRMA dans les lieux mis à disposition pendant la durée de la convention, resteront à la fin de celle-ci, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété l'UBS sans aucune indemnité pour IRMA, à moins que l'UBS ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais d'IRMA, ce qu'elle aura toujours le droit de faire même si elle a autorisé les travaux,

IRMA souffrira que l'UBS fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux mis à disposition, pendant la durée de la convention, tous travaux de réparations, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres travaux quelconques qu'elle jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelle que soit l'importance des travaux,

L'UBS décline toute responsabilité, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption des fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

D'une manière générale, IRMA fera son affaire personnelle de tous cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit, en dehors du propriétaire.

Article 5 - Assurances

L'UBS déclare que l'ensemble des locaux fait l'objet d'une police d'assurance. Cette police couvre notamment les risques incendie et sa responsabilité civile.

IRMA doit assurer sa responsabilité civile ainsi que pour des sommes suffisantes ses biens propres, ses aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements.

IRMA renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre l'UBS et ses assureurs pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont elle est propriétaire, locataire et/ou gardien, à quelque titre que ce soit.

Réciproquement, l'UBS renonce ainsi que ses assureurs à tout recours contre IRMA et ses assureurs, pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont elle est propriétaire, locataire ou gardien à quelque titre que ce soit.

IRMA devra déclarer dans un délai de deux jours ouvrés à l'UBS tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

IRMA fera établir par sa compagnie d'assurances et remettra à l'UBS une attestation certifiant la couverture des risques propres à l'exploitation des locaux par IRMA tels que mentionnés à l'alinéa 2 du présent article, à compter de son entrée en jouissance.

Article 6 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 1er janvier 2020 pour une durée de trois ans. Au terme des trois ans, elle est renouvelable par tacite reconduction pour la même durée, sauf dénonciation expresse adressée par lettre recommandée avec accusé réception par l'une ou l'autre des parties avec un préavis minimum de trois mois.

À l'expiration de la convention, quelle qu'en soit la cause, IRMA ne pourra invoquer aucun droit au maintien dans les lieux, ni réclamer aucune indemnité.

Article 7 – Incessibilité des droits

La présente convention est conclue intuitu personae. En conséquence, IRMA ne pourra céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la présente convention.

Article 8 – Loyer

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

- Le coût des bureaux est fixé à 14 € HT du m² ;
- Le coût atelier est fixé à 10 € HT du m²

Le loyer mensuel applicable à IRMA à compter du 1er janvier 2020 est fixé à 2 361,80 € hors taxes conformément à la répartition figurant en annexe.

Le loyer est payé à l'UBS à réception d'une facture deux fois par an au 31 décembre et au 30 juin. Dans la mesure où il s'agit de locaux nus, il n'y a pas lieu à assujettissement à la TVA.

À l'issue de chaque période triennale, le loyer pourra faire l'objet d'une révision qui prendra effet à la date anniversaire de la convention et dont IRMA aura connaissance un mois avant sa prise d'effet.

Article 9 - Charges, Contributions et Taxes

La refacturation des charges par l'UBS à IRMA est réalisée sur la base de ses factures au 30/06 et au 31/12 de chaque année. Chaque facture précise la période considérée.

Elle comprend :

- La refacturation des charges de télésurveillance et de ménage établie au prorata des mètres carré occupés par IRMA ;
- La refacturation des charges d'électricité et d'eau au prorata des mètres carré occupés par IRMA ;
- La refacturation des charges communes transmises tels que l'entretien des extérieurs, les coûts d'utilisation de la salle de convivialité et de la salle de réunion SIRACUSA au prorata des mètres carré occupés par IRMA ;
- La refacturation de la taxe foncière au prorata des mètres occupés par IRMA.

IRMA a accès aux factures justifiant des charges, contributions et taxes sur simple demande auprès de l'UBS.

Article 10 – Résiliation

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

Article 11 – Litiges

En cas de difficultés sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.
Les litiges pouvant résulter de l'application de la présente convention relèvent du tribunal administratif de Rennes.

Fait en trois exemplaires à Lorient
Le ...12.10.21...20.21..

La Présidente de l'Université Bretagne-Sud,


Virginie DUPONT
Virginie DUPONT
Présidente

Le Directeur d'IRMA


Parc Technologique de Soye
56270 PLOEMEUR
Tel : 02 97 78 07 94
www.irmatech.com
SIRET : 354 096 885 00034 - APE : 7490 B TVA : FR 17 354 096 885

Frédéric FOURREAU



