

**Modèle**  
Entre

**CONVENTION ADMINISTRATIVE  
D'ACCES ET D'UTILISATION D'UN LABORATOIRE PARTAGE  
DANS LA PEPINIERE DE PROJETS D'ENTREPRISES AXONE**

La Communauté de Communes Chamousset en Lyonnais, établissement public régi par les articles L 5214-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, créée par arrêté préfectoral du 26 décembre 1995, dont le siège est Centre 2000, Bâtiment A, 69930 Saint-Laurent de Chamousset, représentée par son Président en exercice, Monsieur Lucien VIAL, agissant en exécution d'une délibération adoptée le 30 avril 2008 par le conseil de communauté,  
ci-après dénommée «le bailleur »,

d'une part,

Et

La société xxxx, représentée par Mr xxx, domiciliée Parc d'Activités Innovantes Axone – Croix Bayard – 69930 Saint clément les places, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro xxxx, en qualité de gérant.

ci-après dénommé «le preneur»

d'autre part.

**PREAMBULE**

Il est rappelé que la mission principale de la Pépinière de Projets d'Entreprises Innovantes et de Haute Technologie AXONE, mise en service par la Communauté de Communes Chamousset en Lyonnais dans le cadre de sa politique de développement économique et d'aménagement du territoire, est d'accueillir des chercheurs ou des ingénieurs pour leur permettre de développer les innovations sur lesquelles ils comptent appuyer leur entreprise.

Que la société xxx est hébergée au sein de la pépinière AXONE selon les termes de la convention administrative relative aux conditions d'accompagnement par la pépinière de projets d'entreprises innovantes et de haute technologie « AXONE », signée le 28 juillet 2006.

La Communauté de Communes Chamousset en Lyonnais rattachée par décret du 25 août 2006 à la zone de recherche et développement du pôle de compétitivité N°20054805, dénommé « Lyon Biopôle », a fait l'acquisition d'un ensemble de matériels en vue d'équiper un laboratoire pour des activités de recherche et développement en biotechnologies, dans l'atelier n°3 de la pépinière Axone.

Ce laboratoire sera partagé entre tous les techniciens et porteurs de projets accueillis sur le site, dûment habilités, dans le cadre de la conception et de la réalisation de leurs programmes de recherche respectifs destinés à l'implantation de nouvelles activités et à la création d'emplois sur le territoire communautaire.

**Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Le bailleur consent par les présentes au preneur qui accepte, le droit d'occuper précairement les lieux ci-après désignés, ainsi que lesdits locaux se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation que celle qui suit, le preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires et suffisantes à l'usage auquel ils sont destinés :

- un local meublé et équipé de 125 m<sup>2</sup> à usage de laboratoire en biotechnologie, de la Pépinière de Projets d'Entreprises Innovantes et de Haute Technologie AXONE, Parc d'Activités Innovantes - 69930 - Saint Clément les Places,

- le local est doté d'une installation complète en vue de fournir l'énergie électrique de manière continue. Cet ensemble comprend : un groupe électrogène de 20 KWA avec relais et mise en route, insonorisé et monté sur patins antivibratiles.

Le local est doté d'un dispositif de détection d'intrusion et panne électrique indépendant du dispositif général de la pépinière AXONE.

### **ARTICLE 2 – DUREE**

Le droit d'occupation précaire consenti est accordé pour une durée de xx mois à compter du xxx jusqu'au xxx.

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS D'UTILISATION DU LABORATOIRE PARTAGE**

#### **3-1 Accès partagé et bonne pratique**

Le preneur s'engage à utiliser les moyens mis à sa disposition, de façon raisonnable et correcte et à collaborer de bonne foi à l'utilisation collective et partagée des ressources matérielles et des lieux.

### **3 – 2 Règlement intérieur et conditions d'utilisation**

Un règlement intérieur sera affiché à l'entrée des locaux ou dans le bureau commun de service. Le preneur devra respecter et faire respecter par tous ses collaborateurs l'ensemble des clauses de ce règlement.

En cas d'observation particulière ou de problème de cohabitation, le preneur devra immédiatement en informer le bailleur qui prendra les mesures nécessaires.

Le règlement intérieur pourra être discuté et complété par tous les occupants en fonction des remarques ou nécessité d'une parfaite cohabitation.

### **3 – 3 Matériels et entretien**

La liste détaillée des matériels mis à disposition figure à l'annexe 1 de la présente convention.

Le preneur sera responsable de tous dommages pouvant survenir pendant son utilisation des lieux et matériels, il devra informer le bailleur de tout dysfonctionnement et d'une mauvaise manipulation. Tout dommage dû à une mauvaise manipulation devra donc être réparé aux frais du preneur.

Le preneur aura la charge de l'acquisition et de l'entretien de son propre petit matériel et de ses verreries de laboratoire. En aucun cas le bailleur ne sera responsable de petits matériels et outillages d'un des occupants, charge à chacun des occupants de ranger convenablement son équipement dans une armoire de service. A cette fin, le bailleur fournira au preneur une armoire métallique personnelle, avec fermeture à clef.

Le preneur aura la responsabilité de la mise en route et du protocole d'utilisation, avec les autres locataires, de tous les dispositifs de sécurité (alarme, groupe électrogène...). Il veillera, en outre, à l'approvisionnement en consommables des appareils installés pour le fonctionnement permanent du laboratoire.

Le bailleur s'engage à assurer, par un contrat de maintenance spécifique, l'entretien annuel du groupe électrogène et des dispositifs de sécurité.

### **3 – 4 Responsabilité et hygiène**

Les consignes usuelles de laboratoire doivent être respectées ainsi que les règles d'hygiène et de sécurité.

Le preneur s'interdit tous travaux et manipulation pouvant engendrer un risque sanitaire, en particulier d'explosion et d'incendie, pour autrui et les occupants de la pépinière AXONE, il s'engage aussi à n'effectuer aucun travaux de recherche et développement dont le classement ne correspondrait pas à la qualification existante des locaux.

Le preneur s'engage à procéder au nettoyage et opérations de propreté des appareils pour lui même et pour les utilisateurs suivants, entre chaque manipulation et pour

chaque appareil.

### **3 – 5 Confidentialité**

Le preneur veillera à prendre toutes les dispositions pour éviter les regards indiscrets sur un travail en cours, il sera seul responsable de la sécurité et de la protection à mettre en oeuvre autour de son projet et ses travaux de recherche.

Le preneur s'engage pour lui-même et tous ceux qui collaboreront directement ou non sur son projet d'entreprise, à ne pas tenter d'obtenir des informations confidentielles concernant les autres projets hébergés.

Les documents échangés devront porter la mention "CONFIDENTIEL" chaque fois que le preneur souhaitera que les informations contenues soient préservées.

### **3 – 6 Organisation**

Le preneur ne déplacera pas les matériels et ne changera pas le rôle et l'organisation du laboratoire.

### **3 – 7 Déchets, pollution**

Le preneur devra faire évacuer à ses frais tous déchets et produits de ses activités, et sera responsable de toutes formes de pollution pendant la période de résidence et également après le terme de la convention jusqu'à l'élimination complète des produits et déchets stockés par filière spécialisée conformément à la réglementation.

## **ARTICLE 4 – LOYER ET CHARGES**

Le présent droit d'occupation précaire est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 4 800 Euros hors taxes, soit 400 Euros hors taxes par mois. Tout mois commencé est dû.

Le preneur devra s'acquitter d'un montant forfaitaire de 200 Euros hors taxes par mois correspondant aux charges communes (chauffage au gaz, fuel, eau, électricité, ménage du local).

Le preneur s'oblige à payer le loyer et les charges mensuellement au bailleur, entre les mains du régisseur de recettes désigné par la collectivité, par chèque bancaire ou postal, espèces ou virement à l'ordre du Trésor Public.

Le bailleur s'engage toutefois à minorer ce loyer et ces charges comme il est précisé dans le tableau ci-dessous, cet engagement étant soumis aux conditions suspensives suivantes :

- Implantation par le preneur, du principal établissement de son entreprise, sur le

canton de Saint Laurent de Chamousset à l'issue de son séjour dans la Pépinière d'Entreprises Innovantes AXONE, quelle que soit la durée de ce séjour.

- Engagement du preneur de consacrer à la recherche et au développement de ses innovations, l'essentiel de son temps et de ses moyens financiers pendant son séjour dans la Pépinière AXONE.

Location et charges à titre gratuit les 2 premiers mois (soit remise 100 %), puis :

### **Montant du loyer et des charges en Euros Hors Taxes.**

Période d'Hébergement	Remise	Loyer Mensuel pour 125m <sup>2</sup>	Charges mensuelles
1er mois	100%	0 €	0 €
2 <sup>ème</sup> mois	100%	0 €	0 €
3 <sup>ème</sup> mois	50%	200,00 €	100 €
4 <sup>ème</sup> mois	50%	200,00 €	100 €
5 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
6 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
7 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
8 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
9 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
10 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
11 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
12 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €
13 <sup>ème</sup> mois	0%	400,00 €	200 €

### **ARTICLE 5 - CONCURRENCE**

Le bailleur ne sera jamais responsable de la concurrence que quiconque pourrait faire au preneur ; le bailleur ayant toute latitude pour louer à qui bon lui semble au sein de la Pépinière et dans la zone limitrophe du bâtiment sur le Parc d'Activités innovantes de Saint-Clément les Places, ainsi que mettre à disposition partielle le laboratoire objet des présentes.

### **ARTICLE 6 - SOUS LOCATION - MUTATION - CESSION**

Le preneur s'interdira expressément d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation à titre précaire, d'apporter en

société, de mettre en location gérance ou de céder les droits qu'il tient des présentes, même à son successeur dans la même activité, sans solliciter au préalable l'agrément écrit du bailleur.

En cas de cession du droit d'occupation précaire, le preneur cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes et notamment du paiement des loyers à échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses pendant la durée de la présente convention.

## **ARTICLE 7 - ASSURANCES**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux à une compagnie notoirement solvable et agréée par le Ministère des Finances, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, le preneur 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 dont il a la garde à quelque titre que ce soit.

Le preneur devra justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes afférentes, à toute réquisition du bailleur ou de ses représentants.

Les contrats d'assurance du preneur devront contenir une clause d'abandon de recours contre les autres locataires de la Pépinière de Projets d'Entreprises Innovantes ainsi qu'à l'égard du bailleur à titre réciproque.

## **ARTICLE 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Un mois après commandement de payer ses loyers ou 15 jours après commandement d'exécuter toute autre obligation en souffrance limitée aux obligations du présent contrat, notamment de payer les accessoires du loyer, et si ces commandements restent infructueux, le présent bail sera immédiatement et de plein droit résilié et le preneur expulsé sans que le bailleur ait à satisfaire à aucune autre formalité.

Le preneur ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages, soit pour le paiement du loyer 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 loyer, des charges, prestations ou impositions récupérables, les sommes impayées produiront de plein droit et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, intérêts aux taux des avances sur titre de la Banque de France et ce, à compter de la date d'exigibilité et limités à la période concernée.

Tout commandement de payer ou d'exécuter sera aux frais du preneur.

## **ARTICLE 9 - CONDITIONS GENERALES DES LIEUX LOUES**

Le présent droit d'occupation précaire est consenti et accepté, outre le loyer précisé à l'article 4, sous les clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, des règlements et de l'usage, que le preneur s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts.

### **Article 9.1 - Etat des lieux - entretien - jouissance**

Le preneur prendra les lieux loués 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.

Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à l'entrée du preneur, mentionnant notamment le mobilier et accessoires mis à disposition du preneur.

Le preneur devra jouir du local en bon père de famille pendant toute la durée de la location précaire, suivant sa destination telle qu'elle sera indiquée ci-après.

Il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il appartient au preneur de respecter dans les locaux mis à sa disposition, et de faire respecter par son personnel ou toute personne physique qu'il fait pénétrer dans les locaux, les prescriptions légales et réglementaires en matière d'hygiène et de sécurité et toutes autres réglementations applicables. La responsabilité de la Pépinière ne saura donc être recherchée si un dommage causé par le non-respect des prescriptions légales survient par le fait du preneur ou d'une personne mentionnée ci-dessus.

### **Article 9.2 - Destination des lieux et vocation de la Pépinière de Projets d'Entreprises Innovantes**

Le preneur utilisera les lieux loués à usage de laboratoire en biotechnologie pour y exercer l'ensemble de ses activités de recherche qui sont contenues dans son objet social dans le but de permettre son installation définitive sur le canton de Saint Laurent de Chamousset.

Le bailleur se réserve le droit de contrôler, directement ou par personne morale ou physique dûment mandatée, le respect par le preneur de la destination des lieux et de la vocation de la Pépinière de Projets d'Entreprises Innovantes telles qu'elles sont précisées dans le préambule.

Si cette condition n'était pas remplie la résiliation de la présente convention administrative serait prononcée discrétionnairement par le bailleur après un préavis motivé d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article 9.3 - Travaux - modifications - réparations**

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution, de structure et d'aspect, sans le consentement écrit du bailleur.

De convention expresse entre les parties, les réparations qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente location seront à la charge exclusive du bailleur.

Le preneur souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, toutes réparations que le bailleur se trouverait ainsi dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits locaux.

Le preneur ne sera en aucun cas responsable de l'usure normale des équipements et des lieux loués dont l'entretien incombera exclusivement au bailleur.

### **Article 9.4 - Autres conditions**

Outre les conditions précisées à l'article 3-4 «Responsabilité et hygiène», le preneur 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 les dispositions pour éviter toutes les formes de pollution et observer en permanence la réglementation y afférent.

9.4.1 - Le preneur ne pourra édifier aucune construction ou installation, ni effectuer d'aménagement sur les parties communes, même celles qui lui seraient affectées à titre privatif.

9.4.2 - Le preneur ne pourra encombrer les parties communes, ni laisser séjourner quoique ce soit notamment matériaux, emballages, résidus d'exploitations...

9.4.3 - Le preneur fera son affaire personnelle de l'anti-parasitage et de l'insonorisation de ses matériels.

9.4.4 - Le preneur devra respecter toute réglementation notamment de ville ou de police. Il s'engage à respecter les textes de lois, particulièrement dans le cadre d'utilisation des parties communes et d'occupation de locaux à usage du public

9.4.5 - Le preneur utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévue.

9.4.6 - Le preneur sera toujours responsable de la conformité de ses locaux, en considération notamment de la réglementation du travail ainsi que, s'il y a lieu, de celle afférente aux établissements recevant du public.

Le preneur s'engage à faire vérifier selon les périodicités d'usage et avant tout début

d'exploitation, ses installations électriques spécifiques par tout organisme agréé de son choix (SOCOTEC, APAVE, etc.). Les procès verbaux des organismes précités ainsi que l'état des travaux réalisés ensuite, et que le preneur s'engage à faire exécuter, seront transmis au bailleur.

Le bailleur se réserve le droit d'établir tout règlement intérieur et conditions d'utilisation et d'accès aux services, destiné à compléter les dispositions du présent bail dans le sens d'une amélioration et d'une harmonisation des conditions d'exploitation de l'ensemble immobilier.

Le preneur devra respecter toutes les dispositions du règlement intérieur de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. Il devra également veiller au comportement de leurs collaborateurs et bonne conduite entre toutes les personnes présentes sur le parc d'activités, que ce soient les Agents d'AXONE, les autres créateurs ou bien des visiteurs.

Le preneur devra veiller au respect des consignes de sécurité et accompagner personnellement tout visiteur ou collaborateur non directement désigné dans cette convention.

## **ARTICLE 10 - SERVICES**

### **Article 10.1 - services annexes**

Le bailleur met à la disposition du locataire, moyennant une participation qui sera versée entre les mains du régisseur de recettes dûment désigné, un ensemble de services.

L'ensemble des services demandés et acceptés, frais et consommations sera reporté sur une facture mensuelle établie à destination du preneur.

Un tarif précisera le coût, et tous changements éventuels de ces services, adopté dans le cadre de la régie de recettes créée par le bailleur. Ces coûts seront facturés au preneur pendant toute la durée de la location.

### **Article 10.2 - services informatiques**

Les créateurs auront la faculté de se connecter au réseau et à l'accès Internet proposés par la Pépinière. Il s'agit d'un service mutualisé pour l'ensemble du Parc d'Activités Innovantes. S'ils le souhaitent, les créateurs pourront demander un certain nombre de prestations complémentaires comme l'archivage, le partage de dossiers, et limitées à des opérations courantes. En cas d'utilisation particulière et demandant de grosses capacités, des modifications ou travaux d'adaptation non conformes aux besoins et directives admises par la collectivité, le bailleur refusera ce service.

Le bailleur, ou les services de la Pépinière, ne fournit pas d'hébergement web, ni de compte de courrier électronique (email) ou domiciliation de nom de domaine.

En aucun cas, la présente convention ne pourra être assimilée à un contrat d'engagement et de support technique pour la fourniture de services informatiques. En cas de rupture ou dégradation temporaire des services ou de la qualité de la bande passante, la responsabilité du bailleur ou de la collectivité ne pourrait être recherchée pour une quelconque perturbation d'activités.

Les entreprises sont seules responsables de l'organisation, de la conservation, et de la confidentialité des données informatiques, sensibles ou non, qu'ils produisent ou stockent sur les ordinateurs mis à leur disposition ou qu'ils connectent au réseau et laissent à l'intérieur des locaux. En aucun cas, la responsabilité du bailleur ne saurait être engagée sur ces points.

Le preneur s'engage à détenir les licences d'exploitation pour les systèmes d'exploitation et tous les logiciels qu'il utilise dans le cadre de son activité, et quels que soient le nombre et le support de destination. En cas de contrôle, le preneur s'engage à assumer toutes formes de réparation de préjudices causés à des tiers. Le bailleur et la collectivité se dégagent entièrement de l'exploitation de programmes illicites et couperont le cas échéant l'ensemble des prestations informatiques si des manipulations illégales apparaissent.

Le preneur ne doit pas utiliser l'accès Internet et la bande passante du Parc d'Activités pour du téléchargement «peer to peer» de films, musiques, et autres types de médias, ni écouter des chaînes de radios ou télés, et doivent faire appliquer l'ensemble des consignes d'usages à tous leurs collaborateurs, sous peine de fermeture immédiate des services.

#### **ARTICLE 11 - CLAUSE DE SAUVEGARDE**

Au cas où des conditions plus avantageuses de location et d'utilisation des services de la Pépinière de Projets d'Entreprises Innovantes seraient adoptées ultérieurement, le bailleur s'engage à les appliquer immédiatement au preneur. Ces modifications in mitius feront alors l'objet d'un avenant au présent contrat.

#### **ARTICLE 12 - IMPOTS - DROITS & TAXES**

Le preneur supportera tous les impôts, droits et taxes, présents ou à venir, dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus, et devra justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du bailleur afin que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard.

### **ARTICLE 13 - DROIT APPLICABLE**

De convention expresse entre les parties les présentes sont exclues du champ d'application du décret du 30 septembre 1953.

### **ARTICLE 14 - FRAIS**

Tous les frais et droits des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

### **ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

Le Tribunal Administratif de LYON sera seul compétent pour connaître toute difficulté née à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Fait à Saint Laurent de Chamousset, en trois exemplaires originaux  
Le \_\_\_\_\_.

Pour le Preneur,  
Le représentant légal,

Pour le Bailleur,  
Le Président,

M. xxx

M. Lucien VIAL