



République Française
Collectivité Territoriale de Martinique
Communauté d'Agglomération de Pays Nord Martinique

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU JEUDI 22 DECEMBRE 2022**

Présidence : Bruno Nestor AZÉROT
Secrétaire : Jean-Christophe BOULANGÉ
Date de convocation : 13 décembre 2022
Nombre de conseillers en exercice : 53
Nombre d'élus présents pour ce point : 32
Nombre de procuration : 10

Extrait n°CC-12-2022-307

Objet : Approbation de l'intégration exceptionnelle de l'Association des producteurs de cacao de la Martinique (Valcaco) à la pépinière NordCréatis du Carbet.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Patricia Athanase PALMONT, Thierry MARÉCHAL, George GÉLIE, Jean-Louis MARIE-LOUISE, Kristelle RISAL, Jonathan TABAR, Olivier JEAN-DENIS, Sainte-Rose CAKIN, Joseph PÉRASTE, Charles CARISTAN, Jean-Christophe BOULANGÉ, Claude Rémy HARNAIS, Joël Christine LINORD, Christian VERNEUIL, Belfort BIROTA, Robert DULYMOIS, Bruno Nestor AZÉROT, Fabienne LABRANCHE-GROUGI, Jean-Baptiste ROTSEN, Violaine DIAZ, Jean-Hugues MOMPFILE, Josette MASSOLIN, Sarah ANGAMA, Saint-Yves RANGOM, Paulette RAPON, Christian PALIN, Patricia Marie GUION-FIRMIN, Jean-Michel Ulrich COTRÉBIL, Annick CHARLEC.

Arrivés en cours de séance : Maurice BONTÉ, Gilbert COUTURIER, Sylvain HOCHÉ.

AVAIENT DONNÉ PROCURATION :

Lucien SAINT-JEAN-THÉRÈSE à Patricia Athanase PALMONT, Jenny DULYS-PETIT à Charles CARISTAN, Farell FRANCOIS-HAUGRIN à Claude Rémy HARNAIS, Claude BELLUNE à Joël Christine LINORD, Maryse ALSIF épouse RANGOLY à Christian VERNEUIL, Patrick BONIFACE à Jean-Hugues MOMPFILE, Frédéric BUVAL à Christian PALIN.

En cours de séance : Stéphane LORDELLOT à Gilbert COUTURIER, Sylvie PALCY à Jonathan TABAR, Justin PAMPHILE à Olivier JEAN-DENIS.

ÉTAIENT ABSENTS OU EXCUSÉS :

Marie-Thérèse CASIMIRIUS, Félix ISMAIN, Annick COMIER, Pamela PATRON, Germain DUTON, Gwladys COLER, Georgette RANGOLY, Laura LITADIER épouse VILLET, Chantal MIGNAN, Christian RAPHA, Rose-Marie GÉNOT-PLESDIN.

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'extrait de délibération du Conseil Communautaire n°CC-20-10-2011 relatif à la grille tarifaire de la Pépinière d'entreprises de la CCNM - Tarif des services ;

Vu l'extrait de délibération du Conseil Communautaire n°CC-05-10-2012 relatif aux tarifs d'hébergement au sein de NordCréatis, la pépinière d'entreprises multisites ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord Martinique) a été sollicitée par l'association des producteurs de cacao de la Martinique, communément dénommée Valcaco, pour un hébergement à la Pépinière NordCréatis sur le site du Carbet ;

Considérant qu'initialement créée au sein du PARM (Pôle Agroressources et de Recherche de la Martinique), sous les auspices de la CTM en 2012, l'association a pu se développer et se structurer progressivement au fil des années. Après 7 ans d'existence, elle compte environ 43 producteurs membres, issus à 70% du Nord, répartis sur 75ha. L'objectif est de passer à plus de 50 exploitants à fin 2022 et plus de 400ha plantés dans les 5 ans. Actuellement l'association peut compter sur 3 salariés, 2 ingénieurs et 1 assistant, qui fournissent aux producteurs du conseil technique, de l'aide à la gestion d'exploitation et un travail sur la traçabilité ;

Considérant que, situé actuellement, au PARM, Valcaco veut s'émanciper de cette tutelle en s'installant dans le Nord et en y implantant son siège social ;

Considérant qu'il semble opportun pour CAP Nord Martinique d'accompagner cette organisation de producteurs en lui apportant le meilleur soutien possible afin de faire prospérer une filière qui a un avenir, par le biais d'une convention de partenariat. Le cacao martiniquais est unique car il dispose d'un profil aromatique spécifique et à ce titre possède une marge de développement importante au vu de la demande latente existante. Pour l'instant le principal client reste les chocolatiers Frères LAUZZA ;

Considérant que le modèle économique vers lequel l'association souhaite parvenir est le suivant :

- Mise en place d'un POSEI Cacao (POSEI=Programme d'Options Spécifiques à l'Éloignement et à l'Insularité). C'est un outil de mise à disposition d'aides européennes et nationales au secteur agricole pour toutes les RUP ;
- Augmentation de ses revenus grâce à la marge obtenue sur le cacao vendu ;
- Création de coproduits (cacao pour épicerie fine, vinaigre, compost) ;
- Mise en place d'une pépinière de plants ;
- Passage en coopérative.

Considérant que le Nord est historiquement une terre de cacao, il est important que CAP Nord Martinique se positionne de manière opérationnelle pour défendre cette filière. La pépinière NordCréatis n'ayant jusqu'ici hébergé que des entreprises, Il s'agit donc d'une demande exceptionnelle d'hébergement avec un tarif inférieur à celui proposé habituellement, compte tenu du statut associatif de Valcaco ;

Considérant le projet de convention de location de bureaux présenté en annexe, qui s'appuie sur les conditions juridiques d'un bail civil et non commercial et qui contient la grille tarifaire proposée ;

Considérant le projet de convention de partenariat entre CAP Nord Martinique et Valcaco, joint en annexe ;

Considérant l'avis favorable des membres de la Commission développement économique réunis le 28 juillet 2022 sur l'intégration de Valcaco sur le site du Carbet ;

Considérant l'avis favorable des membres de la Commission agriculture et développement rural réunis le 18 octobre 2022 sur l'entrée de l'association dans les locaux de NordCréatis Carbet, la grille tarifaire proposée et le contrat de partenariat ;

Considérant l'avis favorable des Élus de la Commission finances réunis le 7 décembre 2022 sur l'entrée de l'association dans les locaux de NordCréatis Carbet, la grille tarifaire proposée et le contrat de partenariat ;

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité

DÉCIDE

Article 1 :

D'approuver l'entrée de l'association des producteurs de cacao de la Martinique (VALCACO) communément dans les locaux de NordCréatis au Carbet.

Article 2 :

D'approuver la convention de location de bureau contenant la grille tarifaire.

Article 3 :

D'approuver la convention de partenariat entre CAP Nord Martinique et l'Association des producteurs de Cacao en Martinique (VALCACO).

Article 4 :

De désigner Monsieur Jonathan TABAR afin de représenter CAP Nord Martinique au sein de l'Association des producteurs de Cacao en Martinique (VALCACO).

Article 5 :

D'autoriser le Président à accomplir tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 6 :

Monsieur le Préfet, Madame la Comptable publique du Service de Gestion Comptable de CAP Nord Martinique, Monsieur le Directeur Général des Services, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Vote

Pour : 42

Contre : 00

Abstention : 00

Abstention déclarée : 00

Non votant : 00

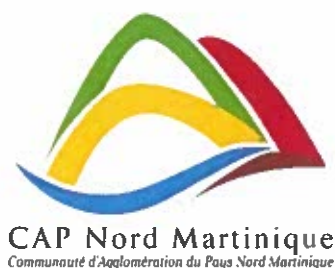
Pour extrait certifié conforme

Fait à Marigot, le 30 Janvier 2023

Le Président

Bruno Nestor AZÉROT





CONVENTION DE PARTENARIAT

Entre

La Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord Martinique) dont le siège social est sis 39, Lotissement La Marie 97225 MARIGOT,

Représentée par son Président, Monsieur Bruno Nestor AZEROT

D'une part,

Et

L'Association des producteurs de cacao de Martinique, dénommée **VALCACO**, Association régie par la loi du 01/07/1901, inscrite sous le numéro SIRET 810 745 273 00013,

dont le siège social se situe au Pôle Agroalimentaire Régional de Martinique (PARM), Impasse Petit Morne n°375, 97232 LE LAMENTIN

représentée par sa Présidente en exercice Madame Kora BERNABE

ci-après dénommée « VALCACO »,

D'autre part.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

VALCACO est une association de producteurs de cacao créée en 2015, située sur le territoire de la Martinique dont le but est de développer et favoriser une filière d'excellence pour un produit d'origine martiniquaise et réputé de qualité supérieure par les différentes études scientifiques et agronomiques qui ont pu être diligentées.

L'association est constituée de producteurs de Martinique, majoritairement installés dans le Nord Martinique (+75%).

Actuellement, l'association est domiciliée au P.A.R.M., au Lamentin, mais souhaite être hébergée dans le Nord, du fait de l'implantation de ses producteurs.

CAP Nord souhaite établir un partenariat avec VALCACO en mettant ses moyens à sa disposition dans sa volonté de contribuer au développement de cette filière emblématique, porteuse de valeur, d'emploi et de visibilité du Nord.

A cet effet, CAP Nord loue au sein de la pépinière NordCréatis, site du Carbet, un bureau permettant d'héberger le personnel de VALCACO. Cette autorisation à caractère pécuniaire se fera selon des modalités définies dans un contrat de bail spécifique.

Dans ces conditions, les parties se sont rapprochées et ont décidé de convenir ce qui suit :

ARTICLE I - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de décrire les conditions et modalités de collaboration entre les parties dans le cadre de la mise en place d'un partenariat ayant pour objectif le soutien et le développement de la filière cacao dans le périmètre de l'EPCI.

ARTICLE II : ENGAGEMENTS DE CAP NORD MARTINIQUE

Afin de soutenir la filière de producteurs de cacao du Nord ainsi que leur structure fédératrice ayant pour objet la valorisation, la transformation et la commercialisation de produits à base de cacao local, CAP Nord Martinique s'engage à :

- apporter du conseil en ingénierie et des facilités pour :
- échanger sur les problématiques de la filière ;
- faciliter la recherche de terrains agricoles pour l'extension de l'activité de l'association ou de ses membres adhérents ;
- valoriser la filière ainsi que VALCACO grâce aux outils de communication de CAP Nord (site Internet, réseaux sociaux...)
- soutenir la recherche de financement pour la valorisation des co-produits du cacao
- participer selon les moyens disponibles aux actions d'animation de la filière sur le territoire Nord
- nommer un représentant élu de CAP Nord Martinique au Conseil d'administration de VALCACO dans le collège Acteurs ;
- éventuellement former les salariés de VALCACO aux outils du ©MediaLab sur demande expresse

ARTICLE III : ENGAGEMENTS DE VALCACO

VALCACO s'engage à :

- domicilier l'association dans le Nord Martinique, tant que les deux-tiers des producteurs membres sont localisés dans le périmètre de l'EPCI ;
- présenter un programme annuel d'actions localisées dans le Nord : animation pédagogique, séminaires professionnels...
- transmettre annuellement le rapport d'activité de la filière, notamment les chiffres de la production/transformation du cacao sur territoire Nord ;
- informer de la tenue des réunions du Conseil d'administration et convier le représentant de CAP Nord ;
- citer le partenariat avec CAP Nord Martinique sur tous les supports de communication

ARTICLE IV : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de trois (3) années à compter de sa signature.

Elle pourra être renouvelée pour une même période d'un commun accord entre les parties, par décision expresse des deux parties, deux mois avant l'échéance.

ARTICLE V : RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée, notamment :

- si VALCACO ne peut justifier que deux-tiers au moins du nombre de producteurs adhérents exercent leur activité dans le périmètre communautaire de CAP Nord Martinique ;
- d'un commun accord entre les deux parties, sans indemnité ;
- par la personne publique, pour le motif de l'intérêt général, sans indemnité, moyennant un préavis de deux mois ;
- en cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations exposées aux articles deux et trois. Celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans indemnités, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, dans un délai de deux mois, suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLES VI : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être modifiée que sur accord de chacune des parties et par avenant signé par les parties. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai d'un mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit et donnera réponse, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLES VII : OBLIGATION DE CONFIDENTIALITE

Hormis dans le cadre des actions de communication relatives au présent partenariat, les Parties s'engagent à conserver confidentielles, tant pendant l'exécution de la Convention qu'après la fin de celle-ci, les informations de toute nature auxquelles elles pourraient avoir accès dans le cadre de l'exécution des présentes. Elles s'engagent également à faire respecter strictement cette obligation par leurs personnels et sous-traitants éventuels.

ARTICLES VIII : PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les résultats, bilans, créations graphiques élaborés ou adaptés pour le présent partenariat seront la propriété des parties.

ARTICLE IX : COMMUNICATION

Des actions et supports de communication spécifiques relatifs au présent partenariat pourront être définis dans le cadre d'une concertation entre les parties.

Les parties s'engagent à intégrer ces éléments de communication et de promotion dans le cadre de l'ensemble des actions, manifestations et supports liés au présent partenariat.

ARTICLE X : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties relatif à l'exécution et l'interprétation de la présente convention, ces dernières s'engagent à tenter de le résoudre à l'amiable préalablement à toute saisine du Tribunal Administratif de la Martinique, qui reste alors seul compétent à en connaître.

Fait en 2 exemplaires originaux,

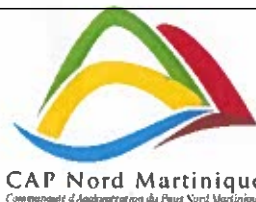
A Marigot, le

La Présidente de VALCACO

Le Président de CAP Nord Martinique,

Kora BERNABE

Bruno Nestor AZEROT



CONVENTION DE LOCATION DE BUREAUX

Entre,

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique, dont le siège est situé au 39 lotissement la Marie 97225 LE MARIGOT, représentée par Monsieur Bruno Nestor AZEROT en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil communautaire n° CC-07-2020/052 en date du 15 juillet 2020 ; SIRET n°200 041 788 00015

ci-après désignée par « **CAP Nord Martinique – Le Bailleur** »

Et d'autre part,

Le co-contractant

L'Association des producteurs de cacao de Martinique, dénommée VALCACO, Association régie par la loi du 01/07/1901, inscrite sous le numéro SIRET 810 745 273 00013, dont le siège social se situe au Pôle Agroalimentaire Régional de Martinique (PARM), Impasse Petit Morne n°375, 97232 Le Lamentin, représentée par sa Présidente en exercice Madame Kora BERNABE
Ci-après désigné « **Le Preneur** »

Il a été convenu ce qui suit :



ARTICLE 1 : L'EXPOSE DES MOTIFS

VALCACO et CAP Nord Martinique envisagent un partenariat sur le territoire du nord de la Martinique, sachant que 75% des producteurs de cacao, sont installés sur le territoire de CAP Nord Martinique.

VALCACO souhaite installer son siège social sur le Nord Caraïbe avec des locaux adaptés, afin d'entamer un partenariat CAP Nord Martinique. Cette installation permettra d'être à proximité des producteurs.

En parallèle, CAP Nord Martinique dispose d'une pépinière d'entreprises NordCréatis au Carbet ayant pour objet : l'hébergement des entreprises, une animation du territoire en matière d'accompagnement des entreprises.

Les deux parties se sont concertées sur l'opportunité dans le cadre du partenariat, en installant le siège social de VALCACO à NordCréatis, 158 Quartier Choisy Le Coin 97221 Le Carbet.

ARTICLE 2 : OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat, **CAP Nord Martinique** loue au **Preneur** ci-dessus désigné un espace clos au rez-de-chaussée du présent bâtiment.

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux dans un autre but que celui défini dans ses statuts.

ARTICLE 3 : ADRESSE, DESIGNATION DES LIEUX ET ACCES

L'adresse du bien est la suivante : 158 Quartier Choisy Le Coin 97221 Le Carbet.

L'accès se fait par les parties communes du bâtiment. L'accès au bâtiment se fait par le parking, l'accès au bureau, se fait par le hall d'entrée du bâtiment.

Le bien immobilier mis à disposition est un espace, situé au rez-de-chaussée à gauche en entrant. Il a une superficie de 19,10 m².

Cet espace est équipé de la façon suivante :

- 1 climatiseur
- 1 bureau
- 1 fauteuil de travail
- 2 chaises visiteurs
- 1 téléphone
- 1 accès réseau internet



ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES

3.1 Etat des lieux

Le Preneur prend l'espace dans l'état où il se trouve à la date d'effet du bail, sans pouvoir exercer aucun recours contre **CAP Nord Martinique**, pour quelque cause que ce soit, car il est réputé connaître les lieux.

CAP Nord Martinique et **Le Preneur** conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement à la remise des clefs, qui précèdent l'entrée et la sortie en jouissance du bien.

Le Preneur s'engage à restituer les locaux à **CAP Nord Martinique** au terme du présent contrat en bon état d'entretien locatif.

3.2 Impôts et charges diverses

Le Preneur acquittera ses contributions mobilières, taxes et plus généralement tout impôt contribution et taxe dont il sera assujéti relativement à son activité de telle sorte que **CAP Nord Martinique** ne soit jamais inquiétée.

ARTICLE 5 : LA DUREE

La durée du contrat est prévue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention, soit du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2025.

ARTICLE 6 : LOYER ET CHARGES LOCATIVES

6.1 Redevances

La mise à disposition de cet espace à la présente convention est consentie moyennant le paiement d'un loyer mensuel et des charges afférentes. Ce loyer et les charges sont assujéti à une TVA de 8,5%.

Le loyer mensuel :

- Surface totale de la salle : 19,10 m²
- Loyer mensuel au m² : 12,00 € HT
- Loyer mensuel pour 19,10 m² : 229,20 € HT

6.2 Paiement

Les factures sont payables mensuellement au plus tard le 15 de chaque mois par virement direct au Trésor Public de la Trinité.



6.3 Dépôt de Garantie

Un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer H.T. sera perçu par **CAP Nord Martinique** à la signature de la présente convention.

A la fin du contrat, il sera restitué au **Preneur** par virement sur son compte bancaire.

En cas de dégradations constatées au départ du **Preneur**, **CAP Nord Martinique** pourra retenir tout ou partie du dépôt pour réparer les dégâts.

6.4 Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé annuellement selon la formule suivante :

$P_n = P_o \times (I_n / I_o)$.

P_n : prix de l'année considérée.

I_o (ICC Indice du coût de la construction) : indice à la date de signature de la convention.

I_n : Indice au 1^{er} janvier de l'année considérée.

ARTICLE 7 : LA DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Le **Preneur** ne peut, sans accord préalable de **CAP Nord Martinique**, changer l'usage et la destination du bien et ne peut affecter les lieux à une autre destination que celle des activités prévues dans ses statuts, même si ces modifications ne causent aucun préjudice à **CAP Nord Martinique**.

ARTICLE 8 : LES CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le **Preneur** s'acquittera des charges mensuelles suivantes :

- Charges locatives : 1,00 € HT/m²
- Connection téléphone et internet : 25,00 € HT

Le preneur a la possibilité sur demande d'utiliser les moyens communs du bailleur : copieur, salles, etc.

La consommation d'appels téléphoniques et l'utilisation du copieur seront facturées sur la base des tarifs annexés au règlement intérieur.

L'ensemble de ces consommations est facturé au mois d'après.

Les réservations de salle ou bureaux se font sur un délai minimal de 48 heures à l'avance. Les salles de réunion ou bureaux réservés de façon ponctuelle sont mises gracieusement à la disposition du **Preneur** sur toute la durée du contrat.



ARTICLE 9 : L'ENTRETIEN- MAINTENANCE

Le Preneur a l'obligation de tenir le bien en bon état de propreté, d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et d'effectuer les réparations courantes de l'ensemble immobilier et des aménagements mobiliers.

Le Preneur interviendra en bon père de famille.

Conformément au règlement intérieur de la Pépinière multisites NordCréatis, le **Bailleur** effectue un entretien régulier des parties communes et privatives.

ARTICLE 10 : LE CONTROLE

CAP Nord Martinique fera une visite annuelle de vérification des lieux. **Le Preneur** en sera informé dans un délai de dix jours. A l'issue, un rapport sera établi par la personne publique et transmis au **Preneur**.

CAP Nord Martinique se réserve le droit d'effectuer, à tout moment (pendant et au terme de la convention), sur pièces et/ou sur place, l'ensemble des opérations de contrôle qu'elle jugera utile, de quelque nature qu'elles soient, afin de vérifier que **le Preneur** satisfait pleinement aux obligations et engagements issus de la présente convention.

A cet égard, **le Preneur** s'engage à transmettre à **CAP Nord Martinique**, tous documents et tous renseignements dont la production serait jugée utile dans le cadre du contrôle.

ARTICLE 11 : LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Pour sa part, **CAP Nord Martinique** s'engage pendant la durée du bail à :

- Mettre à disposition du **Preneur** tous documents et informations utiles,
- Installer les moyens de secours et d'alerte conformes tels que les détecteurs de fumées dans le bâtiment mis à disposition.
- Effectuer les travaux d'entretien tels que prévus à l'article 9 de la présente convention.



CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

ARTICLE 12 : LES TRAVAUX

Le Preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Des travaux d'amélioration, de développement (autres que ceux d'entretien et de réparations) peuvent être réalisés. Ils seront soumis à l'accord préalable de **CAP Nord Martinique** qui s'engage à répondre dans les quatre mois.

A l'expiration du contrat, par arrivée du terme, ou par résiliation, les aménagements et ouvrages réalisés par le preneur deviendront, de plein droit la propriété de **CAP Nord Martinique**, sans que **le Preneur** puisse prétendre à indemnité et au remboursement des frais occasionnés et sans que cette cession soit constatée par un acte particulier.

CAP Nord Martinique s'engage à maintenir le site en état de servir à la destination prévue au contrat. A cet effet, il effectuera les réparations nécessaires, à l'exclusion des réparations locatives, à la charge du locataire telles que prévues par le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

ARTICLE 13 : LES ASSURANCES

Le Preneur répondra des dommages causés à l'ensemble immobilier, objet du présent bail. Il doit donc souscrire toutes les assurances garantissant sa responsabilité en tant que locataire et garantissant sa responsabilité civile professionnelle.

Il assurera notamment :

- Les biens meubles et immeubles,
- Son mobilier, son matériel et plus généralement tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds,
- L'incendie,
- L'explosion,
- Les dégâts des eaux,
- Les intempéries,
- Les catastrophes naturelles,
- Le recours des voisins et des tiers résultant de son activité,
- Les vols et détériorations.
- Ses salariés contre les risques d'accident du travail.



CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martiniquais

Il s'acquittera des primes à leurs échéances et sera tenu d'en justifier à tout moment sur simple demande de **CAP Nord Martinique**. Cependant cette communication n'engage en rien la responsabilité de **CAP Nord Martinique** dans le cas, où à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances seraient insuffisants.

CAP Nord Martinique souscrira une assurance multirisque patrimoine en tant que propriétaire pour les biens immobiliers qu'il met à disposition.

ARTICLE 14 : L'EXECUTION D'OFFICE

Faute pour le **Preneur** de pourvoir à l'entretien et aux réparations, **CAP Nord Martinique** pourra procéder aux frais et risques du preneur à bail, à l'exécution d'office, après une mise en demeure notifiée à l'intéressé de remédier, dans un délai de 01 mois aux fautes constatées, et restée infructueuse, sauf cas d'urgence dûment constaté par **CAP Nord Martinique**. Auquel cas, la prestation se fera sans mise en demeure.

ARTICLE 15 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application de l'article L125-5 du code de l'environnement le **Preneur** est informé de l'état des risques naturels et technologiques.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est joint à la présente convention.

ARTICLE 16 : LES MODIFICATIONS AU BAIL

Toute modification au présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et expresse, et ce sous forme d'avenant.

ARTICLE 17 : LA RESILIATION

A la date de la résiliation, et quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier deviennent de plein droit la propriété de **CAP Nord Martinique**.

- Résiliation pour inexécution des clauses et conditions du contrat

La résiliation sera prononcée lorsque :

- le **Preneur** ne respecte pas ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation inscrites dans le bail,
- le **Preneur** ne respecte pas les obligations légales et réglementaires,
- le **Preneur** compromet gravement l'utilisation des biens.



CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

- **Autres cas de résiliation :**
 - Par CAP Nord Martinique, lorsque la totalité des biens compris dans le contrat est détruite intégralement par cas fortuit, le contrat est résilié de plein droit en cas de non-reconstruction, moyennant un préavis de six mois, sans indemnité.
 - D'un commun accord entre les parties, sans indemnité, tout au long de la vie du contrat,
 - En cas de renonciation du **Preneur**, moyennant un préavis de six mois,
 - Par CAP Nord Martinique pour motif d'intérêt général, sans indemnité.

ARTICLE 18 : LES LITIGES

En cas de litige entre les parties relatif à l'exécution et l'interprétation de la présente convention, ces dernières s'engagent à tenter de le résoudre à l'amiable préalablement à toute saisine du Tribunal Administratif de la Martinique, qui reste alors seul compétent à en connaître.

ARTICLE 19 : L'ELECTION DE DOMICILE ET LE DROIT APPLICABLE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile :

- **CAP Nord Martinique** : 39, lotissement la Marie, 97 225 Le MARIGOT
- **Le Preneur à bail** : 158 Quartier Choisy Le Coin 97221 Le Carbet

Toute notification ou signification sera valablement faite aux adresses ci-dessus indiquées.

ARTICLE 20 : LES ANNEXES

Le présent bail comporte 5 annexes jointes au présent contrat :

1. La fiche SIRENE du preneur
2. Les statuts du preneur
3. L'extrait du plan cadastral
4. Plan des bâtiments
5. L'état des lieux
6. Le règlement intérieur de la Pépinière d'entreprises multisites NordCréatis
7. Le PPRN



CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

Fait en deux exemplaires originaux,

Marigot, le ____/____/2022

Le Président de CAP Nord Martinique

La Présidente de VALCACO

Bruno Nestor AZEROT

Kora BERNABE



CONVENTION DE LOCATION DE BUREAUX

Entre,

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique, dont le siège est situé au 39 lotissement la Marie 97225 LE MARIOT, représentée par Monsieur Bruno Nestor AZEROT en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil communautaire n° CC-07-2020/052 en date du 15 juillet 2020 ; SIRET n°200 041 788 00015

ci-après désignée par « **CAP Nord Martinique – Le Bailleur** »

Et d'autre part,

Le co-contractant

L'Association des producteurs de cacao de Martinique, dénommée **VALCACO**, Association régie par la loi du 01/07/1901, inscrite sous le numéro SIRET 810 745 273 00013, dont le siège social se situe au Pôle Agroalimentaire Régional de Martinique (PARM), Impasse Petit Morne n°375, 97232 Le Lamentin, représentée par sa Présidente en exercice Madame Kora BERNABE
Ci-après désigné « **Le Preneur** »

Il a été convenu ce qui suit :



ARTICLE 1 : L'EXPOSE DES MOTIFS

VALCACO et CAP Nord Martinique envisagent un partenariat sur le territoire du nord de la Martinique, sachant que 75% des producteurs de cacao, sont installés sur le territoire de CAP Nord Martinique.

VALCACO souhaite installer son siège social sur le Nord Caraïbe avec des locaux adaptés, afin d'entamer un partenariat CAP Nord Martinique. Cette installation permettra d'être à proximité des producteurs.

En parallèle, CAP Nord Martinique dispose d'une pépinière d'entreprises NordCréatis au Carbet ayant pour objet : l'hébergement des entreprises, une animation du territoire en matière d'accompagnement des entreprises.

Les deux parties se sont concertées sur l'opportunité dans le cadre du partenariat, en installant le siège social de VALCACO à NordCréatis, 158 Quartier Choisy Le Coin 97221 Le Carbet.

ARTICLE 2 : OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat, **CAP Nord Martinique** loue au **Preneur** ci-dessus désigné un espace clos au rez-de-chaussée du présent bâtiment.

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux dans un autre but que celui défini dans ses statuts.

ARTICLE 3 : ADRESSE, DESIGNATION DES LIEUX ET ACCES

L'adresse du bien est la suivante : 158 Quartier Choisy Le Coin 97221 Le Carbet.

L'accès se fait par les parties communes du bâtiment. L'accès au bâtiment se fait par le parking, l'accès au bureau, se fait par le hall d'entrée du bâtiment.

Le bien immobilier mis à disposition est un espace, situé au rez-de-chaussée à gauche en entrant. Il a une superficie de 19,10 m².

Cet espace est équipé de la façon suivante :

- 1 climatiseur
- 1 bureau
- 1 fauteuil de travail
- 2 chaises visiteurs
- 1 téléphone
- 1 accès réseau internet



ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES

3.1 Etat des lieux

Le Preneur prend l'espace dans l'état où il se trouve à la date d'effet du bail, sans pouvoir exercer aucun recours contre **CAP Nord Martinique**, pour quelque cause que ce soit, car il est réputé connaître les lieux.

CAP Nord Martinique et **Le Preneur** conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement à la remise des clefs, qui précèdent l'entrée et la sortie en jouissance du bien.

Le Preneur s'engage à restituer les locaux à **CAP Nord Martinique** au terme du présent contrat en bon état d'entretien locatif.

3.2 Impôts et charges diverses

Le Preneur acquittera ses contributions mobilières, taxes et plus généralement tout impôt contribution et taxe dont il sera assujéti relativement à son activité de telle sorte que **CAP Nord Martinique** ne soit jamais inquiétée.

ARTICLE 5 : LA DUREE

La durée du contrat est prévue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention, soit du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2025.

ARTICLE 6 : LOYER ET CHARGES LOCATIVES

6.1 Redevances

La mise à disposition de cet espace à la présente convention est consentie moyennant le paiement d'un loyer mensuel et des charges afférentes. Ce loyer et les charges sont assujéti à une TVA de 8,5%.

Le loyer mensuel :

- Surface totale de la salle : 19,10 m²
- Loyer mensuel au m² : 12,00 € HT
- Loyer mensuel pour 19,10 m² : 229,20 € HT

6.2 Paiement

Les factures sont payables mensuellement au plus tard le 15 de chaque mois par virement direct au Trésor Public de la Trinité.



6.3 Dépôt de Garantie

Un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer H.T. sera perçu par **CAP Nord Martinique** à la signature de la présente convention.

A la fin du contrat, il sera restitué au **Preneur** par virement sur son compte bancaire.

En cas de dégradations constatées au départ du **Preneur**, **CAP Nord Martinique** pourra retenir tout ou partie du dépôt pour réparer les dégâts.

6.4 Révision du loyer

Le montant du loyer sera révisé annuellement selon la formule suivante :

$P_n = P_o \times (I_n / I_o)$.

P_n : prix de l'année considérée.

I_o (ICC Indice du coût de la construction) : indice à la date de signature de la convention.

I_n : Indice au 1^{er} janvier de l'année considérée.

ARTICLE 7 : LA DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Le Preneur ne peut, sans accord préalable de **CAP Nord Martinique**, changer l'usage et la destination du bien et ne peut affecter les lieux à une autre destination que celle des activités prévues dans ses statuts, même si ces modifications ne causent aucun préjudice à **CAP Nord Martinique**.

ARTICLE 8 : LES CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le Preneur s'acquittera des charges mensuelles suivantes :

- Charges locatives : 1,00 € HT/m²
- Connection téléphone et internet : 25,00 € HT

Le preneur a la possibilité sur demande d'utiliser les moyens communs du bailleur : copieur, salles, etc.

La consommation d'appels téléphoniques et l'utilisation du copieur seront facturées sur la base des tarifs annexés au règlement intérieur.

L'ensemble de ces consommations est facturé au mois d'après.

Les réservations de salle ou bureaux se font sur un délai minimal de 48 heures à l'avance. Les salles de réunion ou bureaux réservés de façon ponctuelle sont mises gracieusement à la disposition du **Preneur** sur toute la durée du contrat.



ARTICLE 9 : L'ENTRETIEN- MAINTENANCE

Le Preneur a l'obligation de tenir le bien en bon état de propreté, d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et d'effectuer les réparations courantes de l'ensemble immobilier et des aménagements mobiliers.

Le Preneur interviendra en bon père de famille.

Conformément au règlement intérieur de la Pépinière multisites NordCréatis, le **Bailleur** effectue un entretien régulier des parties communes et privatives.

ARTICLE 10 : LE CONTROLE

CAP Nord Martinique fera une visite annuelle de vérification des lieux. **Le Preneur** en sera informé dans un délai de dix jours. A l'issue, un rapport sera établi par la personne publique et transmis au **Preneur**.

CAP Nord Martinique se réserve le droit d'effectuer, à tout moment (pendant et au terme de la convention), sur pièces et/ou sur place, l'ensemble des opérations de contrôle qu'elle jugera utile, de quelque nature qu'elles soient, afin de vérifier que **le Preneur** satisfait pleinement aux obligations et engagements issus de la présente convention.

A cet égard, **le Preneur** s'engage à transmettre à **CAP Nord Martinique**, tous documents et tous renseignements dont la production serait jugée utile dans le cadre du contrôle.

ARTICLE 11 : LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Pour sa part, **CAP Nord Martinique** s'engage pendant la durée du bail à :

- Mettre à disposition du **Preneur** tous documents et informations utiles,
- Installer les moyens de secours et d'alerte conformes tels que les détecteurs de fumées dans le bâtiment mis à disposition.
- Effectuer les travaux d'entretien tels que prévus à l'article 9 de la présente convention.



ARTICLE 12 : LES TRAVAUX

Le Preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.

Des travaux d'amélioration, de développement (autres que ceux d'entretien et de réparations) peuvent être réalisés. Ils seront soumis à l'accord préalable de **CAP Nord Martinique** qui s'engage à répondre dans les quatre mois.

A l'expiration du contrat, par arrivée du terme, ou par résiliation, les aménagements et ouvrages réalisés par le preneur deviendront, de plein droit la propriété de **CAP Nord Martinique**, sans que **le Preneur** puisse prétendre à indemnité et au remboursement des frais occasionnés et sans que cette cession soit constatée par un acte particulier.

CAP Nord Martinique s'engage à maintenir le site en état de servir à la destination prévue au contrat. A cet effet, il effectuera les réparations nécessaires, à l'exclusion des réparations locatives, à la charge du locataire telles que prévues par le décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

ARTICLE 13 : LES ASSURANCES

Le Preneur répondra des dommages causés à l'ensemble immobilier, objet du présent bail. Il doit donc souscrire toutes les assurances garantissant sa responsabilité en tant que locataire et garantissant sa responsabilité civile professionnelle.

Il assurera notamment :

- Les biens meubles et immeubles,
- Son mobilier, son matériel et plus généralement tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds,
- L'incendie,
- L'explosion,
- Les dégâts des eaux,
- Les intempéries,
- Les catastrophes naturelles,
- Le recours des voisins et des tiers résultant de son activité,
- Les vols et détériorations.
- Ses salariés contre les risques d'accident du travail.



Il s'acquittera des primes à leurs échéances et sera tenu d'en justifier à tout moment sur simple demande de **CAP Nord Martinique**. Cependant cette communication n'engage en rien la responsabilité de **CAP Nord Martinique** dans le cas, où à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances seraient insuffisants.

CAP Nord Martinique souscrira une assurance multirisque patrimoine en tant que propriétaire pour les biens immobiliers qu'il met à disposition.

ARTICLE 14 : L'EXECUTION D'OFFICE

Faute pour **le Preneur** de pourvoir à l'entretien et aux réparations, **CAP Nord Martinique** pourra procéder aux frais et risques du preneur à bail, à l'exécution d'office, après une mise en demeure notifiée à l'intéressé de remédier, dans un délai de 01 mois aux fautes constatées, et restée infructueuse, sauf cas d'urgence dûment constaté par **CAP Nord Martinique**. Auquel cas, la prestation se fera sans mise en demeure.

ARTICLE 15 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application de l'article L125-5 du code de l'environnement **le Preneur** est informé de l'état des risques naturels et technologiques.
Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) est joint à la présente convention.

ARTICLE 16 : LES MODIFICATIONS AU BAIL

Toute modification au présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et expresse, et ce sous forme d'avenant.

ARTICLE 17 : LA RESILIATION

A la date de la résiliation, et quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier deviennent de plein droit la propriété de **CAP Nord Martinique**.

- Résiliation pour inexécution des clauses et conditions du contrat

La résiliation sera prononcée lorsque :

- **le Preneur** ne respecte pas ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation inscrites dans le bail,
- **le Preneur** ne respecte pas les obligations légales et réglementaires,
- **le Preneur** compromet gravement l'utilisation des biens.



- Autres cas de résiliation :
 - Par CAP Nord Martinique, lorsque la totalité des biens compris dans le contrat est détruite intégralement par cas fortuit, le contrat est résilié de plein droit en cas de non-reconstruction, moyennant un préavis de six mois, sans indemnité.
 - D'un commun accord entre les parties, sans indemnité, tout au long de la vie du contrat,
 - En cas de renonciation du **Preneur**, moyennant un préavis de six mois,
 - Par CAP Nord Martinique pour motif d'intérêt général, sans indemnité.

ARTICLE 18 : LES LITIGES

En cas de litige entre les parties relatif à l'exécution et l'interprétation de la présente convention, ces dernières s'engagent à tenter de le résoudre à l'amiable préalablement à toute saisine du Tribunal Administratif de la Martinique, qui reste alors seul compétent à en connaître.

ARTICLE 19 : L'ELECTION DE DOMICILE ET LE DROIT APPLICABLE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile :

- **CAP Nord Martinique** : 39, lotissement la Marie, 97 225 Le MARIGOT

- **Le Preneur** à bail : 158 Quartier Choisy Le Coin 97221 Le Carbet

Toute notification ou signification sera valablement faite aux adresses ci-dessus indiquées.

ARTICLE 20 : LES ANNEXES

Le présent bail comporte 5 annexes jointes au présent contrat :

1. La fiche SIRENE du preneur
2. Les statuts du preneur
3. L'extrait du plan cadastral
4. Plan des bâtiments
5. L'état des lieux
6. Le règlement intérieur de la Pépinière d'entreprises multisites NordCréatis
7. Le PPRN



Fait en deux exemplaires originaux,

Marigot, le ____/____/2022

Le Président de CAP Nord Martinique

La Présidente de VALCACO

Bruno Nestor AZEROT

Kora BERNABE