

Direction de l'Immobilier et de la Logistique  
Sous-direction de l'Immobilier

## PROJET DE MODELE-TYPE CONTRAT DE DOMICILIATION

Entre les soussignés :

1. Le Département du Haut-Rhin, dont le siège est situé à COLMAR, 100 avenue d'Alsace, représenté par le Président du Conseil départemental, dûment habilité par une délibération de la Commission permanente du Conseil départemental n° XXX en date du 10 mars 2017, par un agrément préfectoral du XXX référence DOMXXX ayant pour numéro unique d'identification NUM,

Dénommé ci-après le « domiciliataire »,

d'une part,

et

2. L'entreprise XXX, dont le siège social est situé (ADRESSE) (CP), représentée par Monsieur/Madame NOM, en sa qualité TITRE ou La société «NOM», société FORME au capital de K euros en attente d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de VILLE, représentée par Monsieur/ Madame NOM agissant, en qualité de fondateur et de futur gérant, au nom et pour le compte de la société en formation, conformément à l'alinéa 2 de l'article L.210-6 du Code de commerce,

Dénommée ci-après l' « entreprise domiciliée »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

### Article 1. OBJET DE LA CONVENTION

Le présent contrat a pour objet la domiciliation du siège social [OU de l'agence / la succursale ou la représentation établie sur le territoire français] de l'entreprise domiciliée conformément aux dispositions de l'article R. 123-168 du Code de commerce.

### Article 2. DÉSIGNATION DES LIEUX ET CONDITIONS D'OCCUPATION

Le(la)(bureau/salle)(à nommer), concerné(e) par la présente convention se situe à KAYSERSBERG-VIGNOBLE, 8 route d'Ammerschwih. Ce bureau/salle, présente une superficie de XXX m<sup>2</sup>.

1/3

Le local est mis à disposition en l'état, et aucun aménagement ne pourra être effectué sans l'accord exprès et préalable du Département du Haut-Rhin. A la fin de la mise à disposition pour quelque motif que ce soit, les lieux devront être rendus en bon état sans que l'entreprise domiciliée puisse demander des indemnités à raison des améliorations qu'elle aurait pu apporter.

Ce local est situé dans un bâtiment propriété du Département et mis à la disposition du Centre Européen d'Études Japonaises d'Alsace – CEEJA, avec lequel l'entreprise domiciliée pourra convenir directement des modalités d'utilisation des équipements communs (salles de réunion, espaces détente,...) et de prestations annexes : nettoyage, traduction de documents, aides aux démarches,...

Enfin, l'entreprise domiciliée se conformera aux directives du CEEJA concernant l'accès et la sécurité du site.

### **Article 3. PRESTATIONS**

Le domiciliataire s'engage à faire bénéficier l'entreprise domiciliée des prestations suivantes :

- la jouissance paisible des locaux visés à l'article 2 du lundi au vendredi, de 9h à 19h,
- l'autorisation d'utiliser l'adresse du domiciliataire comme adresse du siège social de l'entreprise domiciliée
- la faculté de faire recevoir entre les mains du Département toute notification en son nom,
- la jouissance d'un parking prenant la forme de XXX places de stationnement.

### **Article 4. OBLIGATIONS**

#### **Article 4-1 : Obligations du domiciliataire**

Pendant toute la durée du présent contrat, le domiciliataire s'engage à :

- mettre à la disposition de l'entreprise domiciliée des locaux dotés d'une pièce propre à assurer la confidentialité nécessaire et à permettre une réunion régulière des organes chargés de la direction, de l'administration ou de la surveillance de l'entreprise ainsi que la tenue, la conservation et la consultation des livres, registres et documents prescrits par la loi ;
- détenir, pour chaque entreprise domiciliée, un dossier contenant les pièces justificatives relatives, s'agissant des personnes physiques, à leur domicile personnel et à leurs coordonnées téléphonique et, s'agissant des personnes morales, au domicile de leur représentant légal et à ses coordonnées téléphoniques. Ce dossier devra également contenir les justificatifs relatifs à chacun des lieux d'activité de l'entreprise domiciliée et au lieu de détention des documents comptables lorsqu'ils ne sont pas conservés chez le domiciliataire ;
- informer le greffier du tribunal, à l'expiration du contrat ou en cas de résiliation anticipée de celui-ci, de la cessation de la domiciliation de l'entreprise dans ses locaux. Lorsque l'entreprise domiciliée n'a pas pris connaissance de son courrier depuis trois mois, le domiciliataire en informe également le greffier du tribunal de commerce ou la chambre des métiers et de l'artisanat ;
- communiquer aux huissiers de justice, munis d'un titre exécutoire, les renseignements propres à permettre de joindre l'entreprise domiciliée ;
- fournir, chaque trimestre, au centre des impôts et aux organismes de recouvrement des cotisations et contributions de sécurité sociale compétents, une liste des personnes qui se sont domiciliées dans ses locaux au cours de cette période ou qui ont mis fin à leur domiciliation ainsi que chaque année, avant le 15 janvier, une liste des personnes domiciliées au 1er janvier.

#### **Article 4-2 : Obligations de l'entreprise domiciliée**

Durant toute la durée du présent contrat, l'entreprise domiciliée s'engage à :

- utiliser effectivement et exclusivement les locaux, soit comme siège de l'entreprise, soit si le siège est situé à l'étranger comme agence, succursale ou représentation ;
- limiter l'usage des locaux à des activités administratives ;
- tenir informé le domiciliataire de toute modification concernant son activité ;

- déclarer, s'agissant d'une personne physique, tout changement de son domicile personnel ou, s'agissant d'une personne morale, tout changement relatif à sa forme juridique et son objet, ainsi qu'au nom et au domicile personnel des personnes ayant le pouvoir de l'engager à titre habituel ;
- donner mandat au domiciliataire, qui l'accepte, de recevoir en son nom toute notification ;
- assurer les locaux concernés auprès d'une compagnie notoirement solvable, et en justifier sur demande. La police d'assurance couvrira notamment sa responsabilité civile, les dommages causés par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux. L'entreprise domiciliée fera son affaire personnelle de l'assurance des mobiliers, matériels, marchandises et autres biens situés dans les lieux occupés ;
- assurer sa responsabilité professionnelle ;
- documents à fournir avant l'entrée dans les lieux :
  - le cas échéant Kbis original de moins de 3 mois
  - copie carte identité du représentant légal / fondateur de la société
  - Attestation d'assurance
- respecter le règlement intérieur du site ci-annexé.

#### **Article 5. DUREE**

La domiciliation est consentie pour une durée de **XXX**mois (*au minimum trois mois*) à compter du **DATE**.

Elle sera ensuite renouvelée, par tacite reconduction, de **NB**mois en **NB**mois sans pouvoir excéder une durée totale de 3 ans, sauf résiliation notifiée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception et expédiée au moins **NB**mois avant le terme fixé.

À l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation de celui-ci, et conformément à l'article 4-1, le domiciliataire s'engage à informer le greffe du tribunal de commerce de **XXX(ceux dont dépend l'entreprise domiciliée)** de la cessation de la domiciliation.

#### **Article 5. REDEVANCE ET INDEMNISATION**

En contrepartie des prestations qui lui sont fournies par le Département en vertu des articles 2 et 3 précités, l'entreprise domiciliée s'acquittera auprès du Département, après émission d'un titre de recette, d'un forfait mensuel arrêté à **XXX** euros hors taxes, destiné à couvrir l'ensemble des charges supportées par le Département dans ce cadre, en particulier celles relatives au fonctionnement des locaux mis à disposition de l'entreprise domiciliée. Ce forfait sera payable trimestriellement par avance.

Ce forfait sera révisé annuellement au 1<sup>er</sup> janvier par simple lettre de notification à l'entreprise domiciliée, en fonction des dépenses réelles supportées par le Département.

#### **Article 6. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le présent contrat est assujéti au droit français. Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution du présent contrat devra être porté devant le tribunal de commerce de COLMAR.

#### **Article 7. ÉLECTION DE DOMICILE**

Les parties font élection de domicile à COLMAR, 100 avenue d'Alsace pour le domiciliataire, et à KAYSERSBERG-VIGNOBLE, 8 route d'Ammerschwihir pour l'entreprise domiciliée.

Fait à COLMAR, le  
en double exemplaire, dont un pour chacune des parties.

Le Département du Haut-Rhin

L'entreprise domiciliée

Direction de l'Immobilier et de la Logistique  
Sous-direction de l'Immobilier

## PROJET CONTRAT DE MANDAT

Entre les soussignés

- Le Département du Haut-Rhin, dont le siège est situé à COLMAR, 100 avenue d'Alsace, représenté par le Président du Conseil départemental, dûment habilité par une délibération de la Commission permanente du Conseil départemental n° XXX en date du 10 mars 2017,

désigné(e) ci-dessous par le " mandant ", d'une part,

et

- Le Centre Européen d'Etudes Japonaises d'Alsace – C.E.E.J.A., association sans but lucratif, politique ou religieux, inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance de Colmar, avec siège XXX, représentée par Monsieur André KLEIN, Président, dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration du XXX dont une copie sera annexée aux présentes,

désigné(e) ci-dessous par le " mandataire ", d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

### Article 1. EXPOSE PREALABLE

Par convention du 28 janvier 2006 modifiée par avenant n° 1 le 9 octobre 2006, le Département a mis à disposition du Centre Européen d'Etudes Japonaises d'Alsace – CEEJA – une partie du site de l'ancien Institut Seijo situé à KAYSERSBERG-VIGNOBLE, 8 route d'Ammerschwahr, à savoir les 2 bâtiments les plus récents, à l'exclusion du bâtiment historique et des 4 ha de parc. L'objectif de cette convention est de permettre au CEEJA d'accueillir des universitaires japonais effectuant un séjour en Europe dans le cadre de leurs études. Le CEEJA y a créé également une bibliothèque spécialisée à destination des étudiants, des professeurs et des chercheurs. Enfin, cette association y organise ponctuellement des manifestations culturelles à destination du grand public, ainsi que des séminaires pour les professionnels européens.

Par délibération du 10 mars 2017, la Commission permanente a autorisé le Département à déposer un dossier d'agrément afin de domicilier des entreprises japonaises qui envisagent de créer des antennes dans le Haut-Rhin au sein de ces locaux. Cet agrément a été obtenu le XXX sous références XXX.

1/3

Ce projet est partagé par le CEEJA qui entend accompagner, dans le respect de ses statuts, ces entreprises dans leur démarche en France et leur proposer des prestations annexes au contrat de domiciliation.

## **Article 2.OBJET**

Considérant que le mandant donne mandat exprès et spécial au mandataire, que le mandataire accepte d'exercer le mandat exprès et spécial et que les parties entendent formuler par le présent contrat leur entente, les parties conviennent ce qui suit.

Considérant que :

- La fonction de domiciliation exercée par le Département se limite à celle prévue par la réglementation en vigueur, à l'exclusion de toute forme d'aide,
- Le CEEJA, en application de ses statuts, a pour compétence d'accompagner les entreprises japonaises dans leurs démarches d'implantation,

il est apparu pertinent aux parties de se rapprocher en vue de définir les modalités de leur coopération dans ce cadre, le CEEJA étant à ce titre un partenaire privilégié dont la situation d'occupant principal des locaux et la compétence le destine naturellement à assumer, avec son accord, des missions pour le compte du Département, dans l'objectif de rendre un service de qualité aux entreprises domiciliées.

En conséquence de quoi, par le présent contrat, le Département confie au CEEJA, qui l'accepte, à titre gratuit, la réalisation, pour son compte, d'un certain nombre de missions relatives à l'activité de domiciliation précitée, à l'exclusion de toute signature de contrats de domiciliation et de tout encaissement de recettes.

Ces missions sont les suivantes :

### **Parcipation aux étapes préalables à la domiciliation :**

- Recueil des candidatures à la domiciliation, traduction des lettres de demandes si nécessaire,
- Préparation en lien avec le candidat à la domiciliation, des informations nécessaires à une décision concernant son accueil sur le site.

### **Pendant la durée de la domiciliation :**

Lorsque le contrat de domiciliation avec une entreprise particulière sera intervenu, le mandataire sera chargé de :

- réaliser l'état des lieux d'entrée,
- accepter toutes les notifications au nom de l'entreprise domiciliée,
- veiller au respect des consignes de sécurité par l'entreprise domiciliée
- être l'interlocuteur de l'entreprise domiciliée en cas de difficultés nées de l'usage des locaux mis à sa disposition dans le cadre du contrat de domiciliation,
- détenir, pour chaque entreprise domiciliée, un dossier contenant les pièces justificatives relatives, s'agissant des personnes physiques, à leur domicile personnel et à leurs coordonnées téléphonique et, s'agissant des personnes morales, au domicile de leur représentant légal et à ses coordonnées téléphoniques. Ce dossier devra également contenir les justificatifs relatifs à chacun des lieux d'activité de l'entreprise domiciliée et au lieu de détention des documents comptables lorsqu'ils ne sont pas conservés chez le domiciliataire,
- communiquer aux huissiers de justice, munis d'un titre exécutoire, les renseignements propres à permettre de joindre l'entreprise domiciliée,
- fournir, chaque trimestre, au centre des impôts et aux organismes de recouvrement des cotisations et contributions de sécurité sociale compétents, une liste des personnes qui se sont domiciliées dans ses locaux au cours de cette période ou qui ont mis fin à leur domiciliation ainsi que chaque année, avant le 15 janvier, une liste des personnes domiciliées au 1er janvier,
- informer le greffier du tribunal de commerce ou la chambre des métiers et de l'artisanat lorsque l'entreprise domiciliée n'a pas pris connaissance de son courrier depuis trois mois.

### **A la sortie du domicilié :**

- réaliser l'état des lieux de sortie,
- informer le greffier du tribunal, à l'expiration du contrat de domiciliation ou en cas de résiliation anticipée de celui-ci, de la cessation de la domiciliation de l'entreprise dans ses locaux.

En tout temps, le mandataire fournira au mandant, à simple demande, toutes les informations nécessaires à la réalisation de ses obligations.

Le présent mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du code civil, relatifs au contrat de mandat.

### **Article 3.REMUNERATION**

En considération de l'exécution de son mandat, le mandataire ne reçoit aucune rémunération, ledit mandat devant être accompli à titre gratuit.

### **Article 4.OBLIGATIONS DU MANDATAIRE**

Le mandataire s'engage à exécuter personnellement son mandat, et ce, dans le meilleur intérêt du mandant et de ne pas agir dans son intérêt propre, ni dans celui d'un tiers et dans les limites des pouvoirs qui lui ont été conférés par le présent contrat et dans le cadre des lois en vigueur.

Le mandataire s'engage à informer le mandant de toute situation le justifiant, ou à la demande de celui-ci, de l'état de l'exécution du contrat.

### **Article 5.OBLIGATIONS DU MANDANT**

Le mandant s'engage à tout mettre en œuvre afin de faciliter les missions du mandataire. Il s'engage à rembourser les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution du mandat.

### **Article 6.ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tout litige pouvant survenir entre les parties à l'occasion de l'exécution du présent contrat devra être porté devant la juridiction civile compétente.

### **Article 7.ÉLECTION DE DOMICILE**

Les parties font élection de domicile à l'Hôtel du Département, 100 avenue d'Alsace 68006 COLMAR Cedex.

Fait à COLMAR, le  
en double exemplaire, dont un pour chacune des parties.

Le Département du Haut-Rhin

Le CEEJA

Direction de l'Immobilier et de la Logistique  
Sous-direction de l'Immobilier

**PROJET  
AVENANT N° 2  
A LA CONVENTION DU 28 JANVIER 2006**

Entre les soussignés

1. Le Département du Haut-Rhin, dont le siège est situé à COLMAR, 100 avenue d'Alsace, représenté par le Président du Conseil départemental, dûment habilité par une délibération de la Commission permanente du Conseil départemental n° XXX en date du 10 mars 2017,

et

propriétaire, d'une part,

2. Le Centre Européen d'Etudes Japonaises d'Alsace – C.E.E.J.A., association sans but lucratif, politique ou religieux, inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance de Colmar, avec siège 8 route d'Ammerschwihr KAYSERSBERG-VIGNOLE, représentée par Monsieur André KLEIN, Président, dûment habilité par XXX

preneur, d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

## **Article 1. OBJET DE L'AVENANT**

Par convention du 28 janvier 2006 modifiée par avenant n° 1 le 9 octobre 2006, le Département a mis à disposition du Centre Européen d'Etudes Japonaises d'Alsace – CEEJA – une partie du site de l'ancien Institut Seijo situé à KAYSERSBERG-VIGNOLE, 8 route d'Ammerschwihr, à savoir les 2 bâtiments les plus récents, à l'exclusion du bâtiment historique et des 4 ha de parc. L'objectif de cette convention est de permettre au CEEJA d'accueillir des universitaires japonais effectuant un séjour en Europe dans le cadre de leurs études. Le CEEJA y a créé également une bibliothèque spécialisée à destination des étudiants, des professeurs et des chercheurs. Enfin, cette association y organise ponctuellement des manifestations culturelles à destination du grand public, ainsi que des séminaires pour les professionnels européens.

1/3

Par délibération du 10 mars 2017, la Commission permanente a autorisé le Département à déposer un dossier d'agrément afin de domicilier des entreprises japonaises qui envisagent de créer des antennes dans le Haut-Rhin au sein de ces locaux. Cet agrément a été obtenu le XXX sous références XXX. Ce projet est partagé par le CEEJA qui entend accompagner, dans le respect de ses statuts, ces entreprises dans leur démarche en France et leur proposer des prestations annexes au contrat de domiciliation.

Le présent avenant a pour objet :

- de permettre la domiciliation de ces entreprises japonaises par le Département, qui les accueillera dans les locaux mis à disposition du CEEJA dans des conditions conformes aux dispositions du Code du Commerce,
- d'autoriser le CEEJA à consentir des sous-locations aux entreprises domiciliées sur le site par le Département, pour que celles-ci puissent bénéficier de services plus étendus, sans avoir à recueillir l'avis écrit et préalable du Département.

#### **Article 2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1. "DESCRIPTION DES LIEUX" DE LA CONVENTION DU 28 JANVIER 2006**

L'article 1. DESCRIPTION DES LIEUX de la convention du 28 janvier 2006 est complété comme suit :

« Il est expressément convenu entre les signataires que le propriétaire aura la possibilité de consentir des domiciliations à des entreprises japonaises qui envisagent de créer des antennes dans le Haut-Rhin. Ces domiciliations pourront être accordées dans des bureaux disponibles au rez-de-chaussée du bâtiment d'hébergement du CEEJA (bâtiment dit "des filles"), non occupés par le CEEJA au titre de ses activités statutaires. Ces domiciliations feront l'objet d'un accord préalable et écrit entre les parties et une copie de chaque contrat de domiciliation sera transmise au preneur. ».

#### **Article 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 4. "DESTINATION DES LIEUX" DE LA CONVENTION DU 28 JANVIER 2006**

Le dernier paragraphe de l'article 4. "DESTINATION DES LIEUX" de la convention du 28 janvier 2006 est supprimé afin de permettre aux entreprises japonaises accueillies sur le site d'apposer leur signalétique.

En outre l'article 4. est complété comme suit :

« En outre, le preneur pourra également sous-louer des espaces aux sociétés domiciliées sur le site par le propriétaire. »

#### **Article 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6.1. "JOUISSANCE" DE LA CONVENTION DU 28 JANVIER 2006**

Le dernier paragraphe de l'article 6.1. "Jouissance" de la convention du 28 janvier 2006 est supprimé afin de permettre au CEEJA de proposer aux entreprises japonaises domiciliées par le Département sur le site des prestations supplémentaires, en terme notamment de sous-location d'espaces plus conséquents, sans avoir à solliciter l'avis préalable du Département.

#### **Article 5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 8. "CHARGES" DE LA CONVENTION DU 28 JANVIER 2006**

L'article 8. "CHARGES" de la convention du 28 janvier 2006, modifié par l'avenant n° 1 du 9 octobre 2006, est supprimé et remplacé comme suit :

### **8.1 – à la charge du preneur :**

Les charges et prestations récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments du site mis à disposition, ainsi que les impôts, taxes et redevances existants ou à créer pouvant être mis à la charge du preneur et dont la liste figure au Décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

En outre, il est expressément convenu que les abonnements et consommations de téléphone, de fuel et de gaz seront mis au nom du preneur qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

### **8.2 – à la charge du propriétaire :**

Certaines dépenses globales portent sur l'ensemble du site, y compris sur des espaces exclus de la liste des biens mis à la disposition du CEEJA et sur des locaux utilisés par le Département dans le cadre de la domiciliation d'entreprise. C'est pourquoi il est convenu entre les parties que le propriétaire prendra en charge les frais suivants :

- Les frais d'abonnement liés à la fourniture d'électricité, de gaz et à la télésurveillance de l'ensemble du site au moyen d'une télégestion.
- L'ensemble des frais de fonctionnement des locaux mis à la disposition des tiers domiciliés sur le site par le Département.

A cet effet, le preneur établira un décompte précis semestriellement, entreprise domiciliée par entreprise domiciliée, récapitulant le détail des sommes dues par le propriétaire, et en justifiera par la production des copies des factures. »

### **8.3 – participation du propriétaire aux frais de contrôle et vérification des équipements:**

Enfin, afin d'aider le preneur à faire face à ses obligations réglementaires en matière de contrôles périodiques obligatoires et de maintenance des équipements, la dépense liée aux contrats suivants sera remboursée par le propriétaire au preneur à hauteur d'un montant maximal de 30 000 € par an :

- Contrat de maintenance de la chaufferie,
- Contrat de maintenance de l'ascenseur,
- Entretien annuel des conduits de cheminée,
- Vérifications périodiques liées à la sécurité incendie (extincteurs, SSI, installation de désenfumage),
- Vérifications périodiques des défibrillateurs,
- Vérifications périodiques de l'ascenseur,
- Vérifications périodiques des installations électriques,
- Vérifications périodiques de l'installation de gaz.

Ces contrats seront souscrits par le preneur qui en assurera la gestion et en fournira une copie au propriétaire. Le remboursement de la participation par le propriétaire interviendra sur présentation de la copie des factures réglées à ce titre par le preneur. La somme ainsi remboursée devra être valorisée comme avantage en nature dans les comptes du preneur.

### **Article 6. EFFET DE L'AVENANT**

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature.

Fait à COLMAR, le  
en double exemplaire.

LE C.E.E.J.A.

LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN