



PEPINIERE-INCUBATEUR D'ENTREPRISES
« LA BERGERIE »

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
ET D'ACCOMPAGNEMENT

Entre les soussignés :

La **Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles**, ayant son siège social au 23 avenue des Joncades Basses, à Saint-Rémy de Provence, numéro SIRET 24130037500169

Représentée par son **Président, Monsieur Hervé CHERUBINI**,

Dument habilité à cet effet par la décision N° du

D'une part,

Ci-après dénommé « **CCVBA** ».

Et

La « », numéro SIRET, code NAF

Représentée par, demeurant, agissant en tant que chef d'entreprise de la « » **pour laquelle domiciliation est établie à la Bergerie**

D'autre part,

Ci-après dénommé « **l'occupant** ».

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de concédant ou d'occupant, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes.

Il est conclu une convention d'occupation temporaire et d'accompagnement à la création et au développement d'entreprises avec accès aux services matériels et immatériels ci-après désignés.

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021**PREAMBULE**

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence « Développement Economique », la CCVBA s'est dotée d'une Pépinière-Incubateur d'entreprises. Celle-ci est composée de 6 bureaux, 1 espace de co-working, 2 espaces de réunion, 1 espace détente-cuisine, des espaces communs et sanitaires.

Ce lieu permettra à des jeunes entreprises ou porteurs de projet de vérifier la faisabilité d'un projet, le solidifier et développer une entreprise naissante durant la période de permanence à la Bergerie.

Ceci exposé, il est passé entre les parties deux conventions formant un tout indivisible : une convention d'occupation temporaire de domaine public d'un bureau ou d'un espace de travail à La Bergerie (TITRE I) , accompagnée d'une convention d'accompagnement (TITRE II) qui en est le complément obligatoire.

L'adhésion des parties emporte adhésion aux deux conventions. Le non-respect ou la fin de l'une des deux conventions entraîne la fin de l'autre.

Ceci étant exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

TITRE I OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'occupation des biens ci-après désignés et les engagements des parties.

Article 2 : Domanialité publique

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation, et ceci dans la mesure où l'occupation du domaine public est, par détermination de la loi, précaire et révocable.

Article 3 : Bien mis à disposition

La CCVBA met à disposition de l'occupant les biens suivants :

Le bureau n° situé dans La Bergerie, d'une superficie de M². Tel que ce local figure sur le plan annexé aux présentes et sans qu'il soit utile d'en faire plus ample description, sera mis à disposition de l'occupant, celui-ci déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la conclusion de la présente.

Le concédant confère par ailleurs à l'occupant, dans les mêmes conditions, le droit à l'usage des parties communes de l'immeuble, ainsi que des équipements et services de la Bergerie, tels que ces biens et services sont décrits dans le « **Règlement Intérieur** » remis à l'occupant

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021

et visé par lui.

Il est expressément convenu que les locaux ainsi mis à disposition forment un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Article 4 : Destination des lieux mis à disposition et réglementation

Les lieux devront être occupés paisiblement par l'occupant, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il veillera à ne pas troubler la jouissance des voisins. L'occupant ne pourra affecter à une destination autre que celle correspondante à son activité ci-après décrite :

.....
.....

L'occupant s'engage à respecter les charges tolérées par le bâtiment, à ne pas stocker du matériel sur les abords du bâtiment, même temporairement.

L'occupant devra se conformer rigoureusement pour son activité aux lois, règlement et prescriptions administratives.

Article 5 : Etat des lieux

Un état des lieux contradictoire est effectué entre les parties :

- Avant la mise à disposition des biens à l'occupant : l'état des lieux d'entrée. Ce dernier est annexé à la présente convention.
- Au terme de la mise à disposition : état des lieux de sortie.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de.....

Ce délais court à compter de la notification de la présente convention. Toutefois l'occupant a la possibilité de quitter les lieux mis à disposition, avant le terme de la convention, en respectant un délais de préavis de, présenté par lettre recommandé avec accusé de réception (à envoyer à l'adresse : Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles – Service Economie /23, avenue des Joncades Basses / 13210 SAINT REMY DE PROVENCE).

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant devra quitter les lieux occupés et remettre les lieux en état à ses frais.

A défaut, la CCVBA utilisera toutes voie de droit pour faire procéder d'office à la remise en état et/ou à l'enlèvement des installations de l'occupant.

Article 7 : Conditions financières

- Droits d'inscription :

L'occupant s'engage à payer un tarif de 100€ par poste de travail occupé sur émission d'un titre de recettes.

- Redevance :

En contrepartie de l'autorisation d'occuper le domaine public, objet de la présente, l'occupant

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021

s'acquittera d'une redevance mensuelle de : €

Une caution représentant un mois de redevance devra être réglée au moment de la remise des clés sur émission d'un titre de recettes.

L'occupant s'engage à verser :

- La redevance mensuelle pour occupation de l'espace de travail impérativement le 1^{er} de chaque mois en paiement à l'avance,
- Les services consommés dès réception de la facture en paiement des consommations du mois précédent, facturés à l'unité.

- Retards :

En cas de retard dans le paiement de la redevance due au titre de la présente, les sommes non réglées seront majorées d'intérêts moratoires au taux légal sauf accord express de la CCVBA.

Article 8 : Accompagnement de l'occupant

Pour favoriser la pérennité et le développement des projets, le Service Economie accompagnera l'occupant.

A travers La Bergerie, la CCVBA s'engage à une obligation de moyens, mais en aucun cas à une obligation de résultat, et par conséquent ne pourra être tenue pour responsable si une entreprise hébergée et accompagnée venait à cesser son activité.

Le concédant ne peut, pour ces motifs, concéder à l'occupant un droit au renouvellement de la présente convention, ni l'assurer d'une durée déterminée d'occupation, celle-ci devant prendre fin en même temps que les raisons déterminantes qui ont conduit à la conclusion de la présente convention, c'est-à-dire, dès la fin de la période nécessaire au démarrage de l'activité et/ou du projet de développement de l'occupant.

Article 9 : Impôts, taxes et consommations fluides

L'occupant acquitte ses impôts personnels et mobiliers, taxes professionnelles et tout nouvel impôt, redevance ou taxe à sa charge et supporte toutes les augmentations, de telle sorte que la CCVBA ne soit jamais inquiétée à ce sujet. L'occupant en justifie le paiement sur réquisition du propriétaire.

Article 10 : Conditions générales

- Entretien et améliorations

L'occupant devra jouir des locaux de la Pépinière-Incubateur d'entreprises en bon père de famille.

Il veillera à maintenir en bon état les parties communes. Ainsi, il sera considéré comme responsable de toute dégradation qu'il aura occasionnée à ces parties communes, et devra en conséquence prendre à sa charge le coût de leur remise en état.

L'occupant s'engage à faire effectuer les réparations locatives pendant toute la durée de la convention, afin de rendre les lieux en bon état en fin d'occupation.

Il laissera les améliorations ou modifications qu'il aura apporté sans indemnité de la CCVBA,

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021

ce dernier se réservant la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux en leur état initial. La CCVBA sera seulement tenu d'effectuer les réparations nécessaires pour entretenir les lieux clos et couverts, et les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

- Accès à l'espace de convivialité

Les visiteurs en attente de rendez-vous sont invités à attendre dans l'espace d'accueil. Les occupants ont libre accès à l'espace détente-cuisine et peuvent utiliser en libre-service réfrigérateurs, plaque de cuisson électrique et micro-ondes.

- Réception des colis et courrier

La réception des colis est assurée par chaque occupant. Une boîte à lettres personnelle est disponible à l'extérieur du bâtiment.

- Salle de réunion

La salle de réunion est disponible sur réservation auprès du Service Economie de la CCVBA et par ordre d'inscription.

- Reprographie

Mise à disposition d'un photocopieur noir et blanc et couleur avec code d'accès propre à chaque occupant et refacturation en fin de mois selon les grilles tarifaire en Annexe. Massicot, machine à relier, plastifieuse et destructeur de documents sont également disponibles sur réservation.

- Accès internet

Les occupants disposent d'un accès mutualisé à internet afin de pouvoir consulter des sites ou recevoir des emails.

- Documentation

« La Bergerie » met à disposition une documentation comprenant des ouvrages spécifiques à la création d'entreprise : revues juridiques et économiques, magazines du monde économique seront consultables en libre-service dans l'espace co-working.

- Notes d'information et affichage

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des occupants, concernant soit les modalités de fonctionnement du bâtiment, soit des informations reçues par la Pépinière d'entreprises et jugées intéressantes (salons, opportunités, etc.). La Bergerie est également dotée d'un panneau d'affichage à l'espace détente-cuisine.

- Signalétique

Des supports harmonisés destinés à recevoir la signalétique individuelle de chaque occupant sont installés, selon les modalités indiquées dans le Règlement Intérieur.

- Entretien

L'entretien des parties communes, des parties privatives et des espaces verts est assuré régulièrement par la CCVBA. Il est demandé à chaque occupant de respecter la propreté des lieux.

- Déchets

Les déchets ménagers ainsi que les déchets plastiques, cartons d'emballage, ou faisant l'objet d'un tri sélectif doivent être triés et déposés dans les containers prévus à cet effet.

La mise en place des containers à déchets sur l'espace public en vue du ramassage est assurée par le service gestionnaire de la CCVBA.

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021**Article 11 : Mois incomplet/arrivée ou départ en cours de mois**

Tout départ en cours de mois entraînera le paiement du loyer au prorata temporis du mois.

Article 12 : Assurances

L'occupant souscrira les polices suivantes :

- Assurance Responsabilité Civile prévoyant une couverture suffisante et en rapport avec son activité.
- Une police Dommages garantissant ses biens (matériel, marchandises, etc.) et plus généralement tous les biens lui appartenant ou appartenant à des tiers contre les risques suivants : incendies, foudre, explosions, risques électriques, dégâts des eaux, vols, et autres garanties qu'il jugera utile.

L'occupant renonce à recours et fera renoncer à recours ses assureurs contre la CCVBA :

- pour tous dommages causés à ses biens,
- pour l'interruption dans le service des installations de l'immeuble provenant de travaux, accidents ou réparations, de gelées, de l'administration ou de son service concessionnaire, ou de tout autre cas même de force majeure (tempête, inondation par eau de pluie, etc.).

Si de tels évènements avaient lieu, l'occupant ferait son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés, sauf recours contre qui de droit, la responsabilité de la CCVBA, ne pouvant en aucun cas être recherchée.

De leur côté, la CCVBA et son assureur renoncent à recours contre l'occupant, sauf cas de malveillance.

A l'entrée dans les lieux, l'occupant devra remettre à la CCVBA une attestation d'assurance précisant cette renonciation. Pendant toute la durée de son occupation, l'occupant s'engage à maintenir et renouveler ces assurances, à acquitter régulièrement les primes et cotisations, et en justifier à toute réquisition du concédant.

Article 13 : Responsabilité en tant qu'employeur

L'occupant s'engage, dès le recrutement de son premier salarié, à se mettre en conformité avec le Code du Travail, en particulier :

- En matière d'affichage obligatoire sur le lieu de travail
Médecine du travail – secours d'urgence – inspection du travail – convention collective applicable – horaires de travail – ordre des départs en congé, etc.
- En matière de sécurité ou d'hygiène sur les lieux de travail
Consignes incendies – services de secours d'urgence – document unique d'évaluation des risques professionnels – registre sécurité
- En matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes
La Pépinière d'entreprises, tient à disposition toute information utile sur ces questions, et ne pourra en aucun cas voir sa responsabilité engagée en cas d'infraction constatée dans l'une des entreprises résidentes.

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021**Article 14 : Révocation**

Il est expressément convenu, que le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou l'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention entraînera sa révocation de plein droit sans formalité judiciaire un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans effet et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures et sans préjudice de dommages et intérêts éventuels.

Cette révocation ne donnera lieu en faveur de l'occupant à aucune indemnité de quelque nature que ce soit pour raisons de dépenses, embellissements ou toutes autres causes.

TITRE II ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT

Outre l'hébergement et l'accès à des services, la convention d'occupation du domaine public est complétée par une convention d'accompagnement qui formalise les relations entre les parties. Cet accompagnement a pour but de permettre à « La Bergerie » d'apporter son soutien à la réalisation du projet de l'occupant.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 15 : Obligations de l'occupant

L'occupant s'engage :

- à communiquer régulièrement (lors des rencontres mensuelles) à la Pépinière-Incubateur d'entreprises, les informations permettant à cette dernière de suivre l'évolution de son activité (évolution des commandes et du chiffre d'affaires, résultats globaux d'activité, bénéfices ou pertes constatées, situation financière de l'entreprise, évolution des investissements et des effectifs...),
- à participer au cours de la durée de son séjour dans la Bergerie aux réunions d'information, formations, conférences ou autre visant à parfaire la formation ou l'information des occupants,
- à contribuer à créer au sein de « la Bergerie » un esprit d'entraide et un climat de convivialité,
- à communiquer sur « la Bergerie » et la CCVBA lors de contact avec la presse ou de participation à des actions économiques,
- et accepte que « la Bergerie » et la CCVBA communiquent sur son entreprise.

Article 16 : Non-respect par l'occupant de ses obligations

Les engagements définis à l'article 15 de la présente constituent une condition essentielle sans lesquels la CCVBA n'aurait pas conclu la présente convention.

La CCVBA se réserve donc le droit de mettre fin unilatéralement à l'ensemble de la convention d'occupation temporaire et d'accompagnement, en cas de non-respect par l'occupant de ses

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021

obligations, sans que cela n'ouvre droit à l'occupant à une quelconque indemnité que ce soit.

Article 17 : Obligations de La Bergerie

De son côté, la Pépinière-Incubateur d'entreprises s'engage :

- à assurer un suivi régulier (une fois par mois) de l'activité de l'occupant,
- à observer la plus totale confidentialité sur les informations concernant l'entreprise résidente ou le porteur de projet,
- à aider l'occupant à identifier ses besoins en formation et éventuellement à bâtir son plan de formation avec les partenaires,
- à aider l'occupant pour son insertion dans l'environnement économique local,
- à aider l'occupant à préparer sa sortie de la Bergerie (recherche de locaux, etc.).

Le COUT de cette prestation d'accompagnement est financé par la CCVBA au titre de sa mission de service public et de la mise en œuvre de sa compétence obligatoire « Développement Economique ».

TITRE III CESSION ET LITIGES

Article 18 : Cession

Il est interdit à l'occupant :

- de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire,
- de céder son droit à la présente convention, même à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Article 19 : Règlement des litiges

Toutes les difficultés, à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à l'appréciation du Tribunal Administratif de Marseille.

Article 20 : Liste des annexes

- 1 plan de la Bergerie
- 1 exemplaire du Règlement Intérieur et ses annexes
- 1 délibération approuvant les documents contractuels
- 1 état des lieux contradictoire

AR PREFECTURE

013-241300375-20210204-DEL21_2021-DE
Regu le 05/02/2021

Fait à, le
en 2 exemplaires originaux.

*Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ».
Parapher chaque page.*

Pour la CCVBA,
Le Président

Pour l'occupant,