

# Sommaire

ARTICLE 1. OBJET.....	2
ARTICLE 2. OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE.....	3
2.1. Mise à disposition d'un espace de travail.....	3
2.2. Mise à disposition des équipements et des services.....	3
ARTICLE 3. OBLIGATIONS DE L'UTILISATEUR.....	4
3.1. Obligations relatives à l'utilisation de l'Espace.....	4
3.2. Obligations légales et réglementaires.....	4
3.3. Obligation de confidentialité.....	5
3.4. Obligations relatives à l'utilisation du réseau internet.....	5
ARTICLE 4. CLAUSE EXONERATOIRE DE RESPONSABILITE DU PRESTATAIRE.....	5
ARTICLE 5. LES CONDITIONS FINANCIERES.....	6
5.1. Prix des services.....	6
5.2. Indexation du prix.....	6
5.3. Modalités de paiement.....	6
ARTICLE 6. DUREE DU CONTRAT.....	7
6.1.....	7
6.2. Autonomie du contrat, divisibilité.....	7
6.3. Qualification du Contrat entre le Prestataire et l'utilisateur.....	7
6.4. Documents à remettre au Prestataire pour la souscription d'un contrat.....	7
Personnes physiques professionnelles.....	7
Personnes morales.....	7
Salariés en télétravail.....	7
6.5. La durée du Contrat.....	8
6-6. Effets de la fin du Contrat.....	8
6-7. Résiliation pour manquement.....	8
ARTICLE 7. NULLITE PARTIELLE.....	8
ARTICLE 8. TOLERANCES.....	8
ARTICLE 9. ELECTION DE DOMICILE.....	9
ARTICLE 10. CLAUSE D'ATTRIBUTION DE JURIDICTION.....	9

# CONDITIONS GENERALES

## ENTRE LES SOUSSIGNEES

D'une part « le Prestataire », SAS L'ANNEXE,

Et D'autre part « l'Utilisateur », LIBELLE CLIENT FIGURANT A L'ENTETE DU DEVIS et/ou de LA FACTURE ci-après désignés « Conditions Particulières »

Le Prestataire et l'Utilisateur étant ci-après désignés individuellement la « Partie » et conjointement désignés les « Parties »,

L'espace de coworking L'ANNEXE étant désigné ici « l'Espace ».

## **IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT**

1. Le Prestataire a pour objet la gestion, l'animation et le développement d'espaces de vie et de travail partagé, la location de bureaux, salles et équipements et la mise en œuvre de services connexes.

A ce titre, il est locataire d'un espace de bureaux situé 8 Rue Camille CLAUDEL 39800 POLIGNY, dans lequel il organise un site de coworking (bureaux aménagés) par la mise à disposition de bureaux, salles et équipements de manière non exclusive, au profit de professionnels auxquels il propose également des prestations de services nécessaires à leur activité.

2. L'Utilisateur s'est déclaré Intéressé pour bénéficier d'espaces de travail et d'équipements que met à disposition le Prestataire.

3. Les Parties se sont rapprochées afin de convenir des modalités de mise en œuvre de l'utilisation des locaux et équipements et définir les obligations réciproques des Parties, au sein des présentes (ci-après le « Contrat »).

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

### ARTICLE 1. OBJET

Les présentes conditions générales ont pour objet de définir les modalités et conditions selon lesquelles la SAS L'ANNEXE, immatriculée au RCS de Lons Le Saunier sous le n° 935 131 058, dont le siège social est situé 8 Rue Camille CLAUDEL 39800 POLIGNY met à disposition, d'un Utilisateur, en vertu d'un contrat, l'accès à un espace de travail, à des fins exclusivement professionnelles ainsi que certaines prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de l'Utilisateur, décrites dans le présent document, le tout sans exclusivité d'usage et sans conférer de droit de jouissance privatif à l'Utilisateur.

L'acceptation des présentes conditions générales est matérialisée par la signature du Client. Elle ne peut être que pleine et entière.

Toute adhésion sous réserve est considérée comme nulle et non avenue.

L'utilisateur qui n'accepte pas d'être lié par les présentes conditions générales ne doit pas utiliser les Services définis ci-dessous.

L'utilisateur reconnaît avoir la capacité juridique requise pour souscrire le contrat.

Le Prestataire ne propose pas des baux mais des contrats de prestations de services dont l'utilisation d'espaces est une prestation parmi d'autres.

Le présent contrat ne constitue en aucun cas un bail commercial, un bail précaire ou un contrat de location immobilière.

Les utilisateurs ne peuvent, en aucun cas, prétendre bénéficier d'un droit quelconque de propriété commerciale ni du bénéfice du statut des baux commerciaux, conformément aux articles 1709 et suivants du Code Civil et aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce.

## ARTICLE 2. OBLIGATIONS DU PRESTATAIRE

### 2.1. Mise à disposition d'un espace de travail

Le Prestataire fournit à l'Utilisateur l'accès au site avec un espace fonctionnel et organise le site de coworking de manière à en faire un lieu propice au développement de projets. Le Prestataire fournira à l'Utilisateur un moyen d'accès aux locaux, sans facturation du paramétrage :

- Accès avec code via digicode à l'entrée (gratuit)
- Accès badge via lecteur de badge à l'entrée (caution du badge 50 €)

L'espace de coworking L'Annexe dispose :

1. D'un open-space avec 8 espaces de travail individuels
2. D'une salle de réunion Le Petit Canada pour 6 personnes
3. D'une salle de réunion La loge pour 14 personnes
4. D'une salle de réunion Nosolo pour 35 personnes
5. De quatre bureaux de 1 à 4 personnes
6. D'espaces communs :
  - 1 cuisine
  - 1 terrasse extérieure
  - 1 espace détente
  - 1 WC mixte
  - 1 WC PMR mixte

Le délai d'annulation d'une réservation de l'Utilisateur, pour être remboursée, est de maximum 48H avant la date et l'heure de ladite réservation. Un mail devra être envoyé par l'Utilisateur au Prestataire en complément de l'annulation réalisée par l'Utilisateur directement sur son application Cosoft.

En cas d'annulation dans ce délai, l'Utilisateur sera remboursé intégralement sous 15 jours ouvrés.

Si l'annulation intervient après ce délai de 48H, aucun remboursement ne sera effectué et la totalité du montant de la réservation restera due.

Toutefois, en cas de force majeure dûment justifiée (ex. maladie, événement imprévu majeur), le Prestataire pourra étudier une demande exceptionnelle de report ou de remboursement, à sa seule discrétion.

## 2.2. Mise à disposition des équipements et des services

Le Prestataire met à la disposition du Client, selon les modalités et conditions fixées aux présentes et dans les Conditions Particulières du Contrat, tout ou partie des services qui suivent, dans ses locaux du 8 Rue Camille Claudel 39800 POLIGNY :

- Un espace de travail partagé, personnellement affecté, décompté pour une durée définie en amont ;
- Un accès à la cuisine attenante à l'espace détente non personnellement affecté, en usage libre, dans le respect des règles sanitaires et de propreté ;
- Une connexion internet en accès wifi sécurisé, et en connexion filaire selon la disponibilité de l'équipement dans le lieu ;
- Des boissons en libre accès, dans les limites de disponibilité du jour décidées par le Prestataire ;
- Une imprimante/scanner est mise à disposition des Utilisateurs. L'utilisation de l'imprimante est limitée à un nombre d'impressions déterminé selon la formule choisie par l'Utilisateur. Les scans sont illimités, mais doivent être effectués dans un temps raisonnable afin de permettre un usage partagé de l'équipement.

Tout usage excessif ou abusif de l'imprimante entraînera une facturation complémentaire en fin de mois, calculée sur la base des consommations constatées, au prix coûtant selon les factures des fournisseurs du Prestataire.

Les tarifs sont disponibles sur demande auprès du Prestataire.

Un catalogue de services payants est mis à la disposition de l'Utilisateur en complément des services de base ci-dessus énumérés.

## ARTICLE 3. OBLIGATIONS DE L'UTILISATEUR

### 3.1. Obligations relatives à l'utilisation de l'Espace

En contrepartie des engagements du Prestataire, l'Utilisateur s'engage à user de l'Espace à des fins professionnelles exclusivement, à titre de bureau, et seulement dans le cadre de son activité.

L'Utilisateur s'engage à bénéficier personnellement des services de L'Annexe et à ne permettre à aucun tiers de les utiliser à sa place ou pour son compte. Il accepte de ne déléguer ou céder aucun des droits du présent contrat, ni confier à un tiers l'exécution de tout ou partie de ses obligations, sans l'accord préalable et écrit du Prestataire.

L'Utilisateur s'interdit notamment d'apporter des modifications à l'espace de travail mis à sa disposition et de mettre en place une signalétique dans les locaux.

Il s'interdit également d'utiliser les locaux comme un lieu destiné à recevoir du public de manière habituelle, à l'exception des salles de réunion qui auront été réservées préalablement à cet effet.

L'Utilisateur s'engage à s'occuper de ses invités sans l'assistance du Prestataire, de leur arrivée jusqu'à leur départ.

L'Utilisateur s'engage auprès du Prestataire à ce que ses invités disposent de leur propre contrat d'assurance en responsabilité civile. Les invités de l'Utilisateur restent sous l'entière responsabilité de l'Utilisateur.

L'accueil, l'accompagnement et l'explication des règles d'utilisation de l'Espace sont sous l'unique et entière responsabilité de l'Utilisateur.

### 3.2. Obligations légales et réglementaires

Pour le bien-être de chacun, il est demandé de ne pas faire de bruit excessif, ni de causer une quelconque gêne qui pourrait nuire au bon déroulement des activités des occupants de l'Espace.

De même, tout Utilisateur s'engage, dans son usage des services, à se conformer aux lois et règlements en vigueur, à l'ordre public et aux bonnes moeurs, afin d'entretenir une cohabitation respectueuse avec les autres utilisateurs de L'Espace.

L'Utilisateur ne pourra installer aucun mobilier ou autre équipement de bureau, câblage, connexion informatique ou téléphonique sans le consentement préalable et exprès du Prestataire, qui pourra être refusé à l'entière discrétion de ce dernier.

Toute domiciliation non autorisée de l'Utilisateur à l'adresse des locaux entraînera une résiliation immédiate du contrat sans préavis.

L'Utilisateur déclare être garanti contre les risques de responsabilité civile et tous les risques inhérents à son activité et à l'occupation du site. Il fournira au Prestataire, lors de la conclusion du contrat et annuellement, une copie de son attestation d'assurance multirisques professionnelle, laquelle devra couvrir les dommages causés aux biens et aux personnes par l'Utilisateur ou ses préposés.

En cas de défaut d'assurance, le Prestataire pourra suspendre immédiatement l'accès aux locaux jusqu'à régularisation.

En cas de dommages observés sur les biens mobiliers et immobiliers, le montant des réparations ou du remplacement du matériel sera à la charge de l'Utilisateur. Le montant sera équivalent à la facture fournie par un professionnel.

Le Prestataire conserve le droit d'accès à l'Espace à tout moment, notamment à des fins d'entretien et de maintenance. Le Prestataire pourra accéder à ces différents espaces de travail, sans le notifier à l'avance à l'Utilisateur, du moment que le Prestataire n'occupe pas un bureau ou un poste de travail réservé à l'Utilisateur sur les horaires et jours mentionnés au présent Contrat.

### 3.3. Obligation de confidentialité

L'Utilisateur considérera comme strictement confidentiels et s'interdit de divulguer, toute information, document, donnée ou concept, dont il pourra avoir connaissance, qu'elle émane du Prestataire ou de toute autre personne présente dans l'espace. Le Prestataire ne saurait

être tenu pour responsable d'aucune divulgation. Le Prestataire ne peut mettre en place aucune procédure de sécurité afin de garantir la confidentialité de l'activité de l'Utilisateur.

### 3.4. Obligations relatives à l'utilisation du réseau internet

La mise à disposition de l'Espace donne également accès au réseau Internet wifi du Prestataire.

L'Utilisateur devra se conformer au respect de la législation en vigueur ainsi qu'aux règles d'utilisation du réseau Internet mis à sa disposition par le Prestataire.

L'Utilisateur devra notamment ne pas procéder à des téléchargements illégaux, ni diffuser et/ou télécharger notamment tout contenu à caractère raciste, discriminatoire, pédophile, terroriste et pornographique.

L'utilisateur s'engage à respecter strictement les termes des autorisations qui lui seraient données et à avoir un usage professionnel et conforme à la réglementation de ce réseau Internet.

L'Utilisateur disposera d'un accès WIFI « WIFI\_ANNEXE\_NOMADE » avec un mot de passe unique, généré lors de sa réservation. L'accès sera supprimé si l'Utilisateur ne respecte pas la charte informatique.

L'Utilisateur devra signer une charte informatique spécifique lors de sa première connexion, sous peine de suspension de son accès au réseau

## ARTICLE 4. CLAUSE EXONERATOIRE DE RESPONSABILITE DU PRESTATAIRE

L'Utilisateur est responsable du matériel qu'il laisse dans l'Espace. Le Prestataire décline toutes responsabilités en cas de perte, de vol et de bris, sauf en cas de faute avérée de sa part (défaut de sécurité manifeste, négligence avérée, etc.). Il relève donc de la responsabilité de l'Utilisateur de s'assurer personnellement pour tout ce qui serait apporté dans l'Espace, qui serait sa propriété.

L'Utilisateur adoptera toutes les mesures qu'il estime utiles en matière de sécurité physique comme informatique {exemple : sauvegarde et cryptage des données) et le Prestataire s'engage à assurer la sécurité de l'accès aux locaux et à effectuer l'entretien des équipements mis à disposition.

Il est en outre précisé que le Prestataire ne peut être tenu responsable des dysfonctionnements ou difficultés imputables aux fournisseurs d'accès Internet, à l'Utilisateur lui-même ou à ses préposés ou collaborateurs.

### 4.1. Force majeure

Le Prestataire ne pourra être tenu responsable d'un retard ou d'un défaut d'exécution de ses obligations résultant d'un cas de force majeure, tel que défini à l'article 1218 du Code Civil.

Constituent notamment des cas de force majeure, sans que cette liste soit limitative :

- Les catastrophes naturelles (incendies, inondations, tremblements de terre, tempêtes)
- Les pandémies et crises sanitaires entraînant des restrictions administratives
- Les actes de terrorisme, émeutes, guerres ou conflits armés
- Les coupures généralisées des services de télécommunications ou d'électricité indépendantes du Prestataire
- Toute décision gouvernementale rendant impossible l'exécution du Contrat.

En cas de survenance d'un tel événement, les obligations du Prestataire seront suspendues pendant toute la durée de l'événement et reprendront dès sa disparition. Si l'empêchement perdure au-delà d'une durée de 60 jours, chaque Partie pourra résilier le contrat de plein droit sans indemnité, par notification écrite à l'autre Partie.

## ARTICLE 5. LES CONDITIONS FINANCIERES

### 5.1. Prix des services

Les prestations sont fournies moyennant une contrepartie financière. Le prix des prestations est fixé en Hors Taxes, s'y ajoute la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur.

### 5.2. Indexation du prix

Les prix seront révisés en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires communiqué par l'INSEE, tous les ans à la date anniversaire de la contractualisation entre les Parties, et par application de la formule suivante :

$P_n = P_o \times (I_n/I_o)$  Où les abréviations correspondent à :

"I" correspond à l'indice de prix ;

"P" correspond au prix ;

"O" correspond à la période de départ ;

"n" correspond à la période d'arrivée ;

"Pn" est le prix HT après révision ;

"Po" pour le prix HT initial ;

"In" pour la dernière valeur connue de l'indice des loyers des activités tertiaires ;

"Io" correspond à la valeur de l'indice des loyers des activités tertiaires du trimestre identique à celui de l'indice de référence (exemple: pour un contrat conclu en février 2025, l'indice de référence est celui du 1er trimestre 2025, le prix sera actualisé en février 2026 sur la base de l'indice du 1er trimestre 2026).

Conformément à l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, les Parties reconnaissent que cet indice est le lien direct avec l'objet de la convention et l'activité des Parties.

La révision interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Si l'indice n'est pas paru à la date anniversaire du Contrat, l'Utilisateur s'acquittera du montant correspondant au prix de l'année précédente au jour de la date anniversaire. Il sera procédé à une régularisation dès la parution de l'indice.

Si cet indice venait à disparaître ou devenait inadapté, les parties s'engagent à convenir d'un nouvel indice de référence en tenant compte de l'évolution du marché.

### 5.3. Modalités de paiement

Les prix des prestations seront réglés comptant, mensuellement et d'avance, le 1er de chaque mois, sur présentation de la facture du Prestataire.

L'ensemble des équipements et services ajoutés à la commande en cours, et consommés dans la période du mois M, seront facturés et réglés en début de mois M+1, dans le même temps que les réservations pour le mois M+1 ou de la fin du contrat.

Les paiements auront lieu obligatoirement via le prestataire de service STRIPE selon les conditions d'usage courantes.

En cas de retard de paiement, une pénalité de retard égale à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur sera appliquée, conformément à l'article L. 441-10 du Code de commerce. Une indemnité forfaitaire de 40 € pour frais de recouvrement sera également due.

### 5.4. Plafonnement des pénalités de retard

En cas de retard de paiement, l'Utilisateur sera redevable d'une pénalité égale à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur, ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 €, conformément à l'article L. 441-10 du Code de commerce.

Toutefois, le montant total des pénalités et indemnités dues par l'Utilisateur ne pourra excéder 15 % du montant total des sommes impayées.

Cette clause ne limite pas le droit du Prestataire d'engager une procédure de recouvrement pour obtenir le paiement intégral des sommes dues.

## ARTICLE 6. DUREE DU CONTRAT

### 6.1

L'engagement des Parties est matérialisé par un Contrat qui comprend des Conditions Particulières ainsi que les présentes Conditions Générales.

### 6.2. Autonomie du contrat, divisibilité

Le Contrat représente l'intégralité des engagements existant entre les Parties. Il remplace et annule tout engagement oral ou écrit antérieur relatif à l'objet des présentes. La nullité ou l'inapplicabilité de l'une quelconque des stipulations des présentes n'emportera pas nullité des autres stipulations qui conserveront leur force et leur portée.

### 6.3. Qualification du Contrat entre le Prestataire et l'utilisateur

Le Contrat conclu entre le Prestataire et l'utilisateur constitue un contrat de prestations de services. En l'absence d'une jouissance exclusive, les Services excluent l'application des dispositions des articles 1709 et suivants du Code Civil relatives aux baux à loyer, celles de l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 relatives aux baux professionnels, celles des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce relatives aux baux commerciaux et celles

relatives au bail précaire, le présent Contrat ne constituant pas un bail sous quelque forme que ce soit. Les Services sont accessibles à toute personne disposant de la pleine capacité juridique.

## 6.4. Documents à remettre au Prestataire pour la souscription d'un Contrat

### Personnes physiques professionnelles

- Carte nationale d'identité ou passeport, en cours de validité.
- Extrait « K » justifiant l'enregistrement au RCS, SIRET pour auto-entrepreneur et professions libérales, Inscription au Répertoire des Métiers pour les artisans, ces documents ayant moins de 3 mois.
- Relevé d'identité bancaire.
- Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité.
- Justificatif de domicile.

### Personnes morales

- Carte nationale d'identité ou passeport, en cours de validité, du Représentant légal de la personne morale.
- Extrait « Kbis » de moins de trois mois.
- Relevé d'Identité Bancaire.
- Attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité.
- Justificatif de domicile du représentant légal.

### Salariés en télétravail

- Justificatif d'identité et de domicile.
- Copie du contrat de Travail.
- Courrier de l'employeur attestant d'une activité de Télétravail.
- Attestation de responsabilité civile professionnelle de l'employeur pour le Télétravailleur.

## 6.5. La durée du Contrat

Le Contrat est conclu pour une durée déterminée à compter de sa signature par l'utilisateur. Celui-ci pourra être résilié avec un préavis de 30 jours pour un contrat inférieur à 6 mois et de 60 jours pour un contrat supérieur à 6 mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 6-6. Effets de la fin du Contrat

À l'expiration du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, l'utilisateur doit :

-Vider son meuble et son espace de travail de l'ensemble des biens qui y sont déposés.

À défaut, l'Utilisateur autorise expressément le Prestataire à vider son meuble et son espace de travail, à charge pour elle de tenir les biens qui y sont déposés à la disposition de l'Utilisateur pendant une période qui ne saurait excéder une semaine. Au-delà de ce délai, l'utilisateur sera réputé avoir abandonné ses biens et le Prestataire pourra en disposer librement.

-Remettre au Prestataire son badge ainsi que, le cas échéant, la clef de son casier ou quelque autre moyen de stockage mis à sa disposition dans l'Espace.

## 6-7. Résiliation pour manquement

En cas de manquement par l'une des Parties à l'une quelconque de ses obligations au titre du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit 15 (quinze) jours après réception par la Partie défaillante d'une mise en demeure, restée sans effet, par lettre recommandée avec accusé de réception, mentionnant l'intention de faire application de la présente clause, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourront être réclamés à la Partie défaillante. Dans le cas d'une résiliation du fait de l'Utilisateur, aucun remboursement ne pourra être exigé

## ARTICLE 7. NULLITE PARTIELLE

L'annulation éventuelle d'une ou plusieurs clauses du présent Contrat, judiciairement ou d'un commun accord entre les Parties, ne saurait porter atteinte à ses autres stipulations qui continueront de produire leur plein et entier effet pour autant que l'économie générale du contrat puisse être sauvegardée.

Au cas où l'exécution de l'une ou plusieurs des clauses du présent Contrat serait rendue impossible du fait de son annulation, les Parties tenteront de se rapprocher afin d'établir une nouvelle clause dont l'esprit et la lettre seront aussi proches que possible de l'ancienne clause, les autres stipulations du Contrat demeurant en vigueur.

A défaut ou si l'économie générale du contrat s'avérait fondamentalement bouleversée, les Parties pourraient, d'un commun accord formalisé par écrit, constater l'annulation du présent contrat dans son intégralité.

## ARTICLE 8. TOLERANCES

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du Contrat ne peut en aucun cas être considérée, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou de l'autre des Parties à faire valoir ses droits.

## ARTICLE 9. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège, tel que précisé en tête des présentes, à savoir les Conditions Générales et Particulières. En cas de modification dudit siège, la Partie concernée s'engage à en informer l'autre Partie, par tout moyen certain de transmission de l'écrit dans les 8 (HUIT) jours de sa survenance.

## ARTICLE 10. CLAUSE D'ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas d'échec de la conciliation, tous les différends à naître du présent contrat, quels qu'ils soient, seront soumis, de la volonté des parties, à la compétence du tribunal de commerce de Lons Le Saunier.

Cette clause ne s'applique qu'aux professionnels. Pour tout litige impliquant un particulier, la juridiction compétente sera déterminée selon le Code de procédure civile.