

N° DP 25/291

DECISION DU PRESIDENT

CONVENTION DE LOCATION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX A LA SARL "ELITE DRONE GROUP" DANS LE CADRE D'UNE PEPINIERE D'ENTREPRISES A L'ESPACE CHANCEL A LA VALETTE-DU-VAR

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la décision n° 09/986 du Bureau Communautaire en date du 07 décembre 2009, fixant les tarifications concernant les locations relatives aux locaux situés Espace NORAL à La Seyne-sur-Mer et Espace CHANCEL à La Valette-du-Var,

VU la candidature présentée par la Société à Responsabilité Limitée « ELITE DRONE GROUP » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés DE Toulon sous le numéro 931 849 897 dont le siège social est situé 38 Rue du Lieutenant Chancel – 83160 LA VALETTE-DU-VAR représentée par Monsieur Frédéric AROCO-ZABALLOS et dont l'activité est la photographie, le reportage et l'imagerie par drone, la captation de données techniques et la formation au certificat de pilotage de drone, pour une location dans les locaux de l'Espace CHANCEL,

VU le projet de convention, ci-annexé et ses annexes,

CONSIDERANT que l'Espace CHANCEL à LA VALETTE-DU-VAR sis « Valsud » - Rue du Lieutenant Chancel – présente toutes les caractéristiques essentielles d'un bâtiment de bureaux de qualité susceptible d'accueillir des entreprises répondant aux exigences du réseau des pépinières et hôtels d'entreprises,

CONSIDERANT que la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE s'engage à consentir à la Sarl « ELITE DRONE GROUP », une convention d'occupation précaire (location) moyennant le versement d'une redevance mensuelle et d'une provision pour charges, pour un local situé à l'étage du bâtiment connu sous le nom de « Espace CHANCEL », édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°516 sis « Valsud » - Rue du Lieutenant Chancel – 83160 La Valette-du-Var. Il s'agit du bureau n° 16 d'une contenance totale de 18,60 mètres carrés environ, auquel s'ajoute la mise à disposition de la place de parking extérieur n° 16,

CONSIDERANT que cette convention d'occupation est consentie et acceptée à titre provisoire et précaire pour une durée de 23 mois à compter du 1^{er} avril 2025 pour se terminer le 28 février 2027,

CONSIDERANT que l'OCCUPANT devra s'acquitter d'une redevance dans les conditions ci-après déterminées :

Redevance mensuelle (soumise à la TVA). de l'ordre de :

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle d'occupation du local de :

- 217 € (deux cent dix-sept euros) hors taxes les six premiers mois ;
- 224,75 € (deux cent vingt-quatre euros et soixante-quinze centimes) hors taxes du 7^{ème} au 12^{ème} mois ;
- 248 € (deux cent quarante-huit euros) hors taxes du 13^{ème} au 18^{ème} mois ;
- 285,20 € (deux cent quatre-vingt-cinq euros et vingt centimes) hors taxes du 19^{ème} au 23^{ème} mois.

Que L'OCCUPANT s'oblige à payer au BAILLEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de ses titres et pouvoirs, d'avance le premier de chaque mois.

Provision pour charges de l'ordre de :

Pour la durée de la présente convention, la provision est fixée à 65,10 euros (soixante-cinq euros et dix centimes) hors taxes par mois calculée sur la base de 42 euros hors taxes le m2 par an.

Dépôt de garantie de l'ordre de :

Le dépôt de garantie est celui déjà prévu par la convention d'occupation précédente datée du 19 novembre 2024,

CONSIDERANT que l'OCCUPANT ne pourra pas revendiquer les dispositions du décret du 30 septembre 1953 pour solliciter le renouvellement de cette convention et le reconnaît expressément,

DECIDE

ARTICLE 1

DE SIGNER avec la SARL « ELITE DRONE GROUP » une convention d'occupation précaire concernant le local sis « Espace Chancel » à La Valette-du-Var dans les conditions et pour la durée qui y sont définies.

ARTICLE 2

DE DIRE que les recettes seront versées sur le Budget Annexe Espaces d'activités entrepreneuriales, innovantes et universitaires, opération 11004, article 752.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le

18 MAR. 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name 'Jean-Pierre Giran'.

18 MAY 2017

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée, dont le siège est situé 107, Boulevard Henri Fabre - 83041 TOULON Cedex 09 – CS 30536 – N°SIRET 248 300 543 00217, dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, agissant en qualité de Président de la Métropole, habilité à l'effet des présentes.

CI-DESSOUS DENOMMEE : « le BAILLEUR », d'une part,

ET

La Société à Responsabilité Limitée « ELITE DRONE GROUP » immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro 931 849 897 dont le siège est situé 38 Rue du Lieutenant Chancel – 83160 LA VALETTE-DU-VAR et dont le gérant est Monsieur Frédéric AROCO ZABALLOS,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'OCCUPANT », d'autre part,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Afin de favoriser la création et le développement d'entreprises sur son territoire, la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée a décidé la création d'une pépinière d'entreprises à La Valette-du-Var. Elle a ainsi acquis un immeuble de bureaux dénommé « Espace CHANCEL » situé 38, rue du Lieutenant Chancel - Valsud à La Valette-du-Var (83160) et cadastré section AX n°516.

Cet immeuble est destiné à héberger des entreprises pour une période transitoire avant une implantation plus durable.

Ainsi, « l'OCCUPANT » ayant le projet de poursuivre le développement de son activité a demandé à la Métropole Toulon-Provence-Méditerranée de pouvoir bénéficier de la location d'un espace de bureau d'une surface d'environ 18,60 m2 durant vingt-trois mois, le temps de louer ou d'acquérir un bâtiment.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : OBJET

Le BAILLEUR consent à l'OCCUPANT, qui accepte, la mise à disposition de cet espace de bureau en l'état, selon une convention exclue du Code du Commerce.

Il est expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié.

L'OCCUPANT ne pourra invoquer le bénéfice d'aucune propriété commerciale au titre de l'occupation précaire.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Le local est situé au 1^{er} étage du bâtiment connu sous le nom de « Espace CHANCEL » édifié sur la parcelle cadastrée section AX n°516, sise Rue du Lieutenant Chancel – 83160 La Valette-du-Var. Il s'agit du bureau n°16, selon le plan annexé, d'une surface de 18,60 m² environ.

A cela s'ajoute la mise à disposition de la place de parking extérieur n°16 suivant le plan ci-joint.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent droit d'occupation précaire est consenti et accepté pour une durée de 23 mois à compter du 1^{er} avril 2025 pour se terminer le 28 février 2027.

Le présent contrat étant consenti à titre provisoire et précaire, l'OCCUPANT ne pourra pas revendiquer les dispositions du décret du 30 septembre 1953 pour solliciter le renouvellement des présents, ce que l'OCCUPANT reconnaît expressément. Il est spécifié, à cet égard, que le BAILLEUR, sans cette condition, n'aurait pas contracté.

En conséquence, l'OCCUPANT s'oblige à quitter les lieux désignés à l'article 2, à l'expiration de la convention d'occupation précaire sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si, contre toute attente, il se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision et sans caution nonobstant opposition ou appel.

Toutefois, les parties pourront à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois.

L'OCCUPANT s'engage à avertir par courrier recommandé le BAILLEUR de la date exacte de son départ puis à libérer les lieux à cette date. Il ne pourra, sous aucun prétexte, prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

ARTICLE 4 : REDEVANCE

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle d'occupation du local de :

- 217 € (deux cent dix-sept euros) hors taxes les six premiers mois ;
- 224,75 € (deux cent vingt-quatre euros et soixante-quinze centimes) hors taxes du 7^{ème} au 12^{ème} mois ;
- 248 € (deux cent quarante-huit euros) hors taxes du 13^{ème} au 18^{ème} mois ;
- 285,20 € (deux cent quatre-vingt-cinq euros et vingt centimes) hors taxes du 19^{ème} au 23^{ème} mois.

Que L'OCCUPANT s'oblige à payer au BAILLEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de ses titres et pouvoirs, **d'avance le premier de chaque mois.**

Cette redevance sera soumise à la TVA que l'OCCUPANT s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus du loyer principal aux mêmes époques que celui-ci.

La redevance d'occupation du local comprend l'accès aux services dont la liste est jointe en annexe n°1 de la présente convention.

La redevance d'occupation du local ne couvre pas l'accès aux services mutualisés à facturation individuelle, y compris la location de salles de réunion, dont la tarification est jointe à la présente convention et dont l'occupant reconnaît avoir pris connaissance.

Les contrats d'abonnement et d'approvisionnement au réseau de télécommunication et d'électricité seront à la charge de l'OCCUPANT.

Le défaut de paiement des redevances dès le premier mois, entraînera la résiliation immédiate de la présente convention.

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est celui déjà prévu par la convention d'occupation précédente datée du 19 novembre 2024.

Non soumis à la TVA, le dépôt de garantie a été demandé à l'OCCUPANT afin de garantir la bonne exécution de ses obligations et le paiement des redevances et de leurs accessoires.

Non productif d'intérêts, il ne sera pas révisable au cours du contrat. Il sera rendu à l'OCCUPANT après restitution des clés de bureau mises à sa disposition déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au BAILLEUR et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place de l'OCCUPANT. Le départ de l'OCCUPANT étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements d'électricité, de téléphone, établissement de l'état des lieux contradictoire ou par l'huissier en fin de contrat et remise des clés de bureau.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION

La signature de la présente convention emporte adhésion au règlement intérieur de l'Espace CHANCEL dont L'OCCUPANT reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le présent droit d'occupation précaire est consenti et accepté, outre les redevances ci-dessus précisées, sous les charges, clauses et conditions dont la description figure en annexe n°2, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, des règlements ou de l'usage que l'occupant s'engage à respecter sous peine de résiliation, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts.

ARTICLE 7 : RESILIATION

Outre les motifs de résiliation pour raisons contractuelles (non respect des conditions de la présente), le BAILLEUR se réserve le droit de résilier la présente convention précaire à tout instant pour tout autre motif (nécessités de service, travaux, vente du bâtiment....) en laissant un délai suffisant à l'occupant pour lui permettre de déménager ses équipements du site.

L'OCCUPANT s'engage à informer le BAILLEUR de toute modification statutaire le concernant qui interviendrait pendant la durée de la présente convention (modification de la répartition de son capital, prise de contrôle, changement de siège social, cession de l'activité).

L'OCCUPANT s'engage à justifier de sa nouvelle adresse par la remise d'un extrait K-bis au BAILLEUR dans un délai d'un mois après son départ.

ARTICLE 8 : DROIT APPLICABLE - LITIGE

De convention expresse entre les parties, les présentes sont exclues du champ d'application du code du commerce.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige intervenant dans le cadre de la présente convention. En cas de persistance du désaccord la loi française est applicable et ledit litige sera tranché par les tribunaux compétents.

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE

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

Pour le BAILLEUR, en son siège,

Pour l'OCCUPANT, à l'adresse des lieux objet de la présente convention

Nombre de pages dont celle-ci : 4

Fait en trois exemplaires originaux,

A Toulon, le

L'OCCUPANT
La Sarl ELITE DRONE GROUP

LE BAILLEUR
Le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Frédéric AROCO ZABALLOS

Jean-Pierre GIRAN

Annexe à la convention d'occupation précaire

Annexe 1 : liste des services compris dans la redevance

Outre la mise à disposition du local désigné dans la convention et les services couverts par les charges mentionnées à l'annexe n°2 de la convention, la redevance comprend :

- l'accueil des occupants et des visiteurs pendant les heures d'ouverture du secrétariat ;
- une adresse postale et la possibilité pour l'occupant de fixer son siège social à l'adresse du bâtiment qu'il occupe ;
- la réception, le tri de courriers destinés à l'occupant ;
- la réception de courriers recommandés lorsque l'occupant a donné un pouvoir à la personne du secrétariat ;
- la prise de rendez-vous et l'organisation de réunions par le secrétariat ;
- l'accès à une relieuse de documents ;
- l'accès à un télécopieur gratuit pour les réceptions uniquement ;
- l'accès à une machine à affranchir (affranchissements payants).

La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable des incidents de réception et de traitement du courrier ni de leurs conséquences.

L'OCCUPANT s'engage à ne rechercher en aucune manière la responsabilité de La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée au titre de faits relatifs au traitement du courrier.

Annexe 2 : Charges et conditions de l'occupation (article 6)

Charges : Les charges grevant l'immeuble bâti et le terrain d'assiette susvisé sont réparties entre les locataires au prorata de la surface louée à chacun d'eux.

Ces charges sont payées au moyen d'une provision en même temps que chaque échéance de la redevance et feront l'objet d'une régularisation à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble.

Pour la durée de la présente convention, la provision est fixée à 65,10 euros (soixante-cinq euros et dix centimes) hors taxes par mois calculée sur la base de 42 euros hors taxes le m2 par an.

Elle comprend la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères estimées au prorata de la surface occupée, les consommations d'électricité et d'eau des parties communes, la maintenance du système de climatisation et des installations électriques, le gardiennage, de nettoyage et d'entretien des extérieurs et des parties communes, d'entretien extérieur de la vitrerie, entretien et réparation des portails, de la voirie et de la signalétique.

Etat des lieux – Entretien – Jouissance : L'OCCUPANT prendra les lieux loués et leurs équipements dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travail de remise en état ou de réparation. L'OCCUPANT devra en jouir en bon père de famille pendant toute la durée de l'occupation précaire, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après.

L'OCCUPANT ne peut emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines ou désagréables, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient, et plus particulièrement d'incendie. Si, du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exercice de l'activité de l'OCCUPANT les primes d'assurance contre l'incendie de l'immeuble sont augmentées, l'OCCUPANT doit rembourser au BAILLEUR, la majoration qui pourrait être réclamée à ce dernier pour cette cause.

L'OCCUPANT devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

Un état des lieux contradictoire à l'entrée en jouissance et à la sortie sera dressé entre le BAILLEUR et l'OCCUPANT.

Activité : L'OCCUPANT utilisera les lieux loués dans l'exercice de son activité : prises de vue photo et vidéo à partir de drones, captation de données techniques (modélisation, thermographie, inspections d'ouvrages, de bâtiments, applications pour l'agriculture), formation au nouveau certificat de pilote drone, au cadrage audiovisuel et à la captation de données.

Destination des lieux : L'OCCUPANT ne peut utiliser les lieux présentement loués que pour l'exercice de la ou des activités mentionnées ci-dessus.

Les parties ayant, d'un commun accord, entendu déroger aux dispositions du décret sus-visé du 30 septembre 1953 modifié, l'OCCUPANT ne pourra, sous aucun prétexte, se prévaloir des dispositions des articles 34 et suivants de ce décret pour adjoindre à l'activité prévue ci-dessus des activités connexes ou complémentaires ou signifier au locataire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle prévue à la convention.

Garnissement - L'OCCUPANT tient constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et, le cas échéant, de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions de la présente convention.

Travaux – Modifications : L'OCCUPANT s'engage à ne faire dans les lieux loués aucune modification, aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le locataire se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais de l'occupant, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Réparations : De convention expresse entre les parties, les réparations qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente convention seront à la charge exclusive du BAILLEUR, l'OCCUPANT n'étant tenu que de l'entretien journalier des lieux loués.

L'OCCUPANT souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance, toutes les réparations que le BAILLEUR se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux.

Il devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers du BAILLEUR tant pour l'examen que pour l'exécution desdites réparations. Toutefois, le BAILLEUR s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité de l'occupant.

Cession - Sous location : L'OCCUPANT ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention, ni sous-louer en tout ou partie les lieux loués.

Assurances : L'OCCUPANT devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations afférentes et en justifier auprès du BAILLEUR à toute réquisition de sa part.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation de la convention sur lettre simple.

Visite des lieux – L'OCCUPANT doit laisser le BAILLEUR, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le juge à propos. Dans les trois mois qui précèdent sa sortie, il doit laisser visiter les lieux aux personnes qui se présentent pour les louer, quatre heures par jour ouvrable.

Remise des clés – L'OCCUPANT rend les clés du local et les télécommandes du portail éventuellement mises à sa disposition le jour où finit la présente convention ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le BAILLEUR ne porte aucune atteinte à son droit de répercuter à l'OCCUPANT le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions de la présente convention.

Lois et usages locaux - Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Signification - Par dérogation aux dispositions du décret susvisé du 30 septembre 1953, toutes significations demandées ou autres prévues par ce décret, ne sont valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR et à son domicile.

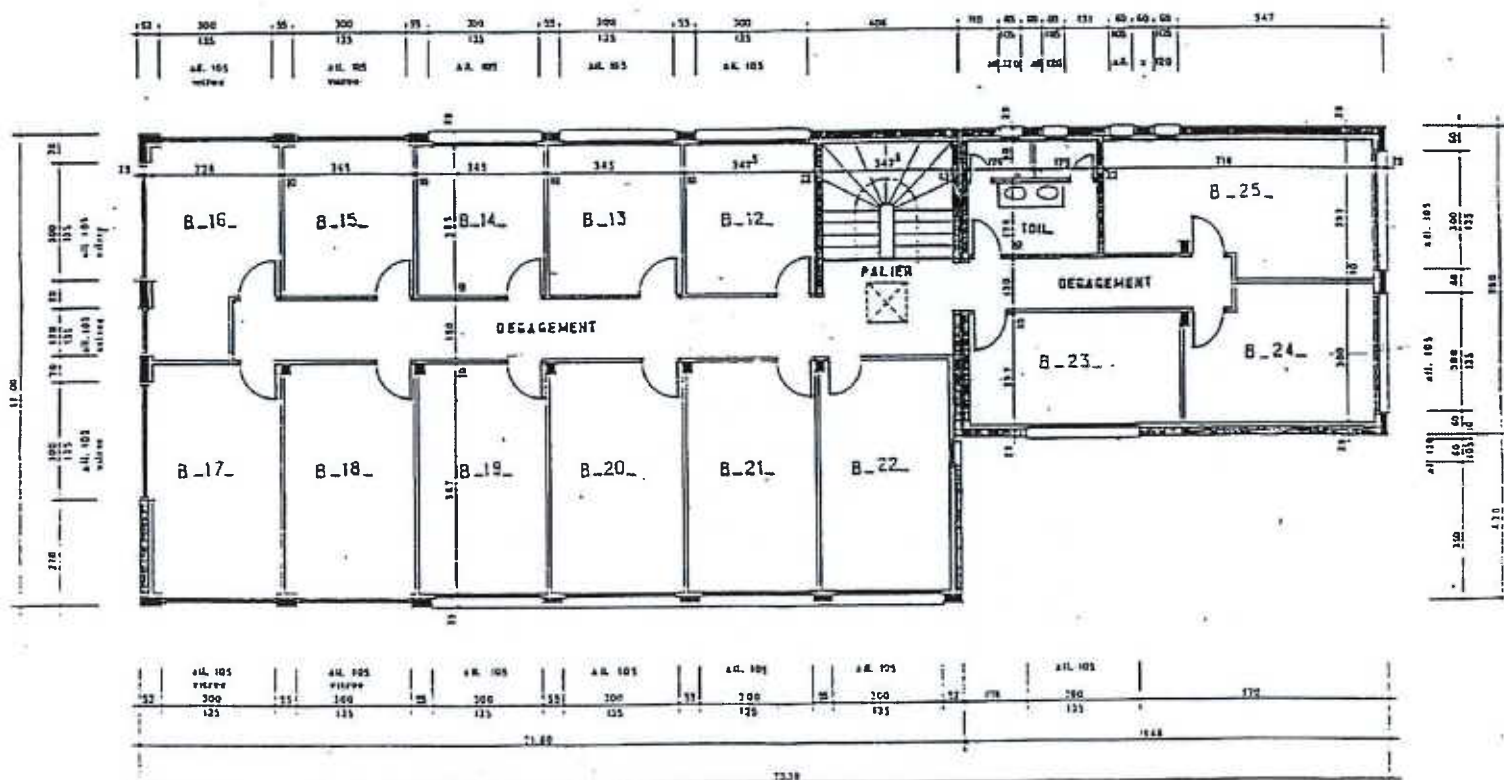
Impôts et taxes : L'OCCUPANT acquittera tous les impôts et taxes dont les occupants sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du BAILLEUR afin que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée à cet égard. Il supportera par ailleurs la part de la Taxe Foncière ainsi que la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères au prorata de la surface occupée.

Non responsabilité

Le BAILLEUR ne garantit pas l'OCCUPANT et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et généralement de trouble apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans le service des installations, qu'il s'agisse des eaux, de l'électricité, du téléphone, de l'assainissement et de tous autres services provenant, soit du fait de l'Administration ou d'organismes concessionnaires, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous cas de force majeure;
- en cas d'accidents pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux désignés à l'article 2;
- dans le cas où les dits-lieux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, ...

1^{er} ETAGE



70
 1
 1
 2
 8
 9
 3
 1
 1
 1
 1

$$\begin{aligned} \text{Surface du terrain} &= 1470 \text{ m}^2 \\ \text{Empierre au sol} &= 351,30 \text{ m}^2 < 568 \text{ m}^2 \\ \text{Espaces Verts} &= 230 \text{ m}^2 \sim 220,50 \text{ m}^2 \end{aligned}$$
