

PEPINIERE « CAPI ENTREPRENDRE » CONVENTION D'OCCUPATION Au profit de la société ECOSPARE

Entre

La **Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère**, ayant son siège 17 avenue du Bourg à L'Isle d'Abeau (Isère), identifiée au SIREN sous le numéro 243 800 604, représentée par Jean PAPADOPULO, son Président, dûment habilité.

Ci- après dénommée, le propriétaire ou « la CAPI »,

D'une part,

Et

L'Entreprise ECOSPARE, Société par actions simplifiées, dont le siège est 37 Rue Pasteur 38080 L'Isle d'Abeau, inscrit au RCS de Vienne sous le numéro 879 436 897,

Représentée par M. Adil MOKHLES, Président, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé l'Occupant,

D'autre part,

Il est exposé ce qui suit :

La CAPI promeut le développement économique sur son territoire. Elle a créé à cet effet une pépinière d'entreprise dont le but est d'offrir aux entrepreneurs des locaux et des services leur permettant de démarrer leur nouvelle activité dans les meilleures conditions.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation à titre précaire et révocable de locaux situés sur le domaine public de la CAPI aux fins et selon les modalités décrites ci-après.

ARTICLE 2 : CARACTERE PRECAIRE ET PERSONNEL DE L'AUTORISATION

La présente convention est consentie à titre purement et strictement personnel et ne confère aucun droit de propriété, ni aucun droit réel au preneur. En conséquence, toute cession de l'autorisation de l'emplacement est formellement interdite et aucune sous-location de l'emplacement n'est autorisée, sous quelque forme que ce soit.

L'Occupant ne pourra en aucun cas invoquer le bénéfice de la propriété commerciale ou d'une réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux ou une indemnité de sortie ou d'éviction.

ARTICLE 3 : EMBLACEMENT MIS A DISPOSITION

Dans le bâtiment de la pépinière, situé 1 rue du Dauphin ZA de la Plaine à BOURGOIN-JALLIEU, un atelier désigné LOT N° 4, destiné exclusivement à l'exercice de l'activité de l'Occupant, d'une superficie de 136 m², tel que ce local figure sur le plan annexé aux présentes et sans qu'il soit utile d'en faire plus ample description, est mis à disposition de l'Occupant. Celui-ci déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la conclusion de la présente.

La CAPI confère à l'Occupant, dans les mêmes conditions, le droit à l'usage des parties communes de la pépinière, ces équipements et services tels qu'ils sont décrits dans le Règlement Intérieur.

ARTICLE 4 : DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de 3 ans à compter du 01/09/2022.

ARTICLE 5 : REDEVANCE

La présente convention est consentie pour un montant de 45 €/m² Hors Taxe (HT) et Hors charges (HC) la première année, 50 €/m² HT/ HC la deuxième année et 60€/m² HT/HC la troisième année.

L'occupant acquittera chaque trimestre un loyer pour l'occupation.

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION AUX CHARGES

D'un commun accord, les parties ont décidé que les charges locatives afférentes aux locaux mis à disposition seront provisionnées trimestriellement en attente de la régularisation annuelle.

Les charges locatives correspondent au chauffage et à la consommation d'eau des locaux et aux charges récupérables des parties communes pour un montant estimatif total de 9.68 €/m²/ an TTC

Les charges récupérables par le propriétaire auprès du locataire correspondent à la liste des charges récupérables annexée au décret n°87-713 du 26 août 1987, ci-annexé.

ARTICLE 7 : DELAI DE REGLEMENT

Tout titre de recette est payable dans un délai de 30 jours à compter de la date d'envoi. Le montant de chaque redevance est réglé trimestriellement (en mars, juin, septembre et décembre de chaque année) et par avance.

Les appels de fonds, loyers, provision sur charges et charges sont adressés au siège social de l'occupant. A défaut de paiement des sommes précitées, lesdites sommes seront majorées d'intérêts moratoires, calculés en application du taux en vigueur pour les contrats de la commande publique. Les intérêts seront dus par le simple fait du non-paiement à l'échéance, sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

ARTICLE 8 : IMPOTS

Les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil, des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu à la présente convention

ARTICLE 9 : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

Les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du code civil, des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu à la présente convention.

La CAPI s'engage notamment à tenir les lieux loués clos et couverts, à y faire toutes les grosses réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil.

La CAPI propose à l'occupant une utilisation gracieuse de la salle de réunion de la pépinière d'entreprises.

Modalités d'accès aux locaux :

Il sera fourni par la CAPI :

- Un bip d'accès pour l'ouverture du portail en dehors des heures travaillées ;
- Badges d'activation et de désactivation de l'alarme de l'atelier ;
- Clés de l'atelier.

Le bâtiment est sous alarme et sa programmation est réalisée par la CAPI.

L'occupant s'engage, de son côté, à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par le code civil et le décret n°87-712 du 26 août 1987.

L'occupant pourra réaliser, avec l'accord exprès et préalable de la CAPI, toutes les installations et procéder à tous les aménagements qu'il jugera convenables. Il pourra être tenu en fin de convention d'occupation de faire démolir ces installations.

L'occupant s'engage à respecter les règles de sécurité et le règlement intérieur de la pépinière d'entreprises, ci-joint.

L'occupant s'engage à occuper les locaux raisonnablement, suivant la destination donnée, à savoir vente de pièces détachées d'occasions obsolètes (MarketPlace), reconditionnées ou neuves. Ces pièces détachées peuvent être des composants électriques, mécaniques ou autres liés au fonctionnement et à la production des usines, bâtiments industriels, tertiaires ou résidentiels ; gestion des pièces de rechange, location des pièces détachées et leur réparation (par sous-traitance), activité exercée en France et à l'étranger.

ARTICLE 10 : ENTREE ET SORTIE DANS LES LOCAUX

L'Occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux est dressé dans les quinze jours suivant l'entrée.

A la sortie des lieux, un état sera dressé contradictoirement. A l'expiration de la convention, l'occupant devra remettre les lieux en bon état d'entretien et de réparations locatives, à ses frais. En cas de défaillance de l'occupant, et après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, la CAPI procédera à cette remise en état aux frais de l'occupant.

ARTICLE 11 : INFORMATIONS PARTICULIERES –

11-1 Plan de prévention des risques technologiques

L'information des citoyens sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs auxquels ils sont susceptibles d'être exposés est consignée dans le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM).

Un état des risques naturels, miniers et technologiques majeurs est délivré, en application de l'article L.125-5 du code de l'environnement à chaque locataire. Il est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Il renseigne sur la situation de l'immeuble.

L'immeuble loué est compris :

- dans le périmètre de sismicité de niveau 3.

pour partie dans le périmètre du plan de prévention des risques technologiques par sa proximité immédiate avec l'établissement PCAS, classé SEVESO Seuil haut (arrêté préfectoral du 18/12/2012). En cas d'accident industriel, des règles particulières de confinement sont appliquées. Des mesures de sécurité sont rappelées dans les locaux de la pépinière d'entreprises.

A cet état, est également joint la cartographie du PPRT.

Il appartient à l'occupant de communiquer à ses propres personnels affectés aux locaux mis à disposition les présentes informations.

11-2 – Sécurité

Le bâtiment abritant la partie pépinière est situé dans le périmètre de sécurité du site chimique PCAS, classé SEVESO seuil haut (avec PPRT et PPI).

Les consignes de sécurité et un plan du bâtiment sont inscrites au règlement intérieur, elles doivent être affichées dans chaque partie privative, chaque bureau et dans les salles de réunion. Elles doivent être facilement et rapidement consultables.

Chaque entreprise ou association louant des surfaces dans la partie « pépinière » devra obligatoirement désigner un guide file et serre file. Ces derniers devront encadrer l'évacuation ou le confinement. Toute personne présente sur le site doit avoir accès, à tout moment à une salle de confinement.

Une personne de la CAPI sera présente sur site (du lundi au vendredi – horaires de bureau). Elle a notamment une fonction de coordonnateur de situation d'urgence.

Pour des raisons de sécurité, le bâtiment ne peut pas accueillir plus de 49 personnes (pépinière + réserves du musée + archives municipales). **L'effectif de la partie**

Convention d'occupation ECOSPARE

« CAPI Entreprendre : la pépinière »

4/13

« pépinière » devrait quant à lui varier entre 20 et 46 personnes au maximum. Il est demandé aux occupants de prévenir la CAPI avant toute réunion ou évènement rassemblant plusieurs personnes, même si elle a lieu dans une partie privative. La CAPI se réserve le droit d'interdire une réunion, si le nombre de personnes présentes ne respecte pas les consignes de sécurité.

ARTICLE 12 : ASSURANCES – responsabilité civile des risques locatifs

L'occupant est tenu de souscrire une police d'assurance couvrant les dommages de toute nature qu'il serait susceptible de causer à autrui, à ses biens ou au domaine.

L'occupant devra remettre à la CAPI, à la signature de la présente convention et au plus tard le 15 janvier de chaque année, une attestation d'assurance.

ARTICLE 13 : RESILIATION

L'Occupant pourra demander à la CAPI la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation sera effective dans un délai de deux mois à compter de la réception de sa demande par la Communauté d'Agglomération. La demande de résiliation émanant de l'occupant ne saurait donner lieu à une indemnité à son profit.

La CAPI se réserve le droit de résilier la présente convention sous un préavis de deux mois.

La présente convention pourra également être résiliée par la CAPI par lettre recommandée avec accusé de réception en cas d'inexécution par l'Occupant de l'une de ses obligations.

ARTICLE 14 : AVENANT

La présente convention ne peut être modifiée que par un avenant signé par la CAPI et l'Occupant. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Toutes les clauses stipulées à la présente convention, sans exception, sont de rigueur et dans le cas où il y serait dérogé, le silence ne sera jamais considéré comme une adhésion tacite de la part d'une des parties contractantes.

ARTICLE 15 : CONTESTATIONS

Toutes difficultés ou contestations qui s'élèveraient à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention et qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au tribunal administratif de GRENOBLE.

ARTICLE 16 : ANNEXES

Les annexes listées ci-dessous font partie intégrante de la présente convention :

- Le plan des lieux,
- Les consignes de sécurité,
- L'état des risques miniers, naturels et technologiques,
- Le décret n° 87-712 du 26 août 1987,
- Le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Etabli en double exemplaires,
A L'Isle d'Abeau, le
Pour la CAPI
Le Président,
M. Jean PAPADOPULO

Pour l'entreprise
M. Adil MOKHLES
Gérant

ANNEXE

Etat des risques miniers, naturels et technologiques



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2015274

du 01/10/2015

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

1 rue du Dauphin

code postal 38300
ou code Insee

commune

Bourgoin-Jallieu

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** ¹ oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation <input type="checkbox"/>	crue torrentielle <input type="checkbox"/>	mouvements de terrain <input type="checkbox"/>	avalanches <input type="checkbox"/>
sécheresse <input type="checkbox"/>	cyclone <input type="checkbox"/>	remontée de nappe <input type="checkbox"/>	feux de forêt <input type="checkbox"/>
séisme <input type="checkbox"/>	volcan <input type="checkbox"/>	autres <input type="checkbox"/>	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels ² oui non
- ² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** ³ oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers ⁴ oui non
- ⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé ⁵ oui non
- ⁵ si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui non
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

plan du PPRT de PCAS

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui non
- ⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1
- forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayer la mention inutile

Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère

Nom

Prénom

9. Acquéreur - Locataire

ADIE

10. Lieu / Date

à L'Isle d'Abeau

le

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

ANNEXE

Décret n°87-712 du 26 août 1987 REPARATIONS LOCATIVES

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ; Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ; Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

Convention d'occupation ECOSPARE

« CAPI Entreprendre : la pépinière »

9/13

ANNEXE

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou

remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

DECRET n°87-213 du 26 août 1987

CHARGES RECUPERABLES

I. - Ascenseurs et monte-charge.

1. Dépenses d'électricité.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations :

a) Exploitation :

- visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ;
- examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ;
- nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ;
- dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ;
- tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil.

b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine.

c) Menues réparations :

- de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ;
- des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ;
- des balais du moteur et fusibles.

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

► Communauté d'Agglomération
Porte de l'Isère
17, Avenue du Bourg - BP 90592
38081 l'Isle d'Abeau Cedex

► Tél : 04 74 27 28 00
Fax : 04 74 27 69 00
Email : capi@capi38.fr
www.capi-agglo.fr

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;
A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;
- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;
- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;
- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;
- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;
- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;
- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;
- purge des points de chauffage ;
- frais de contrôles de combustion ;
- entretien des épurateurs de fumée ;
- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;
- conduite de chauffage ;
- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;
- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;
- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

►

ANNEXE

- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;
- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;
- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

- réparation de fuites sur raccords et joints ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
- rodage des sièges de clapets ;
- menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
- recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;
- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;
- dépannage ;
- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;
- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;
- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ;
- contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;
- contrôle des groupes de sécurité ;
- rodage des sièges de clapets des robinets ;
- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;
- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

Convention d'occupation ECOSPARE

« CAPI Entreprendre : la pépinière »

IV. - Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

Aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ;

b) Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur.

3. Entretien de propreté (frais de personnel).

V. - Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).

1. Dépenses relatives :

A l'électricité ;

A l'essence et huile ;

Aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant :

ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.

2. a) Exploitation et entretien courant :

Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant :

- les allées, aires de stationnement et abords ;
- les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ;
- les aires de jeux ;
- les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ;
- entretien du matériel horticole ;
- remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux.

b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.

VI. - Hygiène.

1. Dépenses de fournitures consommables : Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ;

Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.

2. Exploitation et entretien courant :

ANNEXE

Entretien et vidange des fosses d'aisances ;
Entretien des appareils de conditionnement
des ordures.

3. Elimination des rejets (frais de personnel).

VII. - Equipements divers du bâtiment ou de
l'ensemble de bâtiments d'habitation.

1. La fourniture d'énergie nécessaire à la
ventilation mécanique.

2. Exploitation et entretien courant :
Ramonage des conduits de ventilation
Entretien de la ventilation mécanique ;
Entretien des dispositifs d'ouverture
automatique ou codée et des interphones ;
Visites périodiques à l'exception des contrôles
réglementaires de sécurité, nettoyage et
graissage de l'appareillage fixe de manutention
des nacelles de nettoyage des façades vitrées.

3. Divers :

Abonnement des postes de téléphone à la
disposition des locataires.

VIII. - Impositions et redevances.

Droit de bail.

Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures
ménagères.

Taxe de balayage.