



Cahier des charges

Agences partagées - Carmen Immobilier

« Préserver et dynamiser le commerce de proximité au cœur des quartiers »

Version 6. – 20/01/2020

1. CONTEXTE

"Carmen Immobilier" (ci-après désigné par CARMEN) exploite plusieurs agences immobilières sur la Côte Basque et le sud des Landes.

A l'issue d'une réflexion menée conjointement par ses dirigeants et ses salariés et forte de son enracinement local, elle a souhaité, dans une démarche d'entreprise citoyenne inspirée par les concepts d'économie sociale et solidaire, contribuer à la dynamisation des quartiers où ses agences sont implantées, en partageant, de manière temporaire et gratuite, les locaux dont elle a la jouissance avec un ou plusieurs autres professionnels indépendants.

C'est une démarche d'accompagnement entrepreneurial qui favorise la redynamisation des centres-villes, des quartiers mais aussi des propres agences CARMEN qui bénéficient en retour du flux commerçant généré par leurs co-partageants.

Ce cahier des charges a pour objectif de préciser les conditions d'octroi et de partage des locaux mis à disposition des co-partageants.

2. OBJET

Le groupe CARMEN met à disposition de l'espace dans ses locaux sous la forme d'un prêt à usage gratuit pour une période de 6 à 12 mois.

Ce prêt à usage, consenti à titre gratuit conformément à l'article 1876 du Code Civil, sera régi par les articles 1875 à 1891 du Code Civil et par une convention de mise à disposition. En vertu de ce prêt, CARMEN mettra à la disposition du copartageant :

- Un emplacement dont la surface est précisée dans les annexes
- Une vitrine
- Une zone de stockage, sous-clé quand cela est possible,

Le copartageant aménage à ses frais l'emplacement qui lui est alloué (mobilier, meubles d'exposition, etc...). Cet aménagement devra être validé par CARMEN avant toute installation pour s'assurer de la cohérence et de la faisabilité de l'aménagement.

Pendant toute la durée du présent prêt, le copartageant bénéficiera en outre et à titre gratuit de l'usage :

- D'un écran dynamique en vitrine permettant la présentation de ses articles,
- Des connexions internet, wifi et téléphonie du local

Le partage des locaux nécessite l'adoption par les parties de conventions précisant leurs conditions d'utilisation.

La dynamisation du quartier, enjeu majeur de ce programme, ne pourra être atteinte que par une certaine synergie dans l'usage des locaux partagés et par le respect de règles de bonne conduite.

3. CONDITIONS D'OCTROI

Ce programme « Agences partagées – Carmen Immobilier » est ouvert à toute « jeune »_entreprise, « jeunes » entrepreneurs ou artisans locaux en quête de visibilité.

Les candidats doivent remplir un dossier de candidature disponible sur le site internet www.carmen-immobilier.com ou sur simple de demande à carmen@carmen-immobilier.com.

Le candidat peut postuler sur une ou plusieurs agences mais ne pourra être copartageant que sur une seule agence. Il a la possibilité d'exprimer un ordre de préférence sans que cela soit une condition obligatoire à l'affectation finale pour CARMEN.

a) Critères d'éligibilité

Seules les activités enregistrées et récentes (création ou reprise de moins de 5 ans) sont éligibles à ce programme. Les enseignes nationales (à l'exclusion dans certains cas des indépendants franchisés) en sont écartées.

Les copartageants doivent avoir des activités compatibles avec l'objectif des agences engagées Carmen **de dynamisation du commerce de proximité**.

A noter : une activité concurrente d'un commerce proche d'une agence ne pourra pas être retenue. Le candidat pourra néanmoins postuler pour un autre emplacement.

Type d'activités éligibles (non exhaustif) :

Type	Exemples (<i>non exhaustif</i>)	Limites
Artisans d'art	Créateurs, artistes locaux, couturière, maroquinerie, design...	Activité ne générant pas de passage.
Les métiers de bouche	Epicerie fine, caviste, salon de thé, traiteur, dégustation de produits régionaux, vente de café , etc...	Pas de production/cuisine sur place. Pas de boulangerie ni de poissonnerie
Les métiers du bien-être	Coiffeur, ongles, barbier, esthéticienne	Selon contraintes de l'agence retenue (intimité nécessaire, aménagement)
Les commerces de détail	Boutiques de produits divers (lunettes, parapluies, e-cigarette, prêt à porter, produits bios, naturopathie...)	Produits différenciants uniquement.

Activités écartées :

Type	Exemples (<i>non exhaustif</i>)
Les métiers de la maison	Jardinier, maçon, menuisier, ébéniste, pisciniste ... Architectes, géomètres, décorateurs, homestaging
Activités nécessitant un espace de stockage important	Locations de vélos, locations de voitures, réparateurs divers...
Associations	
Les métiers des énergies renouvelables	
Les métiers de la santé	Kiné, médecin, psy...
Services publics	
Services d'aide à la personne	
Autres	Boulangerie, poissonnerie

b) Déroulement du processus de sélection et Jury

Les dossiers de candidatures doivent être transmis par mail à l'adresse : carmen@carmen-immobilier.com

Une fois l'éligibilité vérifiée, le dossier est transmis aux partenaires pour avis.

Ces partenaires sont :

- Réseau Entreprendre Adour
- CCI Bayonne Pays basque
- Chambre de métiers et de l'artisanat de Bayonne
- Bultza
- 60.000 rebonds

Les entrepreneurs des dossiers retenus viennent présenter leur activité, leurs motivations et les avantages du co-partage de leur activité avec celle de l'agence CARMEN pour la dynamisation du quartier.

Les membres du jury sont issus de représentants de CARMEN et des partenaires sus-cités du programme.

Il est à noter que CARMEN se réserve le droit du choix final du candidat.

c) Planning

Les dossiers de candidatures doivent être déposés au plus tard le 10 février 2020 pour une installation éventuelle à partir du mois d'Avril.

Les jurys se tiendront au plus tard au mois de février et les copartageant retenus seront informés avant la fin de l'année.

La convention entre les parties devra être signée au mois mars.

La date des éventuels travaux d'aménagement seront précisés en fonction de l'agence et du copartageant précédant dans les lieux.

d) Informations des candidats

Tous les candidats seront informés par CARMEN de l'avancée de leur candidature par mail. Il est de la responsabilité du candidat de s'informer auprès de CARMEN s'il ne reçoit pas ces informations.

Les informations envoyées au candidat sont :

- Accusé de réception de son dossier
- Information d'éligibilité ou de non-éligibilité de son dossier
- Convocation pour présentation orale au jury
- Information de la décision finale

4. UTILISATION PAR LE COPARTAGEANT DE L'EMPLACEMENT MIS A SA DISPOSITION

Le prêt d'espace est consenti au copartageant à titre exclusif de telle sorte que ses droits ne pourront être transmis à une personne physique ou morale pour quelque cause que ce soit.

Il est précisé que le copartageant ne pourra pas utiliser l'adresse mentionnée ci-dessus comme siège social de son entreprise.

5. DURÉE

Le prêt à usage sera conclu pour une durée qui sera définie dans la convention. La délivrance par CARMEN de la partie des locaux prêtée interviendra par la remise au co-partageant d'une clé du local.

Chaque partie aura toutefois la faculté de mettre fin au présent prêt par lettre recommandée avec accusé de réception en observant un préavis de deux mois.

Sauf renouvellement exprès entre les parties un mois avant son terme ou faculté de résiliation stipulée dans la convention, le prêt à usage se terminera irrévocablement à la date prévue dans la

convention sans qu'aucune des parties n'ait à remplir une quelconque formalité, le copartageant ne pouvant notamment se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux.

Le copartageant devra, au plus tard le jour de l'expiration ou de la résiliation de la présente convention, quitter le local mis à sa disposition et le restituer dans le même état qu'avant son aménagement.

A cet effet, un état des lieux d'entrée et de sortie seront réalisés contradictoirement.

L'état des lieux de sortie mentionnera les réparations éventuelles à effectuer par le copartageant pour la remise en état du local.

Le jour de l'état des lieux de sortie, le copartageant devra remettre les clés du local à CARMEN et acquitter ou rembourser le montant des réparations pouvant être dues.

6. OBLIGATIONS DES PARTIES

Le copartageant s'engage à :

a) Assurer l'accueil clientèle au moins 6 jours sur 7

L'accueil des clients est fondamental dans le processus « commerçant » de l'agence partagée. Le copartageant doit donc s'engager à mettre en place un accueil physique organisé de la clientèle au moins 6 jours sur 7 .

Il peut être envisagé de mutualiser les ressources d'accueil clientèle avec un autre co-partageant. Dans ce cas, le postulant informera CARMEN de son besoin dans son dossier de candidature.

Il peut proposer un autre professionnel avec qui il envisage la mutualisation des ressources. Cet autre co-partageant potentiel devra obligatoirement présenter lui aussi un dossier de candidature dans lequel il précisera cette mutualisation envisagée. Cette proposition doit être validée par CARMEN.

Une solution de mutualisation pourra également être proposée à l'initiative de CARMEN. Dans ce cas, elle pourra être refusée par le candidat qui devra alors soit décider de venir seul, soit renoncer à sa candidature.

b) Maintenir en bon état l'espace qui lui est dédié

Le maintien en bon état de l'espace alloué ainsi que sa propreté sont attendus. Le copartageant doit avertir immédiatement CARMEN de tous problèmes qui pourraient y survenir,

Il n'effectuera aucune transformation du local sans l'accord écrit de CARMEN. Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, mis en œuvre par le copartageant seront à sa charge.

Il doit fournir à CARMEN une attestation certifiant qu'il a souscrit une assurance en vue de couvrir tous dégâts qui seraient causés par la jouissance de la partie du local mise à sa disposition.

c) Aménager la vitrine et son emplacement dans le respect du contrat signé

L'aménagement de la vitrine et de l'emplacement mis à sa disposition sont à ses frais. Ils doivent se faire dans le respect d'un cahier des charges préalablement accepté par la CARMEN. Aucun aménagement ne peut se faire sans l'accord explicite de CARMEN.



CARMEN ne garantit pas le copartageant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- En cas d'accident pouvant survenir dans les lieux prêtés ;
- Dans le cas où les lieux prêtés seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

Le copartageant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité de CARMEN ne pouvant en aucun cas être recherchée.

7. RÈGLES D'UTILISATION DES LOCAUX PARTAGÉS

Dans le cadre de l'utilisation des locaux partagés, les parties s'engagent à respecter les règles énoncées ci-après :

a) Horaires

Du lundi au samedi, les horaires d'ouverture et de fermeture de l'agence CARMEN sont :

Le matin : 9h30 – 12h30

L'après-midi : 14h30 – 19h.

Le copartageant adaptera ses horaires d'ouverture et de fermeture aux horaires de l'agence de telle sorte que ceux-ci coïncident avec ceux de CARMEN.

En dehors de ces horaires, il ne pourra réceptionner des personnes externes sans autorisation de CARMEN.

Les stores, fenêtres et/ou portes devront être fermés chaque jour par la dernière personne quittant le local.

b) Accueil des visiteurs

L'accès à l'agence et à l'emplacement dédié au copartageant étant un accès commun, tous visiteurs pourront être reçus indifféremment par un préposé de chacune des parties ou d'un autre copartageant.

Toutefois, en leur qualité de professionnels indépendants dans leur gestion, ces préposés ne pourront se substituer l'un à l'autre pour l'exercice de l'activité professionnelle respective et les responsabilités associées des entreprises auxquelles ils appartiennent.

c) Politesse et Respect

Les règles suivantes de bonne conduite devront être respectées par toute personne exerçant son activité dans le local :

- Instaurer un climat positif, accueillant et bienveillant
- Faire preuve de respect et courtoisie (Appliquer la méthode « SBAM : S pour sourire, B pour bonjour, A pour au revoir et M pour merci)
- Porter une tenue vestimentaire décente et correcte
- Éviter les nuisances sonores (écouter de la musique, parler très fort, etc ...)

d) Tenue du local

Une entreprise de nettoyage interviendra une fois par semaine afin de nettoyer l'ensemble du local.

Toutefois, chaque partie est responsable, au quotidien, de la propreté et de la bonne tenue de son emplacement et de sa/ses vitrine(s).

Alcool et tabac sont strictement interdits dans le local.

e) Discrétion et confidentialité

Les parties sont tenues à une obligation de discrétion professionnelle et de confidentialité concernant toutes les informations portées à leur connaissance dans l'exercice de leurs activités.

Cette obligation de discrétion et de confidentialité s'impose aux parties pendant toute la durée mais également à l'issue de la présente convention.

8.COMMUNICATION

Le copartageant pourra communiquer, à ses frais, sur l'exercice de son activité dans les locaux partagés avec information préalable de CARMEN Il veillera à associer la marque CARMEN dans une démarche de co-branding gagnant-gagnant.

L'organisation d'événements dans les locaux partagés lui est interdite dans l'espace sauf autorisation préalable de CARMEN.

Afin de mettre en valeur le concept de partage inhérent au présent contrat, CARMEN s'engage en outre, sans frais pour le copartageant, à mettre un dispositif de communication auprès de la presse locale et des réseaux sociaux permettant ainsi également sa mise en valeur et celle de ses articles.

9.CLAUSE RÉGULATOIRE

En cas de non-exécution d'une seule des conditions qui seront rappelés dans la convention engageant les parties, cette dernière sera résiliée immédiatement de plein droit, le copartageant perdant définitivement le bénéfice de l'utilisation de son espace.

Dans le cas où le copartageant ou tout autre occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du tribunal de grande instance et exécutoire nonobstant appel.

10. IMPLANTATIONS CONCERNEES

6 agences sont intégrées à ce programme. Elles sont réparties sur la totalité de la zone d'activité de CARMEN :

<p>Bayonne : Agence Carmen quartier Saint Esprit (nouvelle agence) Place de la République</p>	Annexe 1 fournie ultérieurement*
<p>Biarritz : Agence Carmen Saint Charles 1 avenue du Golf 64200 Biarritz</p>	Annexe 2
<p>Anglet : Agence Carmen du Busquet 60 avenue de Bayonne 64600 Anglet</p>	Annexe 3
<p>Saint Jean de Luz : Agence Carmen (nouvelle agence) 1 rue du 14 juillet 64500 Saint Jean de luz</p>	Annexe 4 fournie ultérieurement*
<p>Hendaye : Agence Carmen Mimosas 5 rue des Pins, 2-4-6 avenue des Magnolias 64700 Hendaye</p>	Annexe 5
<p>Capbreton : Agence Carmen Capbreton immobilier 29 avenue Georges Pompidou, Le Voilier 40130 CAPBRETON</p>	Annexe 6

*certaines annexes seront disponibles ultérieurement suite à l'ouverture de nouvelles agences. Il est néanmoins possible de postuler sur ces agences.