

Compte rendu réunion TOPIC au sujet du bail civil 01/12/23

Observations collective faite pendant la réunion

-Bail d'un an donc peut changer

- On pourrait penser à des bails différents selon structure
 - > par exemple la sous location est interdite, comment gérer cette partie quand on est soi même en sous location.
- on ne pourra pas changer l'usage du bâtiment et destination dans les clubs cas bureau et stock (pas artisanat industriel mais plutôt asso)
- On ne souhaite pas de lien avec la copropriété car cela engage trop de responsabilité, de plus leurs bâtiments ne sont pas forcément à jour.
- fond de contribution aux charges, comprise dans le loyer pour l'instant mais loyer va augmenter de 12 euros. La partie sur les charges, taxe foncière et tva doit être éclaircis.
- On ne souhaite pas payer les travaux maintenance et rénovation, amélioration. Les différents ateliers ne sont pas responsable de ces améliorations à faire sur le site.
 - > Ex : Toiture et elles
- faire sauter la partie sur toute la deresponsabilisation du propriétaire à l'égard des incidents qui peuvent se produire sur le site. Nécessité d'engager la responsabilité individuelle de chaque atelier/bureau et le proprio de son bâtiment.

Retour topic

- Un rendez vous est pris pour le 8 décembre à l'ADIL pour avoir des éclaircissements juridiques sur la partie comptabilité, charges, taxe et tva. Les questions posées à ADIL sont dans la partie suivante, n'hésitez pas à m'envoyer vos questions si vous en avez avant le 8 décembre soit vendredi prochain.
- Pour l'instant, l'ensemble des ateliers/bureaux est prêt à signer un avenant sur la partie économique du bail civil mais pas la partie responsabilité complète des lieux, raliement à la copra ect.... Nous restons sous réserve tant que nous n'avons pas vu l'asso ADIL pour plus de de détails.
- Cependant nous prenons conscience des potentiels dangers qui sont au sein du site et de notre côté nous pouvons déjà prendre quelques précautions :
 - > penser un point de raliement en cas d'incendie, avec un système de pointage à l'entrée de TOPIC type cahiers ou chacun se note ainsi qu'un protocole d'évacuation.
 - > bien penser à faire disjoncter son atelier à la fin de chaque journée, dans la mesure du possible (ne pas laisser de radiateur allumé mais on entend que les ordinateurs programmant doivent resté allumé)
 - > penser des cendriers plus profond moins sujet au vent.

- Pour l'amélioration de la communication entre ateliers/bureau, mettre en place un drive pour poster ce genre de compte rendu ou autre proposition.
- Penser à faire des réunions de l'ensemble de TOPIC un peu plus régulièrement.

Questions noté pour ADIL

- taxe foncière, pas possible de payer? p11, 7.1 (serait compté dans les charges ?)
Assujetti à quel ligne sur les frais ? Payé plus ou pas ? Première partie à la charge du proprio et deuxième locataire contribution sur revenu locatif
- dégât des eaux comment couvrir avec ce contrat ? Problème électrique selon matériel utilisé ? P12, 7.2 et p15 entretien 8.6
- responsable de la copro ? P 4 l'immeuble est soumis au régime copro
- différence entre bureau et atelier ? Qu'est ce que ça veut opération Industriel ou artisanale p6 article 3
- comment on est protéger le moindre soucis ? Responsabilité du preneur et des usagers
- article 10 responsabilité et réclamation est ce légal de se de responsabilisé à ce point p19
- est ce qu'une assurance peut couvrir si on a pas de bail ?
- asso topic pour l'établissement mieux protéger ? Est ce qu'il y a des personnes qui sont intéressées par une asso parapluie ?

Retour Alex

- Une personne par atelier pour parler de nos conclusions au sujet du bail civil.
- L'idée n'est pas d'être dans une confrontation car nous réalisons que ce n'est pas évident pour Alexander. Nous sommes prêt à faire des concessions et revenir avec des propositions pour la question de la responsabilité du lieu et de ces dangers. Cependant tant que nous ne sommes pas sure quelles sont les possibilités juridiques, nous ne nous avancerons pas à signer ce bail. Nous sommes prêt à faire un pas vers lui pour la partie charges communes et loyer.
 - > Une partie est ok > la question financière, avenant au bail en étant clair sur les répartitions des charges.
 - > La partie sur la responsabilité reste en suspens. Nous savons qu'il sera très compliqué de rendre ce bâtiment totalement aux normes un jour et on ne peut pas demander à signer ce bail une fois les rénovations finis, cependant nous avons besoin d'être rassuré sur la question de la responsabilité en cas de gros problème. Nous ne souhaitons pas être responsable à 100% mais rester sur une responsabilité individuelle (chaque atelier/ bureau est responsable de son matériel et de ses murs)
- Aborder la question de la priorité à une meilleure sûreté sur l'électricité avec des compteurs adaptés et les alarmes incendies. aire en sorte que ce soit plus carré sécurité compteur adapté, alarme incendie
- faire plus de réunion collective en sa présence aussi.

MAIL DES PERSONNES QUI SE SONT PORTE VOLONTAIRE POUR FAIRE UN
RETOUR A ALEX :

- eg.simkute@gmail.com
- atelierlucce@outlook.com
- aureliefatin@gmail.com
- christianverge.jy@gmail.com
- dorian.cabrol@gmail.com
- paul.gabriel.pages@gmail.com
- leprintclub@gmail.com
- pnom72@gmail.com