CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE DE NATURE ADMINISTRATIVE

01/10/2026 au 30/09/2027

Entreprise : NCO Partners

Entre

La Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet, 10 route de Técou, 81600 TECOU,
Représentée par **Monsieur Christophe GOURMANEL** Président, dûment mandaté à cet effet par délibération n°115_2026 en date du 4 mai 2026,

ci-après dénommée « Le propriétaire »,

Et

L'entreprise NCO Partners dont le siège social est à Òsca – 42, Avenue de l'Europe 81600 GAILLAC
Siret : 109 012 849 00013
Code APE : 7022Z
représentée par dûment mandaté à cet effet,

ci-après dénommé « L'occupant »

il est convenu ce qui suit :

La présente convention d'occupation est conclue en vertu du régime de la domanialité publique. Dans ces conditions, l'occupant accepte les caractéristiques particulières attachées à cette occupation. Celle-ci est en effet, précaire et révocable, elle est temporaire, conformément aux obligations des articles L2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tels qu'annexés aux présentes. A ce titre l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

La présente convention vient établir les conditions juridiques et financières de mise à disposition au profit de la société NCO Partners, qui l'accepte, des locaux dont la désignation est précisée à l'article 1 de la présente convention.

Par les présentes, le propriétaire confère à la société **NCO Partners**, l'occupant, un droit d'occupation d'un poste de travail au sein de l'espace coworking, ci-après désigné, pour une durée de 12 mois.

Article 1 – Désignation

Dans l'immeuble « ÒSCA » sis – ZA de Roumagnac - 42 Avenue de l'Europe 81600 GAILLAC, un poste de travail au sein de l'espace coworking à temps plein avec mise à disposition d'un casier et remise d'une clé.
(Mobilier + Equipement mis à disposition détaillé dans l'état des lieux)

Un état des lieux est joint en annexe de la présente convention, établi contradictoirement. A l'issue de la convention, un état des lieux de sortie sera établi selon les mêmes modalités. Pour les locations de courte durée, l'espace et les meubles sont, hors signalement de l'occupant, considéré comme en bon état.

Article 2 – Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 12 mois, qui commencera à courir à compter du 01/10/2026, et qui se terminera le 30/09/2027.

Article 3 – Destination des lieux loués

L'occupant déclare qu'il exercera exclusivement dans les lieux mis à sa disposition une activité d'accompagnement opérationnel, stratégique et organisationnel des dirigeants d'entreprises et d'associations, à l'exclusion de toute autre utilisation.
À cette fin, il fera son affaire personnelle notamment de toutes autorisations préalables à son installation.

Tout changement de destination des locaux présentement mis à disposition, et ce compris les modifications apportées à leur aménagement, nonobstant l'accord préalable et écrit du propriétaire pour ce faire, devra être réalisé dans le strict respect de la réglementation en vigueur, sous l'entière responsabilité et aux seuls frais de l'occupant.

Tout refus d'autorisation ne pourra jamais être invoqué pour suspendre ou écarter l'application d'une seule des clauses, charges et conditions des présentes.

Article 4 – État de livraison

L'occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état sous réserve de mention spécifiques dans l'état des lieux.

Article 5 – Entretien et réparations

L'occupant usera des lieux en bon père de famille conformément à leur destination, sans causer aucun trouble ou préjudice.
Il maintiendra ses locaux, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs et extérieurs, réalisés par lui-même ou le propriétaire, en parfait état d'entretien et d'hygiène.

L'occupant fera en sorte que son activité ne puisse nuire ni à la jouissance paisible et utile des tiers,ni à la sécurité ou à la santé publique. Il prendra notamment toutes dispositions pour éviter toutes formes de pollution et observer en permanence la réglementation afférente.

L'occupant contractera obligatoirement les contrats de maintenance afférents aux équipements quilui sont propres (installation électrique interne, installation de chauffage, matériels etc…, cette liste n'étant pas exhaustive).

Concernant la mise à disposition de locaux autre que les salles de réunion, l'occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le propriétaire ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux loués.

L'occupant fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.
L'occupant utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévue.

L'occupant sera toujours responsable de la conformité des locaux mis à disposition en considération notamment de la réglementation du travail ainsi que, s'il y a lieu, de celle afférente aux établissements recevant du public.

Il s'engage à faire vérifier, selon les périodicités d'usage et avant tout début d'exploitation, ses installations spécifiques par tout organisme agréé de son choix. Les procès-verbaux des organismes précités, ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite ou que l'occupant s'engage à faire exécuter, seront transmis au propriétaire.

Article 6 – Transformations et améliorations par l'occupant (sans objet pour les locations de salles de courte durée)

L'occupant ne pourra édifier aucune construction ou installation, ni effectuer d'aménagement ou de travaux sur les parties communes, ni même sur celles qui lui seraient affectées à titre privatif, hormis des travaux d'aménagement intérieurs, lesquels ne pourront être effectués sans autorisationpréalable du propriétaire.

L'occupant ne pourra rien faire qui puisse modifier la solidité, la distribution, la structure, l'aspect, la destination de ses locaux ou de leurs éléments d'équipement.

L'occupant assurera les réparations et le renouvellement des aménagements spécifiques intérieurset de leurs éléments d'équipements, réalisés par lui-même ou le propriétaire, et dont ce dernier est / ou deviendra propriétaire par voie d'accession.

Les seuls travaux à charge du propriétaire sont les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, et les frais de ravalement ; ils seront supportés par l'occupant au casoù ils seraient occasionnés par des défauts d'entretien, une utilisation anormale ou toute autre cause imputable à l'occupant. Il en sera ainsi des grosses réparations, de la réfection des aires de stationnement, espaces verts, voies d'accès, réseaux... résultant d'un usage non conforme à la destination de ces biens.
L'occupant devra aviser immédiatement le propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant souffrira et laissera exécuter, sans indemnité et / ou réclamation, tous les travaux d'entretien ou d'amélioration jugés utiles ou nécessaires par le propriétaire et à effectuer dans les lieux mis à disposition ou à usage commun, sur leurs éléments d'équipement, sans pouvoir, qu'elle qu'en soit la durée, prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant de la redevance et de toute charge qui serait due.

Article 7 – Conditions générales et obligations diverses

L'occupant devra garnir ses locaux pendant toute la durée de la convention de biens lui appartenanten quantité et valeur suffisante pour répondre de l'exécution de toutes ses obligations.

L'occupant devra respecter toute réglementation, notamment de ville ou de police.
L'occupant s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux présentement mis à disposition, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

Le propriétaire mettra à disposition de l'occupant un exemplaire du règlement intérieur auquel l'occupant s'obligera sous peine de nullité de la présente convention d'occupation.

L'occupant ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit, notamment matériaux, emballages, résidus d'exploitation…

Seules les enseignes mises en place par les services de la communauté d'agglomération seront autorisées.

Le propriétaire ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou interruptions dans le fonctionnement des services liés à l'eau, au gaz, à l'électricité, aux télécommunications, ou dans le fonctionnement de tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le propriétaire n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir l'occupant des interruptions.

Pour les ateliers disposant d'un espace cloisonné intégré, il est interdit de monter sur le plafond dudit espace ou d'y stocker des matériels, marchandises, stocks divers...

Article 8 – Assurances

L'occupant devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée les polices d'assurances couvrant les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité d'occupant. Les risques concernés sont notamment les suivants.

- Incendie, toutes explosions, foudre, dommages électriques.
- Dégâts des eaux.
- Vandalisme.
- Bris de vitres et matériaux de même nature.

Et ceci également pour les biens meubles lui appartenant (mobiliers, matériel, marchandises, etc.), ainsi que pour tous les agencements, embellissements et installations dont il est propriétaire et / ou dont il a la garde à quelque titre que ce soit, à concurrence de leur valeur réelle.

En outre, les polices ci-dessus énoncées devront comprendre notamment, et pour un montant suffisant, les garanties suivantes.

- Responsabilité de l'occupant.
- Pertes d'indemnités d'occupation subies par les co-occupants.
- Privation de jouissance à concurrence du montant correspondant à deux années de sa propre indemnité d'occupation.
- Recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, l'occupant devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait des représentants légaux, associés, préposés, salariés ou non, et de ses biens ou de ceux dontil a la garde à quelque titre que ce soit.

L’occupant devra justifier de l’existence de ces assurances et, pour les locations de longue durée, du paiement régulier des primes afférentes en transmettant chaque année au propriétaire ou à ses représentants les attestations.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire, qui serait mise à la charge du propriétaire du fait de l’activité professionnelle de l'occupant, et / ou des conditions dans lesquelles il l’exerce, devra être remboursée au propriétaire sur sa simple demande.

L’occupant devra signaler immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu’en soit l’importance et même s’il n’en résulte aucun dégât apparent, sous peine d’être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures au propriétaire.

L’assureur du propriétaire ou ses représentants auront la faculté de visiter les locaux mis à disposition de l’occupant sur simple demande.

Article 9 – Occupation des locaux

L’occupant s’interdit expressément d’accorder à un quelconque tiers, sauf dérogation expresse du propriétaire, à titre gratuit ou onéreux, une sous-occupation à titre précaire, d’apporter en société, de mettre en gérance ou de céder les droits qu’il tient des présentes, même à son successeur dansle même fonds de commerce.

Article 10 – Obligation de l'occupant en fin de convention temporaire d’occupation

Avant son départ, quelle qu’en soit la cause, l’occupant devra :

- laisser visiter les lieux mis à disposition par le propriétaire ou ses représentants,
- effectuer à ses frais tous les travaux de remise en état initial, de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et la présente convention,
- remettre au propriétaire les clefs de ses locaux,
- lui présenter les acquis afférents à tous impôts, prestations et redevances à sa charge pour l’année en cours et celles écoulées, le propriétaire se réservant le droit d’exiger le rétablissement des lieux en l’état antérieur aux frais de l'occupant, ce dernier ne pouvant prétendre à indemnité au titre des aménagements qu’il y aurait réalisés.

Article 11 – Concurrence

Le propriétaire ne sera jamais responsable de la concurrence que quiconque pourrait faire à l'occupant, le propriétaire ayant toute latitude pour louer à qui bon lui semble dans la zone limitrophedu bâtiment ou dans le bâtiment lui-même.

Article 12 – Contrôles

Le propriétaire ou ses représentants pourront à tout moment visiter les lieux mis à disposition pour s’assurer de leur état d’entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

S’il est constaté des défauts d’entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, l’occupant sera invité, par lettre recommandée avec accusé de réception, à remédier à cette situation de fait dans des délais normaux, à ses frais et sous sa responsabilité.

À défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, il sera procédé comme dit à l'article 16 « Clause résolutoire » ci-dessous, les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait, étant intégralement supportés par l'occupant.

Article 13 – Redevance

La présente convention est consentie moyennant une redevance hors taxe de 180 € payable par mois.

La redevance applicable est celle de la délibération tarifaire en vigueur. Le tarif mensuel est public et consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet. A la date du 1er janvier 2024 il est, à titre indicatif, fixé à la somme de 180 € par mois, comme rappelé dans la délibération en vigueur.

La date de première facturation est fixée au 01/10/2026.

Les paiements sont effectués auprès de la Trésorerie Générale ou en tout autre endroit indiqué parle propriétaire et par tout moyen à sa convenance.

La redevance ci-dessus fixée s'entend hors taxes. L'occupant s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du propriétaire en sus de ladite redevance, le montant de la taxe à la valeur ajoutéeou toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. En cas de modification du régime fiscal, au cours de la présente convention, toute nouvelle taxe ou de remplacement de la taxe sur la valeur ajoutée, récupérable ou non, devra être supportée par l'occupant en augmentation de la redevance.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, selon le barème établi, progressif par année de présence pour les locations d'une durée supérieure à une année, et ajusté le cas échéant, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee.
L'indice de référence choisi est le dernier publié à la date de signature du présent contrat. Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

Cette redevance de mise à disposition ne tient pas compte des charges générales communes et d'accès aux services prévues au règlement intérieur annexé à la présente convention.

Article 14 – Impôts, droits et taxes

L'occupant supportera tous les impôts, droits et taxes, présents ou à venir.

Article 15 – Clause résolutoire

Un mois après commandement de payer ses indemnités d'occupation ou 15 jours après commandement d'exécuter toute autre obligation en souffrance, et si ces commandements restent infructueux, la convention sera immédiatement et de plein droit résiliée et l'occupant expulsé, sans que le propriétaire ait à satisfaire à aucune formalité autre que l'obtention d'une ordonnance de référé.

L'occupant ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement de la redevance ou de l'exécution de ses obligations, soit pour l'évacuation de ses locaux,les dates ou échéances prévues étant toujours de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de redevance ou impositions récupérables, les sommes impayées produiront de plein droit et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, les intérêts aux taux des avances sur titre de la Banque de France, majorés de deux points, et ce à compter de la date d'exigibilité

Tout commandement de payer ou exécuter sera aux frais de l'occupant.

Par ailleurs, il est expressément convenu qu'en cas de résiliation de la convention pour inexécutionde ses conditions, ou pour une cause quelconque imputable à l'occupant, l'occupant sera redevable envers le propriétaire, à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, d'une somme égale à trois mois de redevance.

Article 16 – Conditions diverses

Aucune tolérance du propriétaire quant aux stipulations des présentes, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, ne sera génératrice de droit acquis, le propriétaire pouvant toujours y mettre fin.

L'occupant exécutera toutes les stipulations des présentes, sans recours contre le propriétaire, soussa responsabilité et à ses frais, de telle sorte que le propriétaire ne soit jamais inquiété, ni recherché,ni même appelé en garantie.

La présente convention pourra faire l'objet de modification par la conclusion d'avenants entre les parties.

Article 17 – Enregistrement

De convention expresse entre les parties, il est convenu que la présente convention ne sera pas enregistrée.

Article 18 – Élection de domicile ; attribution de la juridiction

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune à son siège social énoncé en en-tête des présentes.

Pour tous les litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties s'engagent à privilégier toute résolution amiable. Si ces litiges ne sont pas tranchés par convention amiable, ils ressortiront de la compétence du Tribunal Administratif du siège du propriétaire.

Fait à Técou, le
En deux exemplaires originaux

Pour le Propriétaire, Pour l'Occupant,