

2021_CT2_611

OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - Pépinières et Hôtels d'entreprises du Pays d'Aix - Actualisation du cadre contractuel des conventions d'occupation précaires pour les sites de Meyreuil, Canet de Meyreuil, Pertuis et Gardanne

Le 9 décembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente, Chemin des Rigauds à Mimet, sur la convocation qui lui a été adressée par Monsieur le Président du Territoire, le 2 décembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – PETEL Anne-Laurence – RAMOND Bernard – SLISSA Monique – TAULAN Francis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – BIANCO Kayan donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice donne pouvoir à CORNO Jean-François – BOULAN Michel donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – BUCHAUT Romain donne pouvoir à GARCIN Eric – BURLE Christian donne pouvoir à GRANIER Hervé – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – GACHON Loïc donne pouvoir à AMAR Daniel – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à CRISTIANI Georges – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – KLEIN Philippe donne pouvoir à PETEL Anne-Laurence – MERCIER Arnaud donne pouvoir à MARTIN Régis – ROVARINO Isabelle donne pouvoir à MORBELLI Pascale – RUIZ Michel donne pouvoir à CRISTIANI Georges – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à TAULAN Francis – VENTRON Amapola donne pouvoir à FREGEAC Olivier – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à TAULAN Francis

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – POUSSARDIN Fabrice – SERRUS Jean-Pierre – TERME Françoise – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi Interventions économiques

■ Séance du 9 décembre 2021

05_2_05

■ Pépinières et Hôtels d'entreprises du Pays d'Aix - Actualisation du cadre contractuel des conventions d'occupation précaires pour les sites de Meyreuil, Canet de Meyreuil, Pertuis et Gardanne

Monsieur le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Le développement économique représente l'une des compétences majeures de la Métropole. La stratégie en la matière a été inscrite dans l'Agenda du Développement économique, approuvé par le Conseil Métropolitain du 30 mars 2017. Celui-ci priorise le développement des filières d'excellence et le soutien à l'innovation, porteurs de création de valeur et d'emplois pour le Territoire. Afin de préserver la dynamique liée aux nombreuses réussites d'entreprises innovantes, la Métropole a décidé, dans un contexte de concurrence avec d'autres métropoles françaises voire internationales, de prioriser la dynamique de l'entrepreneuriat innovant et de renforcer les outils de soutien à l'innovation.

La Métropole est en effet soucieuse de proposer une offre d'accompagnement à chaque étape de la vie de l'entreprise. Les dispositifs mis en place ciblent ainsi la création, le développement, la consolidation et l'implantation des entreprises sur le territoire métropolitain. La présence d'un écosystème de l'innovation particulièrement riche, qui s'appuie à la fois sur de grands donneurs d'ordre et de nombreuses PME et startups, sur plusieurs pôles de compétitivité, différentes structures d'accompagnement et deux agences de développement, permet d'alimenter le flux des projets.

A l'échelle du Pays d'Aix, l'accueil des jeunes entreprises innovantes constitue depuis longtemps un pilier essentiel de la stratégie de développement économique. Il compte sur son territoire deux pépinières d'entreprises basées respectivement à Meyreuil et Pertuis, et deux Hôtels technologiques basés respectivement au Canet de Meyreuil et au Puits Morandat à Gardanne. Les quatre sites réunis accueillent et accompagnent en moyenne cinquante entreprises innovantes.

Les pépinières et hôtels d'entreprises du Pays d'Aix s'inscrivent dans une offre globale et diversifiée à l'échelle métropolitaine. Certains territoires ont mis en place des pépinières d'entreprises de type généraliste, le Pays d'Aix a quant à lui fait le choix d'une offre réservée aux entreprises innovantes via une gestion déléguée sous forme de marché de prestations de services. Cet ensemble de quatre sites

M é t r o p o l e A i x - M a r s e i l l e - P r o v e n c e

qui fonctionne en réseau, accueille principalement des porteurs de projet issus des filières numérique, microélectronique, énergies nouvelles, sans oublier la santé et l'aéronautique.

Les entreprises hébergées au sein de ces structures sont juridiquement et financièrement liées à la Métropole et au Territoire du Pays d'Aix au travers de prestations assurées au moyen d'un marché public par le prestataire « Pays d'Aix Développement », dont les équipes ont pris leur fonction le 16 décembre 2020, pour une période de 5 ans. Ce lien se concrétise par le biais de conventions d'occupation précaire et de services associés, spécifiques à chaque site.

Le présent rapport a pour objet de réviser le cadre contractuel applicable aux pépinières et hôtels d'entreprises du Pays d'Aix.

Les documents contractuels des quatre sites concernés n'ayant pas été révisés depuis 2013, il convient dès à présent d'actualiser l'ensemble des dits documents (conventions d'occupation précaires et règlements intérieurs).

L'ensemble des documents contractuels a ainsi été réactualisé et est soumis au vote de l'assemblée, en annexes du présent rapport.

Les modifications apportées sur les documents contractuels concernent essentiellement :

- Les changements intervenus au niveau des dispositifs de sécurisation des sites ;
- L'insertion de la nouvelle charte graphique du réseau des pépinières ;
- L'actualisation de certains paragraphes devenus obsolètes suite à l'entrée en Métropole en 2016 de la Communauté du Pays d'Aix ;
- Des actualisations liées à la configuration des sites (ex. mise en œuvre d'une plateforme de démonstration à Pertuis).

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,

Vu

- Le Code général des collectivités territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°FBPA 054-9156/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement économique, emploi et agriculture du 22 octobre 2021.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La volonté du Territoire du Pays d'Aix de proposer une offre d'accompagnement adaptée à chaque étape de la vie des entreprises,
- La priorité définie dans le plan d'actions de l'Agenda du développement économique de soutenir l'innovation, porteuse de création de valeur et d'emplois pour le territoire,

Délibère

Métropole Aix-Marseille-Provence

Article 1 :

Est approuvé le nouveau cadre contractuel des relations entre le Métropole et les entreprises hébergées au sein des sites de Meyreuil, Canet de Meyreuil, Pertuis et Gardanne, défini par les conventions d'occupation précaires et de services associés et les règlements intérieurs joints en annexes du présent rapport.

Article 2 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisé à signer ces conventions ainsi que tout document afférent à cette décision.



Convention d'occupation
Précaire et de services
Associés

Pépinière d'entreprises
Innovantes de Pertuis

NOM DE
L'ENTREPRISE

Période

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Table des matières

Table des matières	1
VISAS	3
Préambule	4
Conditions générales	5
Article I. Objet.....	6
Section 1.01 Election de domicile.....	6
Section 1.02 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur.....	6
Section 1.03 Occupation des locaux	7
Section 1.04 Espaces communs et services annexes mis à disposition du preneur.....	7
Section 1.05 Services d'accompagnement.....	8
Section 1.06 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non responsabilité de la Métropole AMP.....	8
Section 1.07 Modalités de mise à disposition	8
Article II. Durée, législation et renouvellement de la convention	8
Article III. Destination	10
Article IV. Etat de livraison	10
Article V. Entretien.....	10
Article VI. Réparation et travaux dans l'immeuble	10
Article VII. Transformations et amélioration par le preneur.....	11
Article VIII. Obligation d'exploiter	11
Article IX. Assurances.....	11
Article X. Impôts et taxes	12
Article XI. Respect des prescriptions administratives et autres.....	12
Article XII. Réclamation des tiers ou contre des tiers	12
Article XIII. Visite des lieux.....	13
Article XIV. Interdictions diverses	13
Article XV. Modalités d'accès aux lieux occupés	13
Article XVI. Surveillance des lieux	14
Article XVII. Détérioration des lieux loués.....	14
Article XVIII. Interruption dans les services collectifs.....	14
Article XIX. Restitution des locaux.....	14
Article XX. Tolérance	14
Article XXI. Cession, sous-location.....	15
Article XXII. Redevance et forfait accompagnement-animations-accès aux services associés	15
Article XXIII. Charges fixes et variables.....	16
Article XXIV. Dépôt de garantie	17

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

●●●● Réseau des Pépinières du Pays d'Aix – Pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis ●●●●

Article XXV. Taxe sur la Valeur Ajoutée.....	17
Article XXVI. Clause résolutoire.....	17
Conditions particulières.....	18
Annexes.....	20

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



VISAS

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2122-7, L2122-8, L5211-2, L518-3, L5211-9, L5218-7 et suivants ;

VU le décret n°2015-1085 du 28 Août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille Provence

VU la délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du conseil de la métropole au conseil de territoire du Pays d'Aix,

VU la délibération du conseil de territoire du Pays d'Aix du 23 juillet 2020 portant délégation du conseil de territoire du Pays d'Aix au Président du Conseil de Territoire ;

Vu la délibération n°2020_CT2_021 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection du Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Vu la délibération n°2020_CT2_023 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection de Monsieur Roger PELLENC en qualité de premier vice-président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

VU la délibération ECO 003-585/16/CM du Conseil de Métropole de la Métropole d'Aix-Marseille Provence du 30/06/16 fixant les tarifs applicables pour les pépinières et hôtels d'entreprises du Pays d'Aix

VU la décision du comité d'agrément qui a validé le projet de l'entreprise qui fait l'objet de la convention

VU la décision du comité d'agrément du JJ/MM/AAAA qui a validé le projet de l'entreprise et son intégration à l'Hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil.

Ou

Vu la demande faite au gestionnaire, par courrier ou mail, pour intégrer l'hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil en date du JJ/MM/AAAA

Préambule

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprises, la Métropole Aix-Marseille-Provence propose un dispositif d'accueil d'entreprises innovantes sur le Territoire du Pays d'Aix, constitué de deux pépinières d'entreprises (sur les communes de Meyreuil et Pertuis) et de deux hôtels d'entreprises (sur les communes de Gardanne et Meyreuil).

Depuis le 16/12/2020, la gestion et l'animation de ces quatre équipements ont été confiées par la Métropole Aix-Marseille-Provence à « Pays d'Aix Développement » dans le cadre du marché public N° Z200291F00 notifié le 20/10/2020.

Dans ce contexte, l'ensemble des documents, courriers et demandes d'informations relatifs à l'exécution de la présente convention d'occupation précaire et de services associés, sera transmis au Directeur de la pépinière ou de l'hôtel d'entreprises concerné qui les transmettra à la collectivité pour validation.

Il est rappelé que la présente convention constitue une convention d'occupation précaire en application de l'article L 145-5-1 du Code de Commerce.

Au-delà des clauses liées à l'hébergement, la présente convention définit les services associés proposés en matière d'accompagnement, d'animation, de services communs et de suivi afin d'optimiser les facteurs de réussite pour le développement de jeunes entreprises innovantes.

Conditions générales

Sur ces bases, la présente convention est établie

Entre les soussignés :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, ayant son siège social à 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille, Conseil de Territoire du Pays d'Aix représenté le Premier Vice-Président en charge du développement économique, dûment habilité en vertu de la délibération n°2020_CT2_023 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 et l'arrêté n°20_CT2_058.

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'une part,

Et

M. Prénom et NOM du gérant

Fonction : **Président**

Représentant, la Sté : **Nom de l'entreprise**

Adresse : **139 rue Philippe de Girard – 84120 Pertuis**

Inscrite sous le N° : **Numéro SIRET et nom du tribunal de commerce**

Ayant pour objet : **Activité de la société**

Ci-après dénommé "le preneur",

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

La mise à disposition de biens assortis de prestations de services aux conditions ci-après définies par la délibération n° _____ du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du _____ relative aux conventions d'hébergement.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux mis à disposition pour les avoir visités.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Article I. Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le preneur est autorisé à occuper à titre précaire et révocable les locaux assortis de services ci-après décrits :

Section 1.01 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites y compris la signification de tous actes, la Métropole Aix Marseille Provence fait élection de domicile à son siège et le preneur dans les lieux mis à disposition.

Pour rappel le siège social de la **Nom de l'entreprise** se situe au : **139 rue Philippe de Girard 84120 Pertuis.**

Section 1.02 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur

Usage des locaux suivants :

- D'un atelier d'une superficie de **XX** m² répertorié sous le n° **XX**
- D'un bureau d'une superficie de **XX** m² répertorié sous le n° **XX**
- Des structures modulaires d'une superficie de **XX** m² répertorié sous le code **XX**
- D'un atelier d'une superficie de **XX** m² répertorié sous le n° **XX**

L'ensemble de ces locaux est équipé de prises électriques, téléphoniques et de câblages informatiques intérieurs.

- Usage des biens mobiliers privatifs mis à disposition avec le local :
 - Bureaux
 - Chaise de bureau
 - Chaises visiteurs
 - Classeur colonne
 - Armoire haute
- Usage de la fourniture d'électricité, des installations de chauffage, de leur ventilation.
- Usage des lieux de stationnement de véhicules dans la journée, sur des emplacements déterminés à cet effet, les lieux de stationnement étant expressément réputés non gardés et ne devant pas être utilisés de nuit.

Dans un souci d'optimisation de l'utilisation des locaux (interventions, travaux de rénovation...), la personne responsable de la pépinière d'entreprise est habilitée à demander, au maximum une fois par année à l'occupant, de déménager ~~du bureau initialement loué~~

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

dans un autre bureau, de surface équivalente, dans le même bâtiment, sans que celui-ci puisse s'y opposer.

Section 1.03 Occupation des locaux

Le code du travail ne fixe aucune surface minimale pour les postes de travail dans les bureaux. Toutefois afin de garantir aux salariés de travailler sans risque pour leur sécurité, leur santé ou leur bien-être, la Métropole Aix Marseille Provence fixe les surfaces minimales, par poste de travail, suivantes :

- 0 à 17 m² pour 1 personne
- 18 – 25 m² pour 2 personnes
- 26 – 35 m² pour 3 personnes
- 36 – 45 m² pour 4 personnes

Section 1.04 Espaces communs et services annexes mis à disposition du preneur.

Les espaces communs mis à disposition comprennent notamment un parking non gardé, un hall d'accueil équipé, une salle de réunion meublée, un centre de ressources meublé, une cuisine équipée et meublée, des sanitaires.

Le preneur bénéficie a minima des services suivants, notamment :

- Usage des services de l'accueil (public entrant, dépose du courrier...), du service de distribution et tri du courrier,
- Accès à la documentation généraliste et professionnelle (périodiques) en libre-service,
- Accès aux appareils de reprographie, de reliure, de projection. L'usage du matériel de reprographie pourra être soumis à des conditions particulières,
- Usage partagé avec les autres occupants d'une salle de préparation et de prise de collations chaudes,
- Usage du distributeur de boissons chaudes situé dans les parties communes,
- Usage du câblage des locaux de la Pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis,
- Tout nouvel équipement en bureautique dédié aux entreprises,
- Tout nouvel équipement, mobilier et matériel, dédié aux entreprises et/ou aux visiteurs ainsi qu'au personnel de la pépinière d'entreprises.

Section 1.05 Services d'accompagnement

Ceux-ci font l'objet d'une convention spécifique entre l'animateur de la Pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis, gestionnaire délégué pour la gestion et l'animation de la pépinière, et le preneur.

Section 1.06 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non responsabilité de la Métropole AMP

Il est vivement conseillé au preneur, pour toute utilisation du matériel informatique ou autre, sensible aux variations d'intensité, de force ou autre de l'électricité, de se munir de son propre onduleur. Il est porté à l'attention du preneur que la pépinière d'entreprises est située dans une zone à forte sensibilité à la foudre ainsi qu'aux variations de tensions du courant électrique, et qu'en aucun cas la Métropole Aix Marseille Provence ne sera responsable d'éventuelles pertes de données ou d'activités subies par le preneur des conséquences de ce fait.

De manière générale, la Métropole Aix Marseille Provence décline toute responsabilité en cas d'interruption des installations, de fournitures et des réseaux de tous types mis à la disposition du preneur, quelle que soit la raison de cette rupture de service.

Section 1.07 Modalités de mise à disposition

Sont mis à la disposition du preneur, à titre précaire, révocable et exclusif :

Le ou les locaux privatifs mentionnés dans le présent article, section 1.02, de la présente convention, ainsi que l'ensemble des parties communes.

Article II. Durée, législation et renouvellement de la convention

Les locaux mis à disposition du preneur présentent la particularité d'être destinés exclusivement à des jeunes entreprises : soit des porteurs de projet (personnes physiques qui s'installent en pépinière avec comme objectif la création d'une entreprise dans les prochains mois) soit des jeunes entreprises (entreprises immatriculées depuis moins de 5 ans).

Les critères d'entrée sont :

- Domaine d'activités (prioritairement : ingénierie des énergies renouvelables, développement durable, prototypage à caractère industriel.....)
- Degré d'innovation
- Intégration dans l'environnement local

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021



- Originalité / exemplarité
- Potentiel d'emplois
- Viabilité du projet

Compte tenu de leur potentiel de développement les entreprises ciblées bénéficient de conditions financières avantageuses (loyers modérés sous forme de redevances, interventions des consultants non facturées aux créateurs et d'accompagnement par le gestionnaire). Ces prestations sont proposées tant que le secteur d'activité économique n'a pas atteint une maturité suffisante permettant de garantir la pérennisation de l'activité de l'entreprise.

La présente convention est consentie pour une durée de **24 mois, reconductible pour une durée maximale de 5 ans à compter du JJ mois AAAA.**

Le Preneur pourra cependant mettre fin à la présente convention avant son terme, en prévenant le bailleur par lettre recommandée au moins 1 mois à l'avance pour un bureau et 2 mois à l'avance pour un atelier. Le bailleur pourra également mettre fin à la présente convention par lettre recommandée au moins 2 mois à l'avance.

Par ailleurs toute demande de renouvellement de la convention pourra être demandée au plus tard, 3 mois avant la fin de la présente convention, directement auprès du directeur de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis.

La présente convention est exclue du champ d'application du régime des baux commerciaux défini par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce dès lors :

- qu'elle se caractérise par un loyer modéré ;
- et que la durée d'occupation dépend de circonstances indépendantes de la volonté des parties, puisque la possibilité d'une implantation autonome des entreprises accueillies dépend des perspectives – non assurées et ne pouvant être anticipées - de développement et de rentabilité du secteur économique innovant auquel se rattache l'activité de l'entreprise.

Article III. Destination

Le preneur devra occuper les lieux lui-même, exclusivement, et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour y exercer l'activité de :

Activité de l'entreprise

Article IV. Etat de livraison

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée. Il sera réputé les avoir reçus en bon état. Un état des lieux contradictoire est établi le jour de l'entrée dans les locaux.

Article V. Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état, le propriétaire n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtement de sol, boiseries, etc.

Le preneur devra prendre en charge le raccordement de ses lignes téléphoniques jusqu'à ses bureaux. Ce raccordement sera effectué par la société en charge de la gestion de la téléphonie du bâtiment.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Il devra garder les lieux loués en état permanent de propreté et faire exécuter le ménage à ses frais.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, qui seraient causées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme précisé ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article VI. Réparation et travaux dans l'immeuble

Quelle que soit la nature de la gêne occasionnée, le preneur subira les réparations, reconstructions, et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages, décorations, équipements, agencements ou enseignes qu'il aurait réalisés et dont l'enlèvement sera utile pour faciliter et permettre l'exécution de tous travaux à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment (ravalement).

Article VII. Transformations et amélioration par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de la Direction des Bâtiments de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Tous les embellissements, les améliorations et les installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

Article VIII. Obligation d'exploiter

Le preneur s'engage à exploiter l'ensemble des lieux loués et à y exercer une activité réelle, régulière et de manière permanente.

Article IX. Assurances

Le preneur devra faire assurer contre les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, de bris de glace et des dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, les locaux, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

Une attestation sera fournie avec la convention d'occupation précaire et de services associés lors de sa signature, puis chaque année avant la date d'échéance afin de justifier que les locaux loués sont bien assurés.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Le locataire assuré, renonce au recours qu'il pourrait être en droit d'exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Article X. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous les impôts, les contributions, ou les taxes lui incombant, sans que le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration de la convention, avant tout déménagement.

Le locataire est redevable du paiement de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et locaux commerciaux au prorata de la surface occupée.

Article XI. Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement intérieur pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par la Métropole Aix Marseille Provence, ou nécessitée par la bonne marche de la Maison de l'Entreprise et de l'Innovation.

Article XII. Réclamation des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Dans le cas où le bailleur est amené à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur prendra à sa charge de tous les dégâts causés aux lieux loués et de tous les troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article XIII. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants (y compris la Direction des Bâtiments) et tous les entrepreneurs et les ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser l'accès des lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie d'une autorisation de visite du bailleur. Il devra alors, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Article XIV. Interdictions diverses

Il est interdit au preneur les actions suivantes :

- Embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.
- Exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.
- Faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- Faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article XV. Modalités d'accès aux lieux occupés

Le preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation de véhicules autour des locaux présentement occupés, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

Le preneur est tenu de veiller à la sécurité des accès. Cela se traduit, en dehors des horaires d'ouverture, par l'obligation qui lui est faite de tenir fermés lesdits accès (fermeture à clé de toutes les portes d'entrée) y compris lorsqu'il est présent dans le bâtiment.

Les modalités complètes de gestion des accès sont décrites dans le règlement intérieur de la pépinière d'entreprises au paragraphe « Protection des locaux et gestion des accès » qui sera remis au preneur lors de son entrée en location.

Article XVI. Surveillance des lieux

Un système d'alarme est mis en place par le bailleur, les conditions d'usage sont établies dans le règlement intérieur.

Toutefois, le preneur fera son affaire personnelle de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux qu'il occupe.

Article XVII. Détérioration des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détériorés ou détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de détérioration partielle, elle pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la détérioration peut être imputée à ce dernier.

Article XVIII. Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité, d'internet ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu de prévenir le preneur des interruptions imprévues.

Article XIX. Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration de la convention, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours, ou au plus tard au moment de l'état des lieux.

Article XX. Tolérance

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article XXI. Cession, sous-location

Il est interdit au preneur de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

Article XXII. Redevance et forfait accompagnement-animations-accès aux services associés

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle, une quote-part forfaitaire (en participation aux charges relatives aux parties communes calculées au m² occupé) et un forfait accompagnement, animations et accès aux services mutualisés.

La redevance demandée, dont les cocontractants reconnaissent qu'elle est bien inférieure au prix d'un loyer, est destinée, dans le respect du droit de la concurrence, à faciliter le développement de jeunes entreprises innovantes.

Le montant de cette redevance est établi selon la tarification en vigueur (délibération n° **XXX** du Conseil du Territoire du Pays d'Aix du **JJ/MM/AAAA**).

Le forfait accompagnement-animations-accès aux services associés comprend les éléments suivants :

- Accompagnement et suivi, tels que définis dans la convention d'accompagnement (en annexe du présent document)
- Accès à l'intégralité des animations et formations organisées dans le cadre de la pépinière d'entreprises
- Accès gratuit et limité aux espaces communs et services collectifs : salle de réunion (incluant vidéoprojecteur), bureau de passage (incluant visio-conférence),... En revanche l'accès aux services d'impression, de photocopie, et de reliure n'est pas inclus dans ce forfait (se référer à la grille tarifaire annexée au présent document)
- Entretien des parties communes
- Système d'alarme telle que décrite à l'article XVI de la présente convention
- Services de confort (accueil aux horaires d'ouverture, documentation générale, gestion et distribution du courrier, mise à disposition du matériel de bureautique)
- En revanche, les charges de nettoyage et de téléphone des locaux mis à disposition du preneur à titre précaire sont à la charge de celui-ci.

Pour la gestion déléguée :

Le preneur s'engage à régler mensuellement et d'avance au premier jour du mois par virement bancaire, à l'ordre de la régie des pépinières d'entreprises du Pays d'Aix, ou par chèque remis au gestionnaire délégué de la pépinière, représentant Pays d'Aix Développement, qui est tenu de lui transmettre la facture correspondante.

Sur cette base, la redevance et le forfait accompagnement-animations-accès aux services associés se décomposeront annuellement de la manière suivante :

Locations / Prestations	Tarifs hors taxes		
Redevances Bureau	Année 1	90,00 €	/m ² /an
	Année 2	97,20 €	/m ² /an
	Année 3	106,92 €	/m ² /an
	Année 4	120,00 €	/m ² /an
	Année 5	138,84 €	/m ² /an
Redevances Atelier	Année 1	56,28 €	/m ² /an
	Année 2	60,72 €	/m ² /an
	Année 3	66,72 €	/m ² /an
	Année 4	75,36 €	/m ² /an
	Année 5	86,64 €	/m ² /an
Forfait accompagnement-animations-services associés annuel	Année 1 à 4	660,00 €	
	Année 5 et au-delà	1 320,00 €	

Article XXIII. Charges fixes et variables

Le preneur s'engage à régler mensuellement et à échéance les charges fixes et variables.

1. Charges fixes

Les charges fixes comprennent les fluides (eau, électricité, chauffage...), les alarmes individualisées et le ménage dans les parties communes. Ces charges sont forfaitisées, en fonction du nombre de m² loués sur la base du tarif suivant :

Charges fixes	Tarifs hors taxes		
	Année	12,00 €	/m ² /an
	Mois	1,00€	/m ²

2. Charges variables

Les charges variables correspondent à l'utilisation des consommables (copies, papeterie...) à disposition.

Le montant de ces charges (et les conditions de facturation) est établi selon la grille tarifaire jointe en annexe au présent document pour tout espace locatif.

Article XXIV. Dépôt de garantie

Lors de son intégration au sein de la pépinière, le preneur s'engage à verser la somme de **XX,XX €HT** correspondant à 2 mois d'indemnités hors taxes (redevance et forfait d'accompagnement, animations et accès aux services mutualisés), en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Le dépôt de garantie doit être versé :

- Soit en un seul versement lors de l'entrée dans les lieux
- Soit en deux versements durant les deux premiers mois de la présente convention

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Article XXV. Taxe sur la Valeur Ajoutée

La présente convention étant soumise à la TVA, celle-ci sera payée au bailleur en sus des redevances, charges et prestations, au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article XXVI. Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, et un mois après une simple demande de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il ait besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal d'Instance et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021



Conditions particulières

Pour rappel les charges variables seront facturées à terme échue, sur la base de la consommation exacte et au prorata des surfaces occupées. Elles ne sont pas détaillées dans le tableau des conditions particulières, ci-dessous.

Première année

Art.

1-	Désignation des locaux occupés :	Atelier	N°XX	Surface :	0,00	m ²	
		Bureau	N°XX	Surface :	0,00	m ²	
		Bureau	N°XX	Surface :	0,00	m ²	
		Atelier	N°XX	Surface :	0,00	m ²	
2-	Législation et durée de la conventio	Du	JJ/MM/20XX	Au	JJ/MM/20XX		
4-	Etat de livraison	Etabli	<input type="checkbox"/>	A établir	<input checked="" type="checkbox"/>		
9-	Assurances			Fournir l'attestation			
22-	Redevance HC/HT	Bureau		0,00	- €	/ mois	
		Atelier		0,00			
		Tarif 1e année bureau le m ²		7,50			
		Tarif 1e année bureau le m ²		4,69			
22-	Forfait accompagnement-animations-services associés	à facturer			55,00 €	/ mois	
23-	Charges fixes	Bureau et/ouatelier	1,00		- €	/ mois	
		Total mensuel HT			0,00		
		TVA 20,00%			0,00		
		Total mensuel TTC			0,00		
24-	Dépôt de garantie	Local XX	HT	- €	A payer		

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

**Seconde année**

Art.

1-	Désignation des locaux occupés :	Atelier	N°XX	Surface :	0,00	m ²
		Bureau	N°XX	Surface :	0,00	m ²
		Bureau	N°XX	Surface :	0,00	m ²
		Atelier	N°XX	Surface :	0,00	m ²
2-	Législation et durée de la convention	Du	JJ/MM/20XX	Au	JJ/MM/20XX	
4-	Etat de livraison	Etabli	<input type="checkbox"/>	A établir	<input checked="" type="checkbox"/>	
9-	Assurances	Fournir l'attestation				
22-	Redevance HC/HT	Bureau		0,00	- €	/ mois
		Atelier		0,00		
		Tarif 2e année bureau le m ²		8,10		
		Tarif 2e année atelier le m ²		5,06		
22-	Forfait accompagnement-animations-services associés	à facturer			55,00 €	/ mois
23-	Charges fixes	Bureau et/ou atelier	1,00		- €	/ mois
		Total mensuel HT			0,00	
		TVA 20,00%			0,00	
		Total mensuel TTC			0,00	
24-	Dépôt de garantie	Local XX	HT	- €		

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire des Conditions Générales de location et en accepter les termes.

Fait en trois exemplaires, à Pertuis,

Le **DATE DE LA SIGNATURE**

Pour le preneur : faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Pour la Métropole Aix Marseille Provence
Conseil de territoire du Pays d'Aix (CT2)
Roger PELLENC Premier Vice-Président

en charge du Développement Economique (CT2)

En vertu de la délibération 2020_CT2_023 du
15/07/2020 et l'arrêté 20_CT2_058

Pour Nom de la société
Prénom NOM
Statut

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Annexes

Liste des documents annexés à la présente convention d'occupation précaire et de services associés :

- Convention d'accompagnement
- Règlement intérieur de la pépinière d'entreprises innovantes
- Livret d'accueil
- Grille tarifaire

Réseau des Pépinières du Pays d'Aix

Pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



CONVENTION
D'OCCUPATION
PRECAIRE ET DE SERVICES
ASSOCIES

Pépinière d'entreprises
Innovantes de Meyreuil

ENTREPRISE
Entrée le xx/xx/xx

Table des matières

Table des matières.....	1
Visas	3
Préambule	4
Conditions générales	5
Article I. Objet.....	6
Section I.1 Election de domicile.....	6
Section I.2 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur	6
Section I.3 Occupation des locaux.....	6
Section I.4 Espaces communs et services annexes mis à disposition du preneur.....	7
Section I.5 Services d'accompagnement	7
Section I.6 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non responsabilité de la Métropole AMP	7
Section I.7 Modalités de mise à disposition	7
Article II. Durée, législation et renouvellement de la convention.....	8
Article III. Etat de livraison	9
Article IV. Entretien	9
Article V. Réparations et travaux dans l'immeuble	9
Article VI. Transformations et amélioration par le preneur	10
Article VII. Obligation d'exploiter.....	10
Article VIII. Assurances.....	10
Article IX. Impôts et taxes	11
Article X. Respect des prescriptions administratives et autres	11
Article XI. Réclamation des tiers ou contre des tiers	11
Article XII. Visite des lieux	12
Article XIII. Interdictions diverses	12
Article XIV. Modalités d'accès aux lieux occupés.....	12
Article XV. Surveillance des lieux	13
Article XVI. Détérioration des lieux loués	13
Article XVII. Interruption dans les services collectifs	13
Article XVIII. Restitution des locaux	13
Article XIX. Tolérance	14
Article XX. Cession, sous-location	14
Article XXI. Redevance et forfait accompagnement-animations-access aux services associés	14
Article XXII. Charges fixes et variables.....	16
Article XXIII. Dépôt de garantie	16
Article XXIV. Taxe sur la Valeur Ajoutée.....	16

Article XXV. Clause résolutoire..... 17
Conditions particulières 18
Annexes 19

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception en préfecture : 17/12/2021

Visas

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2122-7, L2122-8, L5211-2, L518-3, L5211-9, L5218-7 et suivants ;

VU le décret n°2015-1085 du 28 Août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille Provence

VU la délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du conseil de la métropole au conseil de territoire du Pays d'Aix,

VU la délibération du conseil de territoire du Pays d'Aix du 23 juillet 2020 portant délégation du conseil de territoire du Pays d'Aix au Président du Conseil de Territoire ;

Vu la délibération n°2020_CT2_021 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection du Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Vu la délibération n°2020_CT2_023 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection de Monsieur Roger PELLENC en qualité de premier vice-président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

VU la délibération ECO 003-585/16/CM du Conseil de Métropole de la Métropole d'Aix-Marseille Provence du 30/06/16 fixant les tarifs applicables pour les pépinières et hôtels d'entreprises du Pays d'Aix

VU la décision du comité d'agrément qui a validé le projet de l'entreprise qui fait l'objet de la convention *ou* du fait qu'elle est lauréate de l'AMPA

Préambule

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprises, la Métropole Aix-Marseille-Provence propose un dispositif d'accueil d'entreprises innovantes sur le Territoire du Pays d'Aix, constitué de deux pépinières d'entreprises (sur les communes de Meyreuil et Pertuis) et de deux hôtels d'entreprises (sur les communes de Gardanne et Meyreuil).

Depuis le 16/12/2020, la gestion et l'animation de ces quatre équipements ont été confiées par la Métropole Aix-Marseille-Provence à « Pays d'Aix Développement » dans le cadre du marché public N° Z200291F00 notifié le 20/10/2020.

Dans ce contexte, l'ensemble des documents, courriers et demandes d'informations relatifs à l'exécution de la présente convention d'occupation précaire et de services associés, sera transmis au Directeur de la pépinière ou de l'hôtel d'entreprises concerné qui les transmettra à la collectivité pour validation.

Il est rappelé que la présente convention constitue une convention d'occupation précaire en application de l'article L 145-5-1 du Code de Commerce.

Au-delà des clauses liées à l'hébergement, la présente convention définit les services associés proposés en matière d'accompagnement, d'animation, de services communs et de suivi afin d'optimiser les facteurs de réussite pour le développement de jeunes entreprises innovantes.

Conditions générales

Sur ces bases, la présente convention est établie

Entre les soussignés :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, ayant son siège social à 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille, Conseil de Territoire du Pays d'Aix représenté le Premier Vice-Président en charge du développement économique, dûment habilité en vertu de la délibération n°2020_CT2_023 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 et l'arrêté n°20_CT2_058.

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'une part

Et

M Prénom NOM

Fonction : **Président, Gérant ou autres**

Représentant, la Sté : **ENTREPRISE**

Adresse : **100 Impasse des Houillères – CS50014 – Le Pontet – 13590 MEYREUIL**

Inscrite sous le N° : **XXX XXX XXX** Au Registre du Commerce **d'Aix-en-Provence (ou Marseille)**

Ayant pour objet : « **XXXXX** »

Ci-après dénommé "le preneur",

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

La mise à disposition de biens assortis de prestations de services aux conditions ci-après définies par la délibération n° _____ du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du _____ relative aux conventions d'hébergement.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux mis à disposition pour les avoir visités.

Article I. Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper à titre précaire et révocable les locaux assortis de services ci-après décrits :

Section I.1 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites y compris la signification de tous actes, la Métropole Aix Marseille Provence fait élection de domicile à son siège et le preneur dans les lieux mis à disposition.

Section I.2 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur

- Usage des bureaux, équipés de prises électriques, téléphoniques et de câblages informatiques intérieurs, répertoriés ci-dessous :
 - n°XX, d'une superficie de XX.XX m²,
 - n°XX, d'une superficie de XX.XX m²,
- Usage des biens mobiliers privatifs mis à disposition avec le local :
 - Bureaux
 - Chaises de bureau
 - Chaises visiteurs
 - Classeur colonne
 - Armoire haute
- Usage de la fourniture d'électricité, des installations de chauffage, de leur ventilation.
- Usage des aires de stationnement de véhicules prévus à cet effet, les aires de stationnement étant expressément réputées non gardés.

Dans un souci d'optimisation de l'utilisation des locaux (interventions, travaux de rénovation...), la personne responsable de la pépinière d'entreprise est habilitée à demander, au maximum une fois par année à l'occupant, de déménager du bureau initialement loué dans un autre bureau, de surface équivalente, dans le même bâtiment, sans que celui-ci puisse s'y opposer.

Section I.3 Occupation des locaux

Le code du travail ne fixe aucune surface minimale pour les postes de travail dans les bureaux. Toutefois afin de garantir aux salariés de travailler sans risque pour leur sécurité, leur santé ou leur bien-être, la Métropole Aix Marseille Provence fixe les surfaces minimales, par poste de travail, suivantes :

- 0 à 17 m² pour 1 personne
- 18 – 25 m² pour 2 personnes
- 26 – 35 m² pour 3 personnes
- 36 – 45 m² pour 4 personnes

Section I.4 Espaces communs et services annexes mis à disposition du preneur.

Les espaces communs mis à disposition comprennent notamment un parking non gardé, un hall d'accueil équipé, des salles de réunion meublées, une cuisine-espace repas équipée et meublée, des sanitaires.

Le preneur bénéficie à minima des services suivants, notamment :

- Usage des services de l'accueil (public entrant, dépose du courrier...), du service de distribution et tri du courrier,
- Accès à la documentation généraliste et professionnelle (périodiques) en libre-service,
- Accès aux appareils de reprographie, de reliure, de projection. L'usage du matériel de reprographie pourra être soumis à des conditions particulières,
- Usage partagé avec les autres occupants des salles de détente et de prise de collations chaudes,
- Usage des distributeurs alimentaires situés dans les parties communes,
- Usage du câblage des locaux de la pépinière d'entreprises,
- Tout nouvel équipement, mobilier et matériel, dédié aux entreprises et/ou aux visiteurs ainsi qu'au personnel de la pépinière d'entreprises.

Section I.5 Services d'accompagnement

Ceux-ci font l'objet d'une convention spécifique entre l'animateur de la pépinière d'entreprises, gestionnaire délégué pour la gestion et l'animation de la pépinière, et le preneur.

Section I.6 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non responsabilité de la Métropole AMP

Il est vivement conseillé au preneur, pour toute utilisation du matériel informatique ou autre, sensible aux variations d'intensité, de force ou autre de l'électricité, de se munir de son propre onduleur. Il est porté à l'attention du preneur que la pépinière d'entreprises est située dans une zone à forte sensibilité à la foudre ainsi qu'aux variations de tensions du courant électrique, et qu'en aucun cas la Métropole Aix Marseille Provence ne sera responsable d'éventuelles pertes de données ou d'activités subies par le preneur des conséquences de ce fait.

De manière générale, la Métropole Aix-Marseille-Provence décline toute responsabilité en cas d'interruption des installations, de fournitures et des réseaux de tous types mis à la disposition du preneur, quelle que soit la raison de cette rupture de service.

Section I.7 Modalités de mise à disposition

Sont mis à la disposition du preneur, à titre précaire, révoquant et exclusif :

Le ou les locaux privatifs mentionnés dans le présent article, section 1.2, de la présente convention, ainsi que l'ensemble des parties communes.

en bon état. Un état des lieux contradictoire est établi le jour de l'entrée dans les locaux.

Article IV. Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état, le propriétaire n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtement de sol, boiseries, etc.

Le preneur devra prendre en charge le raccordement de ses lignes téléphoniques jusqu'à ses bureaux. Ce raccordement sera effectué par la société en charge de la gestion de la téléphonie du bâtiment.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Il devra garder les lieux loués en état permanent de propreté et faire exécuter le ménage à ses frais.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, qui seraient causées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme précisé ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article V. Réparations et travaux dans l'immeuble

Quelle que soit la nature de la gêne occasionnée, le preneur subira les réparations, reconstructions, et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages, décorations, équipements, agencements ou enseignes qu'il aurait réalisés et dont l'enlèvement sera utile pour faciliter et permettre l'exécution de tous travaux à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment (ravalement).

Article VI. Transformations et amélioration par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de la Direction des Bâtiments de la Métropole Aix-Marseille- Provence.

Tous les embellissements, les améliorations et les installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du preneur.

Article VII. Obligation d'exploiter

Le preneur s'engage à exploiter l'ensemble des lieux loués et à y exercer une activité réelle, régulière et de manière permanente.

Article VIII. Assurances

Le preneur devra faire assurer contre les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, de bris de glace, des dégâts des eaux, vol et effraction auprès d'une compagnie française notoirement solvable, les locaux, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

Une attestation sera fournie avec la convention d'occupation précaire et de services associés lors de sa signature, puis chaque année avant la date d'échéance afin de justifier que les locaux loués sont bien assurés.

Le locataire assuré, renonce au recours qu'il pourrait être en droit d'exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Article IX. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous les impôts, les contributions, ou les taxes lui incombant, sans que le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration de la convention, avant tout déménagement.

Le locataire est redevable du paiement de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et locaux commerciaux au prorata de la surface occupée.

Article X. Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement intérieur pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par la Métropole Aix Marseille Provence, ou nécessitée par la bonne marche de la pépinière d'entreprises.

Article XI. Réclamation des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Dans le cas où le bailleur serait amené à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, ce dernier sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur prendra à sa charge tous les dégâts causés aux lieux loués et tous les troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article XII. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants (y compris la Direction des Bâtiments) et tous les entrepreneurs et les ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser l'accès des lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures à toute personne munie d'une autorisation de visite du bailleur. Il devra alors, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Article XIII. Interdictions diverses

Il est interdit au preneur les actions suivantes :

- Embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.
- Exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui touche à la sécurité des occupants ou des tiers et à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.
- Faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- Faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article XIV. Modalités d'accès aux lieux occupés

Le preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation de véhicules autour des locaux occupés, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

Le preneur est tenu de veiller à la sécurité des accès. Cela se traduit, en dehors des horaires d'ouverture, par l'obligation qui lui est faite de tenir fermés lesdits accès (fermeture de toutes les portes d'entrée) y compris lorsqu'il est présent dans le bâtiment.

Les modalités complètes de gestion des accès sont décrites dans le règlement intérieur de la pépinière d'entreprises au paragraphe « Protection des locaux et gestion des accès » qui sera remis au preneur lors de son entrée en location.

Article XV. Surveillance des lieux

Un système d'alarme est mis en place par le bailleur, les conditions d'usage sont établies dans le règlement intérieur.

Toutefois, le preneur fera son affaire personnelle de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux qu'il occupe.

Article XVI. Détérioration des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détériorés ou détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de détérioration partielle, elle pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la détérioration peut être imputée à ce dernier.

Article XVII. Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité, d'internet ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu de prévenir le preneur des interruptions imprévues.

Article XVIII. Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration de la convention, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours, ou au plus tard au moment de l'état des lieux.

Article XIX. Tolérance

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions

Article XX. Cession, sous-location

Il est interdit au preneur de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

Article XXI. Redevance et forfait accompagnement-animations-accès aux services associés

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle, une quote-part forfaitaire en participation aux charges relatives aux parties communes calculées au m² occupé et un forfait accompagnement, animations et accès aux services mutualisés.

La redevance demandée, dont les cocontractants reconnaissent qu'elle est bien inférieure au prix d'un loyer, est destinée, dans le respect du droit de la concurrence, à faciliter le développement de jeunes entreprises innovantes.

Le montant de cette redevance est établi selon la tarification en vigueur (délibération n° **XXX** du Conseil du Territoire du Pays d'Aix du **JJ/MM/AAAA**).

Le forfait accompagnement-animations-accès aux services associés comprend les éléments suivants :

- Accompagnement et suivi, tels que définis dans la convention d'accompagnement (en annexe du présent document)
- Accès à l'intégralité des animations et formations organisées dans le cadre de la pépinière d'entreprises
- Accès gratuit et illimité aux espaces communs et services collectifs : salle de réunion (incluant vidéoprojecteur), bureau de passage. En revanche l'accès aux services d'impression, de photocopie et de reliure n'est pas inclus dans ce forfait (se référer à la grille tarifaire annexée au présent document)
- Entretien des parties communes

- Système d'alarmes tel que décrit à l'article XV de la présente convention
- Services de confort (accueil aux horaires d'ouverture, gestion et distribution du courrier, mise à disposition du matériel de bureautique)
- En revanche, les charges de nettoyage, de téléphone et d'internet des locaux mis à disposition du preneur à titre précaire sont à la charge de celui-ci.

Pour la gestion déléguée :

Le preneur s'engage à régler mensuellement et d'avance au premier jour du mois par virement bancaire, à l'ordre de la régie des pépinières d'entreprises du Pays d'Aix, ou par chèque remis au gestionnaire délégué de la pépinière, représentant Pays d'Aix Développement, qui est tenu de lui transmettre la facture correspondante.

Sur cette base, la redevance, les charges et le forfait accompagnement-animations-accès aux services associés, se décomposeront annuellement de la manière suivante :

Locations / Prestations	Tarifs hors taxes		
Redevances Bureau(x) meublé(s)	Année 1	75,00 €	/m ² /an
	Année 2	81,00 €	/m ² /an
	Année 3	89,10 €	/m ² /an
	Année 4	100,68 €	/m ² /an
	Année 5	115,79 €	/m ² /an
	Charges (énergies, fluides)	Tarifs hors taxes	
Les charges énergies et fluides (électricité, eau, chauffage...)	Année 1	12 €	/m ² /an
	Année 2	12 €	/m ² /an
	Année 3	12 €	/m ² /an
	Année 4	12 €	/m ² /an
	Année 5	12 €	/m ² /an
	Forfait accompagnement-animations-services associés annuel	Tarifs hors taxes	
Année 1 à 4	660,00€		
Année 5	1320,00€		
Charges variables (photocopies, affranchissements, régularisation des charges...)	Selon consommations réelles		

Article XXII. Charges variables

Le preneur s'engage à régler trimestriellement et à échéance les charges variables.

Celles-ci comprennent :

- Photocopies, affranchissements, régularisation des charges...

La grille tarifaire décompose également les frais variables complémentaires susceptibles d'être facturés à l'entreprise. Notamment, tout déplacement de la société de télésurveillance suite à une mauvaise manipulation ou un non-respect de procédure de mise sous alarme sera facturé directement au preneur.

Le montant de ces charges est établi selon la grille tarifaire jointe en annexe au présent document pour tout espace locatif.

Article XXIII. Dépôt de garantie

Lors de son intégration au sein de la pépinière, le preneur s'engage à verser la somme de **XXX €HT** correspondant à 2 mois d'indemnités (redevance et forfait d'accompagnement, animations et accès aux services mutualisés), en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Le dépôt de garantie doit être versé :

- Soit en un seul versement lors de l'entrée dans les lieux
- Soit en deux versements durant les deux premiers mois de la présente convention

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Article XXIV. Taxe sur la Valeur Ajoutée

La présente convention étant soumise à la TVA, celle-ci sera payée au bailleur en sus des redevances, charges et prestations, au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article XXV. Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, et un mois après une simple demande de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il ait besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal d'Instance et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Conditions particulières

Pour rappel les charges variables seront facturées à terme échu, sur la base de la consommation exacte et au prorata des surfaces occupées. Elles ne sont pas détaillées dans le tableau des conditions particulières, ci-dessous.

Art.						
1-	Désignation des locaux occupés :	Bureau	N°	Surface :	0,00	m²
		Bureau	N°	Surface :	0,00	m²
		Bureau	N°	Surface :	0,00	m²
		Bureau	N°	Surface :	0,00	m²
2-	Législation et durée de la convention	Du	JJ/MM/AA	Au	JJ/MM/AA	
4-	Etat de livraison	Etabli	<input type="checkbox"/>	A établir	<input type="checkbox"/>	
9-	Assurances	A fournir				
10-	Activité de l'entreprise	« Distribution et développement d'autotests de santé »				
22-	Redevance Année 1 (du XX au XX)	Bureau	0,00	0,00	0,00	/ mois (en euros)
	Forfait AAA				55,00	/ mois (en euros)
	Charges (énergies, fluides...)	Bureau	0,00	1,00	0,00	/ mois (en euros)
	TOTAL HT				55,00	/ mois (en euros)
	TOTAL TTC		Année 1		66,00	/ mois (en euros)
	Redevance Année 2 (du XX au XX)	Bureau	0,00	0,00	0,00	/ mois (en euros)
	Forfait AAA				55,00	/ mois (en euros)
	Charges (énergies, fluides...)	Bureau	0,00	1,00	0,00	/ mois (en euros)
	TOTAL HT				55,00	/ mois (en euros)
	TOTAL TTC		Année 2		66,00	/ mois (en euros)
24-	Dépôt de garantie (en euros)			110,00	A payer	

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire des Conditions Générales de location et en accepter les termes.

Fait en trois exemplaires, à Meyreuil, le **JJ mois AAAA**

Pour le preneur : faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

**Pour la Métropole Aix Marseille Provence
Conseil de Territoire**

Roger PELLENC Premier Vice-Président en charge du
Développement Economique (CT2)
En vertu de la délibération n°2020_CT2_023 du conseil
de territoire du 15 juillet 2020 et l'arrêté
n°20_CT2_058 du 22 juillet 2020

**Pour ENTREPRISE
NOM, Prénom
Président, Dirigeant (ou autres)**

Annexes

Liste des documents annexés à la présente convention d'occupation précaire et de services associés :

- Convention d'accompagnement
- Règlement intérieur de la pépinière d'entreprises innovantes
- Livret d'accueil et consignes d'évacuation en cas d'incendie
- Grille tarifaire

Réseau des Pépinières du Pays d'Aix
Pépinière d'entreprises innovantes de Meyreuil





Convention d'occupation
Précaire et de services
Associés

Hôtel d'entreprises du Puits
Morandat - Gardanne

ENTREPRISE
Entrée le JJ/MM/AAAA

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

PERINIÈRES
ENTREPRISES
INNOVANTES
DU PAYS D'AIX

Table des matières

Table des matières	1
Visas	3
Préambule	4
Conditions générales	5
Article I. Objet.....	6
Section 1.01 Election de domicile	6
Section 1.02 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur	6
Section 1.03 Occupation des locaux.....	6
Section 1.04 Espaces communs et services annexes mis à la disposition du preneur	7
Section 1.05 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non-responsabilité de la Métropole Aix Marseille Provence (AMP).....	7
Section 1.06 Modalités de mise à disposition.....	7
Article II. Durée, législation et renouvellement de la convention	8
Article III. Destination.....	9
Article IV. Etat de livraison.....	9
Article V. Entretien.....	9
Article VI. Réparations et travaux dans l'immeuble	9
Article VII. Transformations et amélioration par le preneur	10
Article VIII. Obligation d'exploiter.....	10
Article IX. Assurances.....	10
Article X. Impôts et taxes	11
Article XI. Respect des prescriptions administratives et autres.....	11
Article XII. Réclamation des tiers ou contre des tiers	11
Article XIII. Visite des lieux	12
Article XIV. Interdictions diverses.....	12
Article XV. Modalités d'accès aux lieux occupés	12
Article XVI. Destruction des lieux loués.....	12
Article XVII. Interruption dans les services collectifs.....	13
Article XVIII. Restitution des locaux	13
Article XIX. Tolérance	13
Article XX. Cession, sous-location	13
Article XXI. Redevance et forfait animation.....	13
Article XXII. Charges fixes.....	15
Article XXIII. Dépôt de garantie	15
Article XXIV. Taxe sur la Valeur Ajoutée	15

Accusé de réception en préfecture.....	15
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE	
Date de télétransmission : 17/12/2021	
Date de réception préfecture : 17/12/2021	



Article XXV. Clause résolutoire	15
Conditions particulières	17
Annexes	18

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Visas

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2122-7, L2122-8, L5211-2, L518-3, L5211-9, L5218-7 et suivants ;

VU le décret n°2015-1085 du 28 Août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille Provence

VU la délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du conseil de la métropole au conseil de territoire du Pays d'Aix,

VU la délibération du conseil de territoire du Pays d'Aix du 23 juillet 2020 portant délégation du conseil de territoire du Pays d'Aix au Président du Conseil de Territoire ;

Vu la délibération n°2020_CT2_021 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection du Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Vu la délibération n°2020_CT2_023 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection de Monsieur Roger PELLENC en qualité de premier vice-président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

VU la délibération ECO 003-585/16/CM du Conseil de Métropole de la Métropole d'Aix-Marseille Provence du 30/06/16 fixant les tarifs applicables pour les pépinières et hôtels d'entreprises du Pays d'Aix

VU la décision du comité d'agrément du JJ/MM/AAAA qui a validé le projet de l'entreprise et son intégration à l'Hôtel d'entreprises de Gardanne ou du fait qu'elle est lauréate de l'AMPA.

OU

Vu la demande faite par courrier(l) en date du JJ/MM/AAAA auprès du gestionnaire pour une demande d'hébergement sur l'Hôtel d'entreprises de Gardanne.

Préambule

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprises, la Métropole Aix-Marseille-Provence propose un dispositif d'accueil d'entreprises innovantes sur le Territoire du Pays d'Aix, constitué de deux pépinières d'entreprises (sur les communes de Meyreuil et Pertuis) et de deux hôtels d'entreprises (sur les communes de Gardanne et Meyreuil).

Depuis le 16/12/2020, la gestion et l'animation de ces quatre équipements ont été confiées par la Métropole Aix-Marseille-Provence à « Pays d'Aix Développement » dans le cadre du marché public N° Z200291F00 notifié le 20/10/2020.

Dans ce contexte, l'ensemble des documents, courriers et demandes d'informations relatifs à l'exécution de la présente convention d'occupation précaire et de services associés, sera transmis au Directeur de la pépinière ou de l'hôtel d'entreprises concerné, qui les transmettra à la collectivité pour validation.

Il est rappelé que la présente convention constitue une convention d'occupation précaire en application de l'article L 145-5-1 du Code de Commerce.

Au-delà des clauses liées à l'hébergement, la présente convention définit les services associés proposés en matière d'animations, de services communs et de suivi afin d'optimiser les facteurs de réussite pour le développement de jeunes entreprises innovantes.

Conditions générales

Sur ces bases, la présente convention est établie

Entre les soussignés :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, ayant son siège social 58 boulevard Charles Livon, 13007 Marseille, Territoire du Pays d'Aix représenté par le Premier Vice-Président en charge du Développement économique, dûment habilité en vertu de la délibération n°2020_CT2_023 du Conseil de territoire du 15 juillet 2020 et l'arrêté n°20_CT2_058.

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'une part,

Et

M. Prénom NOM

Fonction : **Président, Dirigeant (ou autres)**

Représentant, la Sté : **XXXX**

Adresse : **Puits Yvon Morandat - 1480 avenue d'Arménie – Pôle d'activités Morandat - 13120**

GARDANNE

Inscrite sous le N° : **XXX XXX XXX** au registre de commerce d'**AIX-EN-PROVENCE (ou Marseille)**

Ayant pour objet : « **XXXXXX** »

Ci-après dénommé « le preneur »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

La mise à disposition de biens assortis de prestations de services aux conditions ci-après définies par la délibération n° _____ du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du _____ relative aux conventions d'hébergement.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux mis à disposition pour les avoir visités.

Article I. Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le preneur est autorisé à occuper à titre précaire et révocable les locaux assortis de services ci-après décrits :

Section 1.01 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites y compris la signification de tous actes, la Métropole Aix-Marseille-Provence fait élection de domicile à son siège et le preneur dans les lieux mis à disposition.

Section 1.02 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur

- Usage d'un atelier (ou bureau) non meublé d'une superficie totale de **XX** m² répertorié sous le n° **XX**.

Ces espaces sont équipés de prises électriques, de prises téléphoniques, d'une baie informatique, et de ventilateurs-convecteurs (chaud/froid). Les ateliers sont équipés également d'un lavabo.

Les locaux mis à disposition ont été réhabilités (cloisonnement, murs, sols et plafonds ainsi que l'installation électrique).

L'installation électrique est configurée pour un usage professionnel type bureautique d'une puissance de 16A.

Un dispositif de contrôle des accès principaux par badge, est mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2021. Une première dotation de badges d'accès est effectuée auprès du preneur à son entrée. En cas de perte ou de vol, le remplacement de ces badges sera à la charge du preneur.

Par ailleurs, un système d'alarme anti-intrusion avec détecteur volumétrique et sirène par zone, est mis à disposition du preneur.

Il convient de noter que le preneur conserve toutefois **l'entière responsabilité** des locaux occupés et des biens propres qu'ils contiennent. Le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols et détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux qu'il occupe.

Un espace de stationnement dans l'enceinte du site est également proposé au preneur.

Dans un souci d'optimisation de l'utilisation des locaux (interventions, travaux de rénovation...), la personne responsable de l'hôtel d'entreprises est habilitée à demander, au maximum une fois par année à l'occupant, de déménager du bureau initialement loué dans un autre bureau, de surface équivalente, dans le même bâtiment, sans que celui-ci puisse s'y opposer.

Section 1.03 Occupation des locaux

Le code du travail ne fixe aucune surface minimale pour les postes de travail dans les bureaux. Toutefois afin de garantir aux salariés de travailler sans risque pour leur sécurité, leur santé ou leur bien-être, la Métropole Aix Marseille Provence fixe les surfaces minimales, par poste de travail, suivantes :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

- 0 à 17 m² pour 1 personne
- 18 – 25 m² pour 2 personnes
- 26 – 35 m² pour 3 personnes
- 36 – 45 m² pour 4 personnes
- ...

Section 1.04 Espaces communs et services annexes mis à la disposition du preneur.

Les espaces communs mis à disposition comprennent notamment un parking, 1 grande salle de réunion meublée, 2 petites salles de réunion meublées, 1 grande salle de réunion équipée d'un système de vidéo-projection, 1 espace détente-repas équipé et meublé, des sanitaires et une douche.

Le preneur bénéficie a minima des services suivants, notamment :

- Usage des distributeurs de boissons chaudes et fraîches situés dans les parties communes (Hall des Mineurs).

Section 1.05 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non-responsabilité de la Métropole Aix Marseille Provence (AMP)

Les espaces loués sont câblés préalablement. A défaut, le preneur prendra à sa charge les travaux et services liés à son câblage informatique. Le câblage des prises devra aboutir dans les baies de brassage existantes situées dans chaque local.

Le preneur aura à sa charge la fourniture des postes téléphoniques compatibles avec les équipements installés.

Le preneur disposera d'un accès à la fibre : Pays d'Aix Développement ayant contracté l'abonnement en son nom avec Fiducial Cloud, un coût mensuel de 30€ HT /par adresse IP sera refacturé à l'entreprise.

Il est vivement conseillé au preneur, pour toute utilisation du matériel informatique ou autre, sensible aux variations d'intensité, de force ou autre de l'électricité, de se munir de son propre onduleur.

En aucun cas la Métropole Aix-Marseille-Provence ne sera responsable d'éventuelles pertes de données ou d'activités subies par le preneur du fait de l'apparition de coupures ou de variations dans la fourniture de courant, de quelques intensités, variation ou durée qu'elles soient.

De manière générale, la Métropole Aix Marseille Provence décline toute responsabilité en cas d'interruption des installations, de fournitures et des réseaux de tous types mis à la disposition du preneur, quelle que soit la raison de cette rupture de service.

Des extincteurs sont à disposition dans les espaces communs et collectifs.

Section 1.06 Modalités de mise à disposition

Sont mis à la disposition du preneur, à titre précaire, révocable et exclusif :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Le ou les locaux privatifs mentionnés dans le présent article, section 1.2, de la présente convention, ainsi que l'ensemble des parties communes.

Article II. Durée, législation et renouvellement de la convention

Les locaux mis à disposition du preneur présentent la particularité d'être destinés exclusivement à des jeunes entreprises innovantes.

Les critères d'entrée sont :

- Domaine d'activités (prioritairement : Micro-électronique, TIC, ingénierie des énergies renouvelables, prototypage à caractère industriel.....)
- Degré d'innovation
- Intégration dans l'environnement local
- Originalité / exemplarité
- Potentiel d'emplois
- Viabilité du projet

Compte tenu de leur potentiel de développement les entreprises ciblées bénéficient de conditions financières avantageuses (loyers modérés sous forme de redevances, interventions des consultants non facturées aux créateurs et d'accompagnement par le gestionnaire). Ces prestations sont proposées tant que le secteur d'activité économique n'a pas atteint une maturité suffisante permettant de garantir la pérennisation de l'activité de l'entreprise.

La présente convention est consentie pour une durée de pour une durée maximale de 12 mois, renouvelable deux fois (trois fois sans hébergement préalable en pépinière car 4 ans d'hébergement au total)

Le Preneur pourra cependant mettre fin à la présente convention avant son terme, en prévenant le bailleur par lettre recommandée au moins 1 mois à l'avance pour un bureau et 2 mois à l'avance pour un atelier. Le bailleur pourra également mettre fin à la présente convention par lettre recommandée au moins 2 mois à l'avance.

Par ailleurs toute demande de renouvellement de la convention pourra être demandée au plus tard, 3 mois avant la fin de la présente convention, directement auprès du directeur de l'hôtel d'entreprises Puits Morandat – Gardanne.

La présente convention est exclue du champ d'application du régime des baux commerciaux défini par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce dès lors :

- qu'elle se caractérise par un loyer modéré ;
- et que la durée d'occupation dépend de circonstances indépendantes de la volonté des parties, puisque la possibilité d'une implantation autonome des entreprises accueillies dépend des perspectives – non assurées et ne pouvant être anticipées - de développement et de rentabilité du secteur économique innovant auquel se rattache l'activité de l'entreprise.

Article III. Destination

Le preneur devra occuper les lieux lui-même, exclusivement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour y exercer l'activité de :

« XXX »

Article IV. Etat de livraison

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée. Il sera réputé les avoir reçus en bon état. Un état des lieux contradictoire est établi le jour de l'entrée dans les locaux.

Article V. Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état, le propriétaire n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtement de sol, boiseries, etc.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Il devra garder les lieux loués en état permanent de propreté et faire exécuter le ménage à ses frais.

Le preneur sera également responsable de toute réparation normalement à la charge du bailleur, qui serait causée, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme indiqué ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article VI. Réparations et travaux dans l'immeuble

Quelle que soit la nature de la gêne occasionnée, le preneur subira les réparations, reconstructions, et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages, décorations, équipements, agencements ou enseignes qu'il aurait réalisés et dont l'enlèvement sera utile pour faciliter et permettre l'exécution de tous travaux à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment (ravalement).

Article VII. Transformations et amélioration par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance des services techniques de la Mairie de Gardanne.

Tous les embellissements, les améliorations et les installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du preneur.

Article VIII. Obligation d'exploiter

Le preneur s'engage à exploiter l'ensemble des lieux loués et à y exercer une activité réelle, régulière et de manière permanente.

Article IX. Assurances

Le preneur devra faire assurer contre les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, de bris de glace, des dégâts des eaux, vol et effraction, auprès d'une compagnie française notoirement solvable, les locaux, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Une attestation sera fournie avec la convention d'occupation précaire et de services associés lors de sa signature, puis chaque année avant la date d'échéance afin de justifier que les locaux loués sont bien assurés.

Le locataire assuré, renonce au recours qu'il pourrait être en droit d'exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Article X. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous les impôts, les contributions, ou les taxes lui incombant, sans que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration de la convention, avant tout déménagement.

Le locataire est redevable du paiement de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et locaux commerciaux au prorata de la surface occupée.

Article XI. Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement intérieur pour l'immeuble, le preneur aura obligation de s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou nécessitée pour la bonne marche de l'hôtel d'entreprises du Puits Morandat.

Article XII. Réclamation des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Dans le cas où le bailleur serait amené à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, ce dernier sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur prendra à sa charge tous les dégâts causés aux lieux loués et tous les troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article XIII. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants et tous les entrepreneurs et les ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser l'accès des lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie d'une autorisation de visite du bailleur. Il devra alors, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Article XIV. Interdictions diverses

Il est interdit au preneur les actions suivantes :

- Embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.
- Exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui touche à la sécurité des occupants ou des tiers et à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.
- Faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- Faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article XV. Modalités d'accès aux lieux occupés

Le preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation de véhicules autour des locaux occupés, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

Le preneur est tenu de veiller à la sécurité des accès. Cela se traduit par l'obligation qui lui est faite de tenir fermés les accès fermés, y compris lorsqu'il est présent dans le bâtiment.

Les modalités complètes de gestion des accès sont décrites dans le **Règlement intérieur** de l'hôtel d'entreprises au paragraphe « Protection des locaux et gestion des accès » qui est remis au preneur lors de son entrée en location.

Article XVI. Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détériorés ou détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

En cas de détérioration partielle, elle pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la détérioration peut être imputée à ce dernier.

Article XVII. Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité, d'internet ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu de prévenir le preneur des interruptions imprévues.

Article XVIII. Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration de la convention, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours, ou au plus tard au moment de l'état des lieux.

Article XIX. Tolérance

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article XX. Cession, sous-location

Il est interdit au preneur de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

Article XXI. Redevance et forfait animation

La présente convention est consentie et acceptée moyennant : une redevance mensuelle, une quote-part forfaitaire calculées au m² occupé (en participation aux charges relatives aux parties communes) et un forfait animation.

La redevance demandée, dont les cocontractants reconnaissent qu'elle est bien inférieure au prix d'un loyer, est destinée, dans le respect du droit de la concurrence, à faciliter le développement de jeunes entreprises innovantes.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Le montant de cette redevance est établi selon la tarification en vigueur (délibération n° XXX du Conseil du Territoire du Pays d'Aix du JJ/MM/AAAA).

La redevance et le forfait comprennent les éléments suivants :

- Accès à l'intégralité des animations et formations organisées par le réseau des Pépinières et Hôtels d'entreprises du Pays d'Aix,
- Accès gratuit et illimité (soumis à une réservation préalable) aux espaces communs et services collectifs : 4 salles de réunion (dont 1 salle de réunion incluant un vidéoprojecteur),
- Entretien des parties communes,
- Système d'alarme anti-intrusion avec détecteur volumétrique et sirène par zone pour tous les bureaux et ateliers, ainsi que sur toutes les salles de réunion,
- Mise à disposition des salles de réunion, d'un bureau de passage,
- En revanche, les charges de nettoyage des locaux mis à disposition du preneur à titre précaire ainsi que les frais d'abonnement à la fibre (abonnement auprès du gestionnaire) sont à la charge de celui-ci.

Le preneur s'engage à régler mensuellement et d'avance au premier jour du mois, par virement bancaire ou par chèque, à l'ordre de la **régie des pépinières d'entreprises du Pays d'Aix**, remis au gestionnaire délégué de l'hôtel d'entreprises, représentant Pays d'Aix Développement, qui lui fera parvenir la facture correspondante.

Sur cette base, la redevance et le forfait animation se décomposeront annuellement de la manière suivante :

Locations / Prestations	Tarifs HT	
Redevances Bureaux	Année 1	90.33€ /m ² /an
	Année 2	98.67 € /m ² /an
	Année 3	103.60 € / m ² /an
	Année 4	108.78 € / m ² /an
Locations / Prestations	Tarifs HT	
Redevances Ateliers	Année 1	82€ /m ² /an
	Année 2	90.33€ /m ² /an
	Année 3	94.80€ /m ² /an
	Année 4	99.54 € /m ² /an
	Tarifs HT	
Forfait animation GARDANNE / FANIGAR	240 €	/an
Charges HT (énergies, fluides)	18 €	/m ² /an

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Article XXII. Charges fixes

Le preneur s'engage à régler mensuellement et à échéance les charges fixes.

Les charges fixes comprennent les fluides (eau, électricité, chauffage...) et le ménage dans les parties communes. Ces charges sont forfaitisées, en fonction du nombre de m² loués sur la base du tarif suivant :

		Tarifs hors taxes	
Charges fixes	Année	18,00 €	/m ² /an
	Mois	1,50€	/m ²

Article XXIII. Dépôt de garantie

Lors de son intégration au sein de l'hôtel d'entreprises, le preneur s'engage à verser la somme de **XX,XX** €HT correspondant à 1 mois d'indemnités (redevance et forfait animation), en garantie de paiement du loyer de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Article XXIV. Taxe sur la Valeur Ajoutée

La présente convention étant soumise à la TVA, celle-ci sera payée au bailleur en sus des redevances, charges et prestations, au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article XXV. Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, et un mois après une simple demande de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il ait besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai



sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal d'Instance et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Conditions particulières

Art.

1-	Désignation des locaux occupés :	Atelier (ou bureau)	N°XX	Surface :	0,0 0	m ²
----	----------------------------------	----------------------	------	-----------	-------	----------------

2-	Législation et du règlement de la convention	Du	JJ/ MM/ AAAA	Au	JJ/ MM/ AAAA
----	---	----	--------------	----	--------------

4-	Etat de livraison	Etabli	<input type="checkbox"/>	A établir	<input checked="" type="checkbox"/>
----	-------------------	--------	--------------------------	------------	-------------------------------------

9-	Assurances	A fournir	Du JJ/MM/ AAAA jusqu'au JJ/MM/ AAAA			
----	------------	------------------	-------------------------------------	--	--	--

22-	Redevance Annuelle 1 (Du JJ/ MM/ AAAA a u JJ/ MM/ AAAA)	Atelier (ou bureau)	0,00	0,0 0	0,00	/ mois
	Charges HT (��nergies, fluides...)		0,00	1,50	0,00	/ mois
	Forfait Animation FANIGAR		1	20,00	20,00	/ mois
	TOTAL HT				20,00	/ mois
	TOTAL TTC				24,0 0	/ mois

24 -	Dépôt de garantie			20,0 0	
------	---------------------	--	--	---------------	--

Apayer

Le Preneur reconnaître avoir reçu un exemplaire des Conditions Générales de location et en acceptant l'intégralité des termes.

Fait en trois exemplaires, à Gardanne, le JJ/MM/AAAA

Pour le preneur : faire précéder la signature de la mention « **lu et approuvé** ».

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

Conseil de territoire du Pays d'Aix (CT2)

Roger PELLENC Premier Vice-Président en charge du

Développement Economique (CT2)

En vertu de la délibération n  2020_CT2_023 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 et l'arrêté n  20_CT2_058 du 22 juillet 2020

Pour ENTREPRISE

Prénom NOM

Président, Dirigeant (ou autres)

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Annexes

Liste des documents annexés à la présente convention d'occupation précaire et de services associés :

- Règlement intérieur de l'hôtel d'entreprises
- Grille tarifaire
- Livret d'accueil

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Réseau des Pépinières du Pays d'Aix
Hôtel d'entreprises Puits Morandat -Gardanne



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021





Convention d'occupation
Précaire et de services
Associés

Hôtel d'entreprises Innovantes
du Canet de Meyreuil

NOM DE L'ENTREPRISE

Période

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Table des matières

Table des matières	1
VISAS	3
Préambule	4
Conditions générales	5
Article I. Objet	6
Section 1.01 Election de domicile.....	6
Section 1.02 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur.....	6
Section 1.03 Occupation des locaux	6
Section 1.04 Espaces communs et services annexes mis à disposition du preneur	7
Section 1.05 Services d'accompagnement	7
Section 1.06 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non responsabilité de la Métropole AMP	8
Section 1.07 Modalités de mise à disposition.....	8
Article II. Durée, législation et renouvellement de la convention	8
Article III. Destination	9
Article IV. Etat de livraison	10
Article V. Entretien.....	10
Article VI. Réparation et travaux dans l'immeuble	10
Article VII. Transformations et amélioration par le preneur.....	11
Article VIII. Obligation d'exploiter.....	11
Article IX. Assurances	11
Article X. Impôts et taxes.....	12
Article XI. Respect des prescriptions administratives et autres	12
Article XII. Réclamation des tiers ou contre des tiers	12
Article XIII. Visite des lieux	13
Article XIV. Interdictions diverses	13
Article XV. Modalités d'accès aux lieux occupés	13
Article XVI. Surveillance des lieux	14
Article XVII. Détérioration des lieux loués.....	14
Article XVIII. Interruption dans les services collectifs	14
Article XIX. Restitution des locaux.....	15
Article XX. Tolérance	15
Article XXI. Cession, sous-location	15

Accusé de réception en préfecture
043-200054807-20211209-2021-C42-644-DE-
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Article XXII. Redevance et forfait accompagnement-animations-accès aux services associés.....	15
Article XXIII.Charges fixes et variables.....	17
Article XXIV.Dépôt de garantie.....	17
Article XXV. Taxe sur la Valeur Ajoutée.....	18
Article XXVI.Clause résolutoire.....	18
Conditions particulières.....	19
Annexes.....	20

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



VISAS

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2122-7, L2122-8, L5211-2, L518-3, L5211-9, L5218-7 et suivants ;

VU le décret n°2015-1085 du 28 Août 2015 relatif à la création de la Métropole Aix-Marseille Provence ;

VU la délibération du conseil de la métropole d'Aix-Marseille-Provence du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du conseil de la métropole au conseil de territoire du Pays d'Aix ;

VU la délibération du conseil de territoire du Pays d'Aix du 23 juillet 2020 portant délégation du conseil de territoire du Pays d'Aix au Président du Conseil de Territoire ;

Vu la délibération n°2020_CT2_021 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection du Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;

Vu la délibération n°2020_CT2_023 du conseil de territoire du 15 juillet 2020 portant élection de Monsieur Roger PELLENC en qualité de premier vice-président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;

VU la décision du comité d'agrément du JJ/MM/AAAA qui a validé le projet de l'entreprise et son intégration à l'Hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil.

Ou

Vu la demande faite au gestionnaire, par courrier ou mail, pour intégrer l'hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil en date du

Préambule

Dans le cadre de sa politique de soutien à la création d'entreprises, la Métropole Aix-Marseille-Provence propose un dispositif d'accueil d'entreprises innovantes sur le Territoire du Pays d'Aix, constitué de deux pépinières d'entreprises (sur les communes de Meyreuil et Pertuis) et de deux hôtels d'entreprises (sur les communes de Gardanne et Meyreuil).

Depuis le 16/12/2020, la gestion et l'animation de ces quatre équipements ont été confiées par la Métropole Aix-Marseille-Provence à « Pays d'Aix Développement » dans le cadre du marché public N° Z200291F00 notifié le 20/10/2020.

Dans ce contexte, l'ensemble des documents, courriers et demandes d'informations relatifs à l'exécution de la présente convention d'occupation précaire et de services associés, sera transmis au Directeur de la pépinière ou de l'hôtel d'entreprises concerné, qui les transmettra à la collectivité pour validation.

Il est rappelé que la présente convention constitue une convention d'occupation précaire en application de l'article L 145-5-1 du Code de Commerce.

Au-delà des clauses liées à l'hébergement, la présente convention définit les services associés proposés en matière d'accompagnement, d'animation, de services communs et de suivi afin d'optimiser les facteurs de réussite pour le développement de jeunes entreprises innovantes.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Conditions générales

Sur ces bases, la présente convention est établie

Entre les soussignés :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, ayant son siège social 58 boulevard Charles Livon, 13007 Marseille, Territoire du Pays d'Aix représenté par le Premier Vice-Président en charge du Développement économique, dûment habilité en vertu de la délibération n°2020_CT2_023 du Conseil de territoire du 15 juillet 2020 et l'arrêté n°20_CT2_058.

Ci-après dénommée « le bailleur »

D'une part

Et

M. Prénom et NOM du gérant

Fonction : **Président**

Représentant, la Sté : **Nom de l'entreprise**

Adresse : **Europarc Sainte-Victoire Bâtiment 6 Route de Valbrillant 13590 Le Canet de Meyreuil**

Inscrite sous le N° : **Numéro SIRET et nom du tribunal de commerce**

Ayant pour objet : **« Activité de la société »**

Ci-après dénommé « le preneur »,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

La mise à disposition de biens assortis de prestations de services aux conditions ci-après définies par la délibération n° _____ du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du _____ relative aux conventions d'hébergement.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux mis à disposition pour les avoir visités.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Article I. Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le preneur est autorisé à occuper à titre précaire et révocable les locaux assortis de services ci-après décrits :

Section 1.01 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites y compris la signification de tous actes, la Métropole Aix-Marseille-Provence fait élection de domicile à son siège et le preneur dans les lieux mis à disposition.

Pour rappel le siège social de la **Nom de l'entreprise** se situe au : **Europarc Sainte-Victoire Bâtiment 6 Route de Valbrillant 13590 Le Canet de Meyreuil.**

Section 1.02 Espace(s) privatif(s) et services annexes mis à disposition du preneur

Usage des locaux suivants :

- D'un bureau d'une superficie de **XX** m² répertorié sous le n° **B XX**

L'ensemble de ces locaux est équipé de prises électriques, téléphoniques et de câblages informatiques intérieurs.

- Usage de la fourniture d'électricité, des installations de chauffage, de leur ventilation.
- Usage des aires de stationnement de véhicules dans la journée, sur des emplacements déterminés à cet effet, les aires de stationnement étant expressément réputées non gardés.

Dans un souci d'optimisation de l'utilisation des locaux (interventions, travaux de rénovation...), la personne responsable de l'hôtel d'entreprises est habilitée à demander, au maximum une fois par année à l'occupant, de déménager du bureau initialement loué dans un autre bureau, de surface équivalente, dans le même bâtiment, sans que celui-ci puisse s'y opposer.

Section 1.03 Occupation des locaux

Le code du travail ne fixe aucune surface minimale pour les postes de travail dans les bureaux. Toutefois afin de garantir aux salariés de travailler sans ~~risque pour leur sécurité,~~

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

leur santé ou leur bien-être, la Métropole Aix-Marseille-Provence fixe les surfaces minimales, par poste de travail, suivantes :

- 0 à 17 m² pour 1 personne
- 18 – 25 m² pour 2 personnes
- 26 – 35 m² pour 3 personnes
- 36 – 45 m² pour 4 personnes

Section 1.04 Espaces communs et services annexes mis à disposition du preneur.

Les espaces communs mis à disposition comprennent notamment un parking non gardé, un hall d'accueil équipé, une salle de réunion meublée, une cuisine équipée et meublée, des sanitaires.

Le preneur bénéficie a minima des services suivants, notamment :

- Usage des services de l'accueil (public entrant, dépôt du courrier...), du service de distribution et tri du courrier,
- Accès à la documentation généraliste et professionnelle (périodiques) en libre-service,
- Accès aux appareils de reprographie, de reliure, de projection. L'usage du matériel de reprographie pourra être soumis à des conditions particulières,
- Usage partagé avec les autres occupants d'une salle de préparation et de prise de collations chaudes,
- Usage du distributeur de boissons chaudes situé dans les parties communes,
- Usage du câblage des locaux de l'hôtel d'entreprises,
- Tout nouvel équipement en bureautique dédié aux entreprises,
- Tout nouvel équipement, mobilier et matériel, dédié aux entreprises et/ou aux visiteurs ainsi qu'au personnel de l'hôtel technologique d'entreprises.

Section 1.05 Services d'accompagnement

Ceux-ci font l'objet d'une convention spécifique entre l'animateur de l'hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil, gestionnaire délégué pour la gestion et l'animation de l'hôtel technologique d'entreprises, et le preneur.

Section 1.06 Services et réseaux : préconisation d'équipement de protection électrique et non responsabilité de la Métropole AMP

Il est vivement conseillé au preneur, pour toute utilisation du matériel informatique ou autre, sensible aux variations d'intensité, de force ou autre de l'électricité, de se munir de son propre onduleur. Il est porté à l'attention du preneur que l'hôtel technologique d'entreprises est située dans une zone à forte sensibilité à la foudre ainsi qu'aux variations de tensions du courant électrique, et qu'en aucun cas la Métropole Aix-Marseille-Provence ne sera responsable d'éventuelles pertes de données ou d'activités subies par le preneur des conséquences de ce fait.

De manière générale, la Métropole Aix-Marseille-Provence décline toute responsabilité en cas d'interruption des installations, de fournitures et des réseaux de tous types mis à la disposition du preneur, quelle que soit la raison de cette rupture de service.

Section 1.07 Modalités de mise à disposition

Sont mis à la disposition du preneur, à titre précaire, révocable et exclusif :

Le ou les locaux privatifs mentionnés dans le présent article, section 1.2, de la présente convention, ainsi que l'ensemble des parties communes.

Article II. Durée, législation et renouvellement de la convention

Les locaux mis à disposition du preneur présentent la particularité d'être destinés exclusivement à des jeunes entreprises innovantes. Les critères d'entrée sont :

- Domaine d'activités (prioritairement : ingénierie des énergies renouvelables, développement durable, prototypage à caractère industriel.....)
- Degré d'innovation
- Intégration dans l'environnement local
- Originalité / exemplarité
- Potentiel d'emplois
- Viabilité du projet

Compte tenu de leur potentiel de développement les entreprises ciblées bénéficient de conditions financières avantageuses (loyers modérés sous forme de redevances, interventions des consultants non facturées aux créateurs et d'accompagnement par le gestionnaire).

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021



Ces prestations sont proposées tant que le secteur d'activité économique n'a pas atteint une maturité suffisante permettant de garantir la pérennisation de l'activité de l'entreprise.

La présente convention est consentie pour une durée de **12 mois, renouvelables deux fois à compter du JJ mois AAAA.**

Le Preneur pourra cependant mettre fin à la présente convention avant son terme, en prévenant le bailleur par lettre recommandée au moins 1 mois à l'avance pour un bureau et 2 mois à l'avance pour un atelier. Le bailleur pourra également mettre fin à la présente convention par lettre recommandée au moins 2 mois à l'avance.

Par ailleurs toute demande de renouvellement de la convention pourra être demandée au plus tard, 3 mois avant la fin de la présente convention, directement auprès du directeur de l'hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil.

La présente convention est exclue du champ d'application du régime des baux commerciaux défini par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce dès lors :

- qu'elle se caractérise par un loyer modéré ;
- et que la durée d'occupation dépend de circonstances indépendantes de la volonté des parties, puisque la possibilité d'une implantation autonome des entreprises accueillies dépend des perspectives – non assurées et ne pouvant être anticipées - de développement et de rentabilité du secteur économique innovant auquel se rattache l'activité de l'entreprise.

Article III. Destination

Le preneur devra occuper les lieux lui-même, exclusivement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour y exercer l'activité de :

Activité de l'entreprise



Article IV. Etat de livraison

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de son entrée. Il sera réputé les avoir reçus en bon état. Un état des lieux contradictoire est établi le jour de l'entrée dans les locaux.

Article V. Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état, le propriétaire n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtement de sol, boiseries, etc.

Le preneur devra prendre en charge le raccordement de ses lignes téléphoniques jusqu'à ses bureaux. Ce raccordement sera effectué par la société en charge de la gestion de la téléphonie du bâtiment.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Il devra garder les lieux loués en état permanent de propreté et faire exécuter le ménage à ses frais.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, qui seraient causées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur à la charge comme indiqué ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article VI. Réparation et travaux dans l'immeuble

Quelle que soit la nature de la gêne occasionnée, le preneur subira les réparations, reconstructions, et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous coffrages, décorations, équipements, agencements ou enseignes qu'il aurait réalisés et dont l'enlèvement sera utile pour faciliter et permettre l'exécution de tous travaux à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment (ravalement).

Article VII. Transformations et amélioration par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de la Direction des Bâtiments de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Tous les embellissements, les améliorations et les installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du preneur.

Article VIII. Obligation d'exploiter

Le preneur s'engage à exploiter l'ensemble des lieux loués et à y exercer une activité réelle, régulière et de manière permanente.

Article IX. Assurances

Le preneur devra faire assurer contre les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, debris de glace et des dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, les locaux, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

Une attestation sera fournie avec la convention d'occupation précaire et de services associés lors de sa signature, puis chaque année avant la date d'échéance afin de justifier que les locaux loués sont bien assurés.

Le locataire assuré, renonce au recours qu'il pourrait être en droit d'exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Article X. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous les impôts, les contributions, ou les taxes lui incombant, sans que le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration de la convention, avant tout déménagement.

Le locataire est redevable du paiement de la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux et locaux commerciaux au prorata de la surface occupée.

Article XI. Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement intérieur pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par la Métropole Aix Marseille Provence, ou nécessitée par la bonne marche de l'Hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil.

Article XII. Réclamation des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Dans le cas où le bailleur serait amené à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Le preneur prendra à sa charge de tous les dégâts causés aux lieux loués et de tous les troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

Article XIII. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants (y compris la Direction des Bâtiments) et tous les entrepreneurs et les ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser l'accès des lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie d'une autorisation de visite du bailleur. Il devra alors, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Article XIV. Interdictions diverses

Il est interdit au preneur les actions suivantes :

- Embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.
- Exposer des objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.
- Faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- Faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

Article XV. Modalités d'accès aux lieux occupés

Le preneur s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation de véhicules autour des locaux présentement occupés, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Le preneur est tenu de veiller à la sécurité des accès. Cela se traduit, en dehors des horaires d'ouverture, par l'obligation qui lui est faite de tenir fermés lesdits accès (fermeture à clé de toutes les portes d'entrée) y compris lorsqu'il est présent dans le bâtiment.

Les modalités complètes de gestion des accès sont décrites dans le **Règlement Intérieur** de l'hôtel d'entreprises au paragraphe « Protection des locaux et gestion des accès » qui sera remis au preneur lors de son entrée en location.

Article XVI. Surveillance des lieux

Un système d'alarme est mis en place par le bailleur, les conditions d'usage sont établies dans le règlement intérieur.

Toutefois, le preneur fera son affaire personnelle de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux qu'il occupe.

Article XVII. Détérioration des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détériorés ou détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de détérioration partielle, elle pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la détérioration peut être imputée à ce dernier.

Article XVIII. Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, de l'électricité, d'internet ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu de prévenir le preneur des interruptions imprévues.

Article XIX. Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration de la convention, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours, ou au plus tard au moment de l'état des lieux.

Article XX. Tolérance

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article XXI. Cession, sous-location

Il est interdit au preneur de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

Article XXII. Redevance et forfait accompagnement-animations-accès aux services associés

La présente convention est consentie et acceptée moyennant : une redevance mensuelle, une quote-part forfaitaire calculées au m² occupé (en participation aux charges relatives aux parties communes) et un forfait animation.

La redevance demandée, dont les cocontractants reconnaissent qu'elle est bien inférieure au prix d'un loyer, est destinée, dans le respect du droit de la concurrence, à faciliter le développement de jeunes entreprises innovantes.

Le montant de cette redevance est établi selon la tarification en vigueur (délibération n° **XXX** du Conseil du Territoire du Pays d'Aix du **JJ/MM/AAAA**).

Le forfait accompagnement-animations-accès aux services associés comprend les éléments suivants :

- Accompagnement et suivi, tels que définis dans la convention d'accompagnement (en annexe du présent document)

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021



- Accès à l'intégralité des animations et formations organisées dans le cadre de la pépinière
- Accès gratuit et limité aux espaces communs et services collectifs : salle de réunion (incluant vidéoprojecteur), En revanche l'accès aux services d'impression, de photocopie, et de reliure n'est pas inclus dans ce forfait (se référer à la grille tarifaire annexée au présent document)
- Entretien des parties communes
- Système de sécurité telle que décrite à l'article XVI de la présente convention
- Services de confort (accueil aux horaires d'ouverture, documentation générale, gestion et distribution du courrier, mise à disposition du matériel de bureautique)
- En revanche, les charges de nettoyage et de téléphone des locaux mis à disposition du preneur à titre précaire sont à la charge de celui-ci.

Pour la gestion déléguée :

Le preneur s'engage à régler mensuellement et d'avance au premier jour du mois par virement bancaire, à l'ordre de la régie des pépinières d'entreprises du Pays d'Aix, ou par chèque remis au gestionnaire délégué de la pépinière, représentant Pays d'Aix Développement, qui est tenu de lui transmettre la facture correspondante.

Sur cette base, votre redevance et votre forfait accompagnement-animationsaccès aux services associés se décomposeront annuellement de la manière suivante :

Locations/ Prestations	Tarifs hors taxes		
<u>Redevances</u>			
Bureau n°xx - n°xx - n°xx (xx m ²)	Année 1	100.00 €	/m ² /an
	Année 2	110.00 €	/m ² /an
	Année 3	121.00 €	/m ² /an

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Article XXIII. Charges fixes et variables

Le preneur s'engage à régler mensuellement et à échéance les charges fixes et variables.

1. Charges fixes

Les charges fixes comprennent les fluides (eau, électricité, chauffage...), les alarmes individualisées et le ménage dans les parties communes. Ces charges sont forfaitisées, en fonction du nombre de m² loués sur la base du tarif suivant :

		Tarifs hors taxes	
		Année	12 ,00 €
Charges fixes	Mois	1,00€	/m ²

2. Charges variables

Les charges variables correspondent à l'utilisation des consommables (copies, papeterie...) à disposition.

Le montant de ces charges (et les conditions de facturation) est établi selon la grille tarifaire jointe en annexe au présent document pour tout espace locatif.

Article XXIV. Dépôt de garantie

Lors de son intégration au sein de la pépinière, le preneur s'engage à verser la somme de **XX,XX€HT** correspondant à 2 mois d'indemnités hors taxes (redevance et forfait d'accompagnement, animations et accès aux services mutualisés), en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Le dépôt de garantie doit être versé :

- Soit en un seul versement lors de l'entrée dans les lieux
- Soit en deux versements durant les deux premiers mois de la présente convention

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Article XXV. Taxe sur la Valeur Ajoutée

La présente convention étant soumise à la TVA, celle-ci sera payée au bailleur en sus des redevances, charges et prestations, au fur et à mesure de leur exigibilité.

Article XXVI. Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, et un mois après une simple demande de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il ait besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal d'Instance et exécutoire par provision, nonobstant appel.



Conditions particulières

Pour rappel les charges variables seront facturées à terme échue, sur la base de la consommation exacte et au prorata des surfaces occupées. Elles ne sont pas détaillées dans le tableau des conditions particulières, ci-dessous.

Première année

Art.

1-	Désignation des locaux occupés :	Bureau	N°XX	Surface :	0,00	m ²
		Bureau	N°XX	Surface :	0,00	m ²
		TOTAL			0,00	m ²
2-	Législation et durée de la convention	Du	xx/xx/2021	Au	xx/xx/2022	
4-	Etat de livraison	Etabli	<input type="checkbox"/>	A établir	<input checked="" type="checkbox"/>	
9-	Assurances					Fournir l'attestation
22-	Redevance Année 1 (du xx/xx/2021 au xx/xx/2021)	Nature	Surface	Prix/m ² /mois	Montant €	
		Bureau	0,00	8,33	0,00	/mois (en euros)
	Forfait AAA				110,00	/mois (en euros)
	Charges (énergie, fluides...)	Bureau	0,00	1	0,00	/mois (en euros)
	Total HT				110,00	/mois (en euros)
	TVA (20%)	ANNEE 1			22,00	/mois (en euros)
	TOTAL TTC				132,00	/mois (en euros)
24-	Dépôt de garantie	2 fois	Surface	Prix/m ² /mois	Montant €	A payer
			- €	8,33	0,00	

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire des Conditions Générales de location et en accepter les termes.

Fait en trois exemplaires, à Meyreuil,

Le **DATE DE LA SIGNATURE**

Pour le preneur : faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

**Pour la Métropole Aix Marseille Provence
Conseil de territoire du Pays d'Aix (CT2)
Roger PELLENC Premier Vice-Président**

en charge du Développement Economique (CT2)
En vertu de la délibération 2020_CT2_023 du
15/07/2020 et l'arrêté 20_CT2_058

Pour Nom de la société

Prénom NOM

Statut

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Annexes

Liste des documents annexés à la présente convention d'occupation précaire et de services associés :

- Convention d'accompagnement
- Règlement intérieur de l'hôtel d'entreprises innovantes
- Livret d'accueil
- Grille tarifaire

Réseau des Pépinières du Pays d'Aix
Hôtel technologique du Canet de Meyreuil



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Règlement intérieur
En date du xx/xx/xx

Pépinière d'entreprises
innovantes de Pertuis

ENTREPRISE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Table des matières

Table des matières	1
Préambule : Objet du règlement	2
Article I. Description générale	2
Article II. Définition des parties privatives	2
Article III. Définition et désignation des parties communes	3
Article IV. Usage des parties privatives	3
Section 1 Occupation	3
Section 2 Réservation des surfaces locatives complémentaires	4
Section 3 Modification de la structure des locaux loués	4
Article V. Protection des locaux et gestion des accès	4
Section 1 Accès	4
Section 2 Sécurisation du site	4
Article VI. Fonctionnement de l'accueil	5
Article VII. Fonctionnement des outils	6
Section 1 Photocopieur et scanner	6
Article VIII. Fonctionnement général des établissements	6
Section 1 Etat des lieux	6
Section 2 Signalétique	6
Section 3 Sécurité incendie	6
Section 4 Stationnement, circulation et espaces verts	6
Section 5 Entretien des parties communes	7
Section 6 Gestion des déchets	7
Article IX. Règles de cohabitation et d'hygiène	7
Article X. Refus d'accès des personnes aux bâtiments	8
Article XI. Conclusion	9

Préambule : Objet du règlement

Le présent règlement, concernant l'ensemble des biens et services des établissements membres du Réseau des Pépinières du Pays d'Aix, a été établi pour :

- Définir les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque contractant, les parties communes, et définir les lots dont se compose le bâtiment.
- Établir les droits et obligations des contractants (résident sous convention) tant dans les parties communes que dans les parties privatives,
- Préciser le fonctionnement de la pépinière d'entreprises et des différents outils mis à disposition des résidents.

Les contractants devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter ledit règlement.

Article I. Description générale

Le réseau des Pépinières du Pays d'Aix regroupe 4 établissements :

- La pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis
- La pépinière d'entreprises innovantes « Michel CAUCIK » de Meyreuil
- L'hôtel technologique du Canet de Meyreuil
- L'hôtel technologique « Puits Morandat » de Gardanne

Chaque établissement dispose de parties communes et de parties locatives (bureaux, ateliers, plateaux)

Les parties communes pourront être utilisées par les équipes d'animation et de gestion, par les contractants, ainsi que par leurs salariés sous réserve d'une utilisation conforme au présent règlement.

Article II. Définition des parties privatives

Les bureaux et ateliers font l'objet de lots, numérotés, localisés, spécifiés et codifiés au fur et à mesure de leur attribution (voir plans de la Pépinière d'entreprises innovantes).

Les locaux compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du contractant et comme tels, constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires des dits locaux, tels que notamment :

- Les revêtements de sols
- Les parties des plafonds et faux plafonds amovibles à l'exception du gros œuvre qui est partie commune
- Les cloisons intérieures avec leurs portes
- Les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtres
- Les enduits de gros murs et cloisons séparatrices
- Les canalisations intérieures des installations de chauffage avec leurs appareils

De manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Article III. Définition et désignation des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un contractant déterminé. Elles comprennent principalement :

- Bâtiments :
 - Hall d'entrée / Accueil
 - Espace détente
 - Salles de réunion
 - Espace repas
 - Espace de reprographie
 - Couloir d'accès aux bureaux et plateaux
 - Sanitaires
- Extérieurs :
 - Espaces de stationnement
 - Espaces verts
 - Coin repas
 - Plateforme de démonstration

Article IV. Usage des parties privatives

Chaque contractant dispose comme bon lui semble des parties privatives comprises dans ses lots, à condition de respecter strictement l'affectation donnée dans la convention d'occupation précaire et sous les réserves formulées ci-dessous. Toute utilisation même partielle de ces parties privatives à usage non professionnel est strictement interdite.

Le contractant ne pourra générer aucune nuisance ni porter atteinte aux droits des autres contractants. De même il ne pourra rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment ou remettre en cause sa destination.

Section 1 Occupation

Les locaux ne pourront être occupés que par des professionnels immatriculés au Registre du Commerce ou en cours de l'être, et jouissant de la pleine capacité juridique pour ce qui concerne l'entreprise.

Les contractants devront veiller à ce que la tranquillité du bâtiment ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs clients ou de leur personnel.

L'usage d'appareils susceptibles d'engendrer des nuisances sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, excédant les normes sonores admises et troublant la tranquillité des contractants est formellement interdite, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privatifs.

Les contractants ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement

Section 2 Réserve des surfaces locatives complémentaires

Pour assurer leur développement, les entreprises peuvent demander à réserver des surfaces locatives privées complémentaires. Cette demande doit être écrite (par mail ou lettre) et adressée uniquement à l'attention du Directeur de la pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis. Elle peut être formulée lors des points mensuels ou trimestriels de suivi.

La procédure est identique concernant les demandes d'utilisation de la plateforme de démonstration proposée sur les espaces extérieurs de la pépinière de Pertuis.

Toutefois, afin d'éviter tout abus, ce délai de réservation est de 3 mois. Au-delà, l'entreprise devra refaire une nouvelle demande.

Section 3 Modification de la structure des locaux loués

Les parties concernées par le présent article sont la porte d'entrée des locaux, les menuiseries bois et métalliques et leurs quincailleries, les stores, les garde-corps, les rampes et barres d'appuis des fenêtres, même la peinture d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie privative ne pourra être modifié sans l'autorisation préalable et écrite du gestionnaire de la pépinière d'entreprises (sous réserve d'acceptation de la Métropole Aix-Marseille Provence pour les gros travaux nécessitant une modification du local loué).

Le tout devra être maintenu en bon état et aux frais de chaque contractant.

Article V. Protection des locaux et gestion des accès

Section 1 Accès

Tout résident pénétrant dans le bâtiment doit signaler son arrivée et son départ via les moyens mis à disposition par le gestionnaire et notamment le boîtier de contrôle du dispositif d'alarme.

Les résidents et leurs visiteurs accèdent à l'intérieur du bâtiment en empruntant l'entrée principale de la Pépinière. Une clé, soumise à caution, permettra d'ouvrir ou fermer la porte principale.

Section 2 Sécurisation du site

L'ensemble des locaux fait l'objet d'un système d'alarme confiée à une entreprise spécialisée. Le bon fonctionnement de ce service nécessite la mise sous alarme de chaque local dès qu'il est inoccupé. L'abonnement au service de télésurveillance est inclus dans les charges fixes.

Un code confidentiel est attribué aux locataires pour mettre en marche ou en sommeil l'alarme de la Pépinière.

A noter que toute intervention suite à l'absence de mise en fonction de l'alarme dans les parties privatives sera facturée à l'entreprise responsable (cf. grille tarifaire).



La première personne qui arrive le matin désactive automatiquement l'alarme générale en composant son code.

La dernière personne quittant l'établissement a l'obligation de composer son code et de fermer la porte d'entrée à clé. L'ensemble du bâtiment est ainsi sécurisé.

Tout résidant quittant les locaux privatifs ou communs doivent veiller à ce que toutes huisseries et fenêtres soient closes.

Article VI. Fonctionnement de l'accueil

Pays d'Aix développement est chargée de la gestion et de l'animation du réseau des Pépinières du Pays d'Aix et propose certains services par l'intermédiaire du personnel sur place.

Ces services font l'objet d'une convention de prestation de services associés à la convention d'occupation précaire indiquant notamment les modalités ainsi que les éventuels coûts.

A l'exception des évènements impondérables dans le planning hebdomadaire des équipes d'animation, les heures d'ouverture sont les suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, en dehors des jours fériés, fêtes légales et congés exceptionnels.

L'utilisation des salles de réunion est gratuite pour les résidents et domiciliés.

Toutefois, **les résidents doivent obligatoirement effectuer une réservation préalable** auprès du secrétariat de la Pépinière.

Courrier :

Le courrier est déposé par La Poste tous les matins.

Le courrier professionnel est trié et placé dans la boîte aux lettres de chaque entreprise dans le hall d'entrée par le gestionnaire. Les colis et plis recommandés sont réceptionnés pour vous et chaque entreprise en est informée soit par téléphone, soit par mail.

Livraison :

Concernant les livraisons de plis ou colis réceptionnés en dehors du service postal, le dirigeant de l'entreprise est prévenu par téléphone afin qu'il accuse réception auprès du livreur de sa livraison.

En cas d'absence du dirigeant, il sera prévenu par mail et devra remplir un formulaire de pouvoir disponible au secrétariat afin que le gestionnaire puisse accuser réception des plis et colis délivrés avec ou sans contre-signature,

En l'absence de formulaire d'autorisation, le colis ne sera pas réceptionné par le gestionnaire.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021



Article VII. Fonctionnement des outils

Section 1 Photocopieur et scanner

Le photocopieur/scanner est à la disposition des entreprises de la pépinière à tout moment et fonctionne grâce à un code confidentiel. Le coût sera précisé dans la grille tarifaire, annexée à la convention d'occupation précaire et de services associés.

Article VIII. Fonctionnement général des établissements

Pour l'image des entreprises et celle de la pépinière, l'ensemble des locaux doit être parfaitement entretenu.

Section 1 Etat des lieux

Un état des lieux est signé à l'entrée et à la sortie des locaux de la pépinière d'entreprises entre le bailleur et le contractant.

Section 2 Signalétique

Le nom de chaque entreprise figure sur le panneau d'affichage dans le hall de l'établissement et sur la porte du bureau ou du plateau.

Section 3 Sécurité incendie

Les procédures de sécurité et d'évacuation des occupants des locaux en cas d'incendie sont les suivantes : les résidents doivent se conformer au plan d'évacuation des locaux affiché de part et d'autre dans la Pépinière (à l'accueil).

Le point de rassemblement se situant sur le parking devant le portail.

Section 4 Stationnement, circulation et espaces verts

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer exclusivement sur les emplacements matérialisés et réservés à cet usage. Afin d'assurer un bon service et de laisser un espace libre pour les stationnements ponctuels (livreurs, clients, etc. ...) ou d'urgence, il est interdit de stationner devant la porte d'entrée.

A cet égard, la plus grande vigilance est recommandée aux personnes utilisant ces emplacements. Elles pourront notamment veiller à fermer à clef, mettre en service le système d'alarme, ôter tout bien de valeur, etc. des véhicules. Pays d'Aix développement et/ou ses salariés ne sauraient être tenus pour responsables des actes de vol, d'accident ou de dégradation commis par des tiers sur les espaces extérieurs.

Il convient de rappeler que les locataires et leurs personnels sont tenus de circuler avec prudence sur les voies autorisées dans l'enceinte de l'établissement. La limitation de vitesse étant fixée à 20km/h.

Comme sur les emplacements de stationnement, il est formellement interdit de faire du stockage ou de l'entreposage de matériel sur les espaces verts sans en avoir demandé l'autorisation préalable au gestionnaire.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Section 5 Entretien des parties communes

Les parties communes sont nettoyées régulièrement par le gestionnaire. Toutefois, l'entretien de l'espace détente-repas (vaisselle, couverts, four micro-ondes, frigo etc.) est laissée à la charge des utilisateurs.

Le nettoyage des parties locatives reste à la charge des résidents. Ceux-ci peuvent emprunter le matériel de nettoyage disponible (auprès de l'accueil) ou faire appel à une société de nettoyage extérieure.

Section 6 Gestion des déchets

Chaque contractant est responsable de ses déchets. Il est donc tenu de les trier et de les déposer à l'endroit qui lui sera indiqué par le gestionnaire. Un système de collecte sera mis en place suivant les dispositions prises par les services publics de collecte.

Le gestionnaire est chargé d'informer les entreprises de toute modification du dispositif.

Par ailleurs, il est rappelé que l'usage des containers à déchets est règlementé et qu'ils sont destinés exclusivement aux contenus des corbeilles de bureaux et aux déchets ménagers, soigneusement emballés dans des sacs poubelles adaptés et correctement fermés.

Les grandes quantités de papier (journaux, archives, cartons...) doivent être transportés aux points de collecte sélective, soit sur site, soit à l'extérieur du site au point d'apport volontaire le plus proche.

Les épaves de matériel divers ainsi que **tous les autres déchets spécifiques** (informatique, mobilier, produits toxiques...) doivent obligatoirement faire l'objet d'une collecte adaptée, entièrement à la charge du contractant.

Article IX. Règles de cohabitation et d'hygiène

Le comportement d'un occupant ne devra pas causer de trouble manifeste à la jouissance paisible des locaux et services d'un autre occupant, sauf circonstance exceptionnelle et ponctuelle, dûment fondée et préalablement acceptée.

Il est strictement interdit de fumer et de vapoter dans les bâtiments (parties privatives incluses). De ce fait, il incombe à chaque occupant de respecter la volonté unanime des occupants réguliers des bureaux privatifs concernés, ainsi que les textes législatifs règlementaires.

En outre, les occupants du bâtiment doivent faire preuve du plus grand respect de la propreté et de l'hygiène de tous les lieux occupés, en particulier pour l'utilisation des parties communes (sanitaires, salle de détente-repas, point café, salles de réunion...)

La présence de tout animal, quel qu'il soit, est totalement interdite.

Tout occupant doit veiller à ce qu'aucune partie du bâtiment ne soit éclairée inutilement, en particulier la salle de réunion, les sanitaires inoccupés comme les bureaux, même pour une courte durée.

De même, le contractant veillera à couper la climatisation d'un espace non occupé, notamment les soirs et les week-ends.

Enfin, il est rappelé que les équipements des établissements : portes, sanitaires, éclairages, mobilier, appareils de confort, etc. mis à la disposition des occupants sont des biens collectifs à la charge des contribuables et méritent par conséquent du soin et du respect.

Article X. Refus d'accès des personnes aux bâtiments

L'équipe d'animation des pépinières du Pays d'Aix peut refuser la présence de personnes (visiteur ou salarié) dans l'intégralité des locaux et parties communes (y compris sur les parkings et espaces verts) des Pépinières du Pays d'Aix, dans les cas suivants :

- Comportement physique ou verbal inapproprié
- Menace de l'intégrité physique
- Prosélytisme
- Discriminations de toutes natures
- Apologie de crimes, d'attentats, commentaires haineux et racistes, condamnable par la loi française

Ou tout autre cas jugé incompatible avec le bon fonctionnement des Pépinières, de la présence de personnes sur site ou de la cohabitation entre entreprises.

Article XI. Conclusion

Le présent règlement Intérieur est transmis à l'entrée de chaque contractant. Ce dernier est tenu de le porter à la connaissance de ses employés, stagiaires et visiteurs, et s'engage à le faire strictement respecter.

Le règlement Intérieur est affiché au sein du bâtiment de manière à être visible par tous. Il peut également être consulté par tout occupant auprès du gestionnaire.

Ce règlement ayant pour vocation unique de favoriser la meilleure occupation du bâtiment par chacun, dans les meilleures conditions de cohabitation, dans un climat d'entente cordiale, il sera susceptible d'être modifié pour tendre à l'amélioration et au respect constant desdites conditions.

M :

Responsable de l'entreprise :

Reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement intérieur et adhérer aux conditions qui y sont exposées.

A :

Le.....

Signature :





Règlement intérieur
En date du xx/xx/xx

Pépinière d'Entreprises
Innovantes de Meyreuil

ENTREPRISE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

PEPINIERES
**ENTREPRISES
INNOVANTES**
DU PAYS D'AIX

Table des matières

Table des matières	1
Préambule : Objet du règlement	2
Contenu	3
Article I. Description générale	3
Article II. Définition des parties privatives	3
Article III. Définition et désignation des parties communes	3
Article IV. Usage des parties privatives	4
Section 1 Occupation.....	4
Section 2 Réservation des surfaces locatives complémentaires	4
Section 3 Modification de la structure des locaux loués	4
Article V. Protection des locaux et gestion des accès	5
Section 1 Accès	5
Section 2 Sécurisation du site.....	5
Article VI. Fonctionnement de l'accueil.....	5
Article VII. Fonctionnement des outils	6
Section 1 Photocopieur et scanner.....	6
Article VIII. Fonctionnement général des établissements.....	6
Section 1 Etat des lieux	6
Section 2 Signalétique	6
Section 3 Sécurité incendie.....	6
Section 4 Stationnement, circulation et espaces verts	7
Section 5 Entretien des parties communes	7
Section 6 Gestion des déchets	7
Article IX. Règles de cohabitation et d'hygiène	8
Article X. Refus d'accès des personnes aux bâtiments	8
Article XI. Conclusion.....	8

Préambule : Objet du règlement

Le présent règlement, concernant l'ensemble des biens et services des établissements membres du Réseau des Pépinières du Pays d'Aix, a été établi pour :

- Définir les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque contractant, les parties communes, et définir les lots dont se compose le bâtiment.
- Établir les droits et obligations des contractants (résident sous convention) tant dans les parties communes que dans les parties privatives,
- Préciser le fonctionnement de la pépinière d'entreprises et des différents outils mis à disposition des résidents.

Les contractants devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter ledit règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Contenu

Article I. Description générale

Le réseau des Pépinières du Pays d'Aix regroupe 4 établissements :

- La Pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis
- La Pépinière d'entreprises innovantes « Michel CAUCIK » de Meyreuil
- L'Hôtel technologique du Canet de Meyreuil
- L'Hôtel technologique « Puits Morandat » de Gardanne

Chaque établissement dispose de parties communes et de parties locatives (bureaux, ateliers, plateaux).

Les parties communes pourront être utilisées par les équipes d'animation et de gestion, par les contractants, ainsi que par leurs salariés sous réserve d'une utilisation conforme au présent règlement.

Article II. Définition des parties privatives

Les bureaux font l'objet de lots, numérotés, localisés, spécifiés et codifiés au fur et à mesure de leur attribution (voir plans de la Pépinière d'entreprises innovantes).

Les locaux compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du contractant et comme tels, constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires des dits locaux, tels que notamment :

- Les revêtements de sols
- Les parties des plafonds et faux plafonds amovibles à l'exception du gros œuvre qui est partie commune
- Les cloisons intérieures avec leurs portes
- Les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtres
- Les enduits de gros murs et cloisons séparatrices
- Les canalisations intérieures des installations de chauffage avec leurs appareils

De manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Article III. Définition et désignation des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un contractant déterminé. Elles comprennent principalement :

- Bâtiments :
 - Hall d'entrée / Accueil
 - Espace détente-repas
 - Salles de réunion
 - Couloir d'accès aux bureaux et plateaux
 - Sanitaires
- Extérieurs :



- Espaces de stationnement
- Espaces verts
- Espaces repas

Article IV. Usage des parties privatives

Chaque contractant dispose comme bon lui semble des parties privatives comprises dans ses lots, à condition de respecter strictement l'affectation donnée dans la convention d'occupation précaire et sous les réserves formulées ci-dessous. Toute utilisation même partielle de ces parties privatives à usage non professionnel est strictement interdite.

Le contractant ne pourra générer aucune nuisance ni porter atteinte aux droits des autres contractants. De même il ne pourra rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment ou remettre en cause sa destination.

Section 1 Occupation

Les locaux seront exclusivement occupés par des professionnels immatriculés au Registre du Commerce ou en cours de l'être, et jouissant de la pleine capacité juridique pour ce qui concerne l'entreprise.

Les contractants devront veiller à ce que la tranquillité du bâtiment ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs clients ou de leur personnel.

L'usage d'appareils susceptibles d'engendrer des nuisances sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, excédant les normes sonores admises et troublant la tranquillité des contractants est formellement interdite, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privés.

Les contractants ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Section 2 Réserve des surfaces locatives complémentaires

Pour assurer leur développement, les entreprises peuvent demander à réserver des surfaces locatives privées complémentaires. Cette demande doit être écrite (par mail ou lettre) et adressée uniquement à l'attention de la Direction de la pépinière d'entreprises innovantes de Meyreuil. Elle peut être formulée lors des points mensuels ou trimestriels de suivi.

Toutefois, afin d'éviter tout abus, le délai de réservation est fixé à 3 mois. Au-delà, l'entreprise devra faire une nouvelle demande.

Section 3 Modification de la structure des locaux loués

Les parties concernées par le présent article sont la porte d'entrée des locaux, les menuiseries bois et métalliques et leurs quincailleries, les stores, les garde-corps, les rampes et barres d'appuis des fenêtres, même la peinture. D'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie privative ne pourra être modifié sans l'autorisation préalable et écrite du gestionnaire de la pépinière d'entreprises (sous réserve d'acceptation de la Métropole Aix-Marseille Provence pour les gros travaux nécessitant une modification du local).

Avis de réception en préfecture
013-20054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021





Le tout devra être maintenu, en bon état et aux frais de chaque contractant.

Article V. Protection des locaux et gestion des accès

Section 1 Accès

Tout résident pénétrant dans le bâtiment doit signaler son arrivée et son départ via les moyens mis à disposition par le gestionnaire et notamment le boîtier de contrôle du dispositif d'alarme.

Les résidents et leurs visiteurs accèdent à l'intérieur du bâtiment en empruntant l'entrée principale de la Pépinière.

Section 2 Sécurisation du site

L'ensemble des locaux fait l'objet d'une télésurveillance confiée à une entreprise spécialisée. Le bon fonctionnement de ce service nécessite la mise sous alarme de chaque local dès qu'il est inoccupé. L'abonnement au service de télésurveillance est inclus dans les charges fixes.

Un code confidentiel est attribué aux locataires pour mettre en fonction ou en sommeil l'alarme de la Pépinière.

A noter que toute intervention suite à l'absence de mise en fonction de l'alarme dans les parties privatives sera facturée à l'entreprise responsable (cf. grille tarifaire).

La première personne qui arrive le matin désactive automatiquement l'alarme générale en composant son code.

La dernière personne quittant l'établissement a l'obligation de composer son code et de fermer la porte d'entrée. L'ensemble du bâtiment est ainsi sécurisé.

Tout résident quittant les locaux privatifs ou communs doit veiller à ce que toutes huisseries et fenêtres soient closes.

Article VI. Fonctionnement de l'accueil

Pays d'Aix développement est chargé de la gestion et de l'animation du réseau des Pépinières du Pays d'Aix et propose certains services par l'intermédiaire du personnel sur place.

Ces services font l'objet d'une convention de prestation de services associés à la convention d'occupation précaire indiquant notamment les modalités ainsi que les éventuels coûts.

Le gestionnaire assure également certains travaux administratifs : réception d'appels téléphoniques, accueil, messages....

A l'exception des événements impondérables dans le planning hebdomadaire des équipes d'animation, les heures d'accueil sont les suivantes : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, en dehors des jours fériés, fêtes légales et congés exceptionnels.

L'utilisation des salles de réunion est gratuite pour les résidents et domiciliés.

Toutefois, **les résidents doivent obligatoirement effectuer une réservation préalable** auprès du secrétariat de la Pépinière.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021





Courrier :

Le courrier arrivé est déposé par La Poste tous les matins.

Le courrier professionnel est trié et placé dans la boîte aux lettres de chaque entreprise dans le hall d'entrée par le gestionnaire. Les colis et plis recommandés sont réceptionnés pour vous et chaque entreprise en est informée soit par téléphone, soit par mail.

Le courrier départ est récupéré tous les après-midis.

Un service de collecte postal pour vos courriers et colis professionnels à poster est également mis en place, la levée par La Poste s'effectue à 16h00.

Livraison :

Concernant les livraisons de plis ou colis réceptionnés en dehors du service postal, le dirigeant de l'entreprise est prévenu par téléphone afin qu'il accuse réception auprès du livreur de sa livraison.

En cas d'absence du dirigeant, il sera prévenu par mail et devra remplir un formulaire de pouvoir disponible au secrétariat afin que le gestionnaire de la Pépinière puisse accuser réception des plis et colis délivrés avec ou sans contre-signature,

En l'absence de formulaire d'autorisation, le colis ne sera pas réceptionné par le gestionnaire.

Article VII. Fonctionnement des outils

Section 1 Photocopieur et scanner

Le photocopieur/scanner est à la disposition des entreprises de la Pépinière à tout moment et fonctionne grâce à un code confidentiel. Le coût sera précisé dans la grille tarifaire, annexée à la convention d'occupation précaire et de services associés.

Article VIII. Fonctionnement général des établissements

Pour l'image des entreprises et celle de la Pépinière, l'ensemble des locaux doit être parfaitement entretenu.

Section 1 Etat des lieux

Un état des lieux est signé à l'entrée et à la sortie des locaux de la Pépinière d'entreprises entre le bailleur et le contractant.

Section 2 Signalétique

Le nom de chaque entreprise figure sur le panneau d'affichage dans le hall de l'établissement et sur la porte du bureau.

Section 3 Sécurité incendie

Les procédures de sécurité et d'évacuation des occupants des locaux en cas d'incendie sont les suivantes : les résidents doivent se conformer au plan d'évacuation des locaux affiché de part et d'autre dans la Pépinière (affiché dans le hall d'entrée, dans le couloir Aile Sud, couloir Aile nord, couloir de l'étage)

Document déposé en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Le point de rassemblement se situant à l'extérieur, près du portail électrique.

Section 4 Stationnement, circulation et espaces verts

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer exclusivement sur les emplacements matérialisés et réservés à cet usage. Afin d'assurer un bon service et de laisser un espace libre pour les stationnements ponctuels (livreurs, clients, etc. ...) ou d'urgence, il est interdit de stationner devant la porte d'entrée ainsi que devant l'espace réservé aux livraisons les plus volumineuses.

A cet égard, la plus grande vigilance est recommandée aux personnes utilisant ces emplacements. Elles pourront notamment veiller à fermer à clef, mettre en service le système d'alarme, ôter tout bien de valeur, etc. des véhicules. Pays d'Aix développement et/ou ses salariés ne sauraient être tenus pour responsables des actes de vol, d'accident ou de dégradation commis par des tiers sur les espaces extérieurs.

Il est rappelé que les locataires et leurs personnels sont tenus de circuler avec prudence sur les voies autorisées dans l'enceinte de l'établissement. La limitation de vitesse étant fixée à 20km/h.

Comme sur les emplacements de stationnement, il est formellement interdit de faire du stockage ou de l'entreposage de matériel sur les espaces verts sans en avoir demandé l'autorisation préalable au gestionnaire.

Section 5 Entretien des parties communes

Les parties communes sont nettoyées régulièrement par le gestionnaire. Toutefois, l'entretien de l'espace détente-repas (vaisselle, couverts, four micro-ondes, frigo etc.) est laissée à la charge des utilisateurs.

Le nettoyage des parties locatives reste à la charge des résidents. Ceux-ci peuvent emprunter le matériel de nettoyage disponible (auprès de l'accueil) ou faire appel à une société de nettoyage extérieure.

Section 6 Gestion des déchets

Chaque contractant est responsable de ses déchets. Il est donc tenu de les trier et de les déposer à l'endroit qui lui sera indiqué par le gestionnaire. Un système de collecte sera mis en place suivant les dispositions prises par les services publics de collecte.

Le gestionnaire est chargé d'informer les entreprises de toute modification du dispositif.

Par ailleurs, il est rappelé que l'usage des containers à déchets est règlementé et qu'ils sont destinés exclusivement aux contenus des corbeilles de bureaux et aux déchets ménagers, soigneusement emballés dans des sacs poubelles adaptés et correctement fermés.

Les grandes quantités de papier (journaux, archives, cartons...) doivent être transportés aux points de collecte sélective, soit sur site, soit à l'extérieur du site au point d'apport volontaire le plus proche.

Les épaves de matériel divers ainsi que **tous les autres déchets spécifiques** (informatique, mobilier, produits toxiques...) doivent obligatoirement faire l'objet d'une collecte adaptée, entièrement à la charge du contractant.

Article IX. Règles de cohabitation et d'hygiène

Le comportement d'un occupant ne devra pas causer de trouble manifeste à la jouissance paisible des locaux et services d'un autre occupant, sauf circonstance exceptionnelle et ponctuelle, dûment fondée et préalablement acceptée.

Il est strictement interdit de fumer et de vapoter dans les bâtiments (parties privatives incluses). De ce fait, il incombe à chaque occupant de respecter la volonté unanime des occupants réguliers des bureaux privatifs concernés, ainsi que les textes législatifs règlementaires.

En outre, les occupants du bâtiment doivent faire preuve du plus grand respect de la propreté et de l'hygiène de tous les lieux occupés, particulièrement les parties communes et les espaces sanitaires.

La présence de tout animal, quel qu'il soit, est totalement interdite.

Tout occupant doit veiller à ce qu'aucune partie du bâtiment ne reste éclairée inutilement, en particulier la salle de réunion, les sanitaires inoccupés comme les bureaux, même pour une courte durée.

De même, le contractant veillera à couper la climatisation d'un espace non occupé, notamment les soirs et les week-end.

Enfin, il est rappelé que les équipements de l'établissement : portes, sanitaires, éclairages, mobilier, appareils de confort, etc. mis à la disposition des occupants sont des biens collectifs à la charge des contribuables et méritent par conséquent du soin et du respect.

Article X. Refus d'accès des personnes aux bâtiments

L'équipe d'animation des pépinières du Pays d'Aix peut refuser la présence de personnes (visiteur ou salarié) dans l'intégralité des locaux et parties communes (y compris sur les parkings et espaces verts) des Pépinières du Pays d'Aix, dans les cas suivants :

- Comportement physique ou verbal inapproprié
- Menace de l'intégrité physique
- Prosélytisme
- Discriminations de toutes natures
- Apologie de crimes, d'attentats, commentaires haineux et racistes, condamnable par la loi française

Ou tout autre cas jugé incompatible avec le bon fonctionnement des Pépinières, de la présence de personnes sur site ou de la cohabitation entre entreprises.

Article XI. Conclusion

Le présent règlement Intérieur est transmis à l'entrée de chaque contractant. Ce dernier est tenu de le porter à la connaissance de ses employés, stagiaires et visiteurs, et s'engage à le faire strictement respecter.

La mise à disposition du règlement Intérieur est affichée au sein du bâtiment de manière à être visible par tous. Il peut également être consulté par tout occupant auprès du gestionnaire.



Ce règlement ayant pour vocation unique de favoriser la meilleure occupation du bâtiment par chacun, dans les meilleures conditions de cohabitation, dans un climat d'entente cordiale, il sera susceptible d'être modifié pour tendre à l'amélioration et au respect constant desdites conditions.

M :

Responsable de l'entreprise :

Reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement intérieur et adhérer aux conditions qui y sont exposées.

A :

Le :

Signature :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021





Réseau des Pépinières du Pays d'Aix
Pépinière d'entreprises innovantes de Meyreuil



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021





Règlement intérieur
En date du xx/xx/xx

Hôtel d'entreprises du
Puits Morandat
de Gardanne

ENTREPRISE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

PEPINIÈRES
ENTREPRISES
INNOVANTES
DU PAYS D'AIX

Table des matières

Table des matières	1
Article 1 Description générale	3
Article 2 Définition des parties privatives	3
Article 3 Définition et désignation des parties communes	3
Article 4 Usage des parties privatives	4
Section 1.01 Occupation	4
Section 1.02 Réservation des surfaces locatives complémentaires	4
Section 1.03 Modification de la structure des locaux loués	4
Article 5 Protection des locaux et gestion des accès	5
Section 1.01 Accès	5
Section 1.02 Sécurisation du site	5
Article 6 Fonctionnement de l'accueil	5
Article 7 Fonctionnement du courrier	6
Article 8 Fonctionnement général des établissements	6
Section 1.01 Etat des lieux	6
Section 1.02 Signalétique	6
Section 1.03 Sécurité incendie	6
Section 1.04 Stationnement, circulation et espaces verts	6
Section 1.05 Entretien des parties communes	7
Section 1.06 Gestion des déchets	7
Article 9 Règles de cohabitation et d'hygiène	7
Article 10 Refus d'accès des personnes aux bâtiments	8
Article 11 Conclusion	8



Préambule : Objet du règlement

Le présent règlement, concernant l'ensemble des biens et services des établissements membres du Réseau des Pépinières du Pays d'Aix, a été établi pour :

- Définir les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque contractant, les parties communes, et définir les lots dont se compose le bâtiment.
- Établir les droits et obligations des contractants (résident sous convention) tant dans les parties communes que dans les parties privatives,
- Préciser le fonctionnement de l'hôtel d'entreprises et des différents outils mis à disposition des résidents.

Les contractants devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter ledit règlement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Article 1 Description générale

Le réseau des Pépinières du Pays d'Aix regroupe 4 établissements :

- La pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis
- La pépinière d'entreprises innovantes « Michel CAUCIK » de Meyreuil
- L'hôtel technologique du Canet de Meyreuil
- L'hôtel technologique « Puits Morandat » de Gardanne

Chaque établissement dispose de parties communes et de parties locatives (bureaux, ateliers, plateaux)

Les parties communes pourront être utilisées par les équipes d'animation et de gestion, par les contractants ou leurs salariés, sous réserve d'une utilisation conforme au présent règlement.

Article 2 Définition des parties privatives

Les bureaux et ateliers font l'objet de lots numérotés, localisés, spécifiés et codifiés au fur et à mesure de leur attribution (voir plans de l'hôtel d'entreprises).

Les locaux compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du contractant et comme tels, constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires des dits locaux, tels que notamment :

- Les revêtements de sols
- Les parties des plafonds et faux plafonds amovibles à l'exception du gros œuvre qui est partie commune
- Les cloisons intérieures avec leurs portes
- Les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtres
- Les enduits de gros murs et cloisons séparatrices
- Les canalisations intérieures des installations de chauffage avec leurs appareils

De manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Article 3 Définition et désignation des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un contractant. Elles comprennent principalement :

- Bâtiments :
 - Hall (RDC - Sous la responsabilité de la Ville de Gardanne)
 - Espace détente-repas
 - Salles de réunion
 - Couloir d'accès aux bureaux et plateaux
 - Sanitaires
 - Point café (Distributeurs de boissons gérés par la Ville de Gardanne)
- Extérieurs :
 - Espaces de stationnement (gérés par la ville de Gardanne)
 - Espaces verts (gérés par la Ville de Gardanne)

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Article 4 Usage des parties privatives

Chaque contractant dispose comme bon lui semble des parties privatives comprises dans ses lots, à condition de respecter strictement l'affectation donnée dans la convention d'occupation précaire et sous les réserves formulées ci-dessous. Toute utilisation même partielle de ces parties privatives à usage non professionnel est strictement interdite.

Le contractant ne pourra générer aucune nuisance ni porter atteinte aux droits des autres contractants. De même il ne pourra rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment ou remettre en cause sa destination.

Section 1.01 Occupation

Les locaux seront exclusivement occupés par des professionnels immatriculés au Registre du Commerce ou en cours de l'être, et jouissant de la pleine capacité juridique pour ce qui concerne l'entreprise.

Les contractants devront veiller à ce que la tranquillité du bâtiment ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs clients ou de leur personnel.

L'usage d'appareils susceptibles d'engendrer des nuisances sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, excédant les normes sonores admises et troublant la tranquillité des contractants est formellement interdite, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privés.

Les contractants ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Section 1.02 Réservation des surfaces locatives complémentaires

Pour assurer leur développement, les entreprises peuvent demander à réserver des surfaces locatives privées (notamment des ateliers). Cette demande doit être écrite (par mail ou lettre) et adressée à l'attention de la Direction de l'hôtel d'entreprises du Puits Morandat.

Toutefois, afin d'éviter tout abus, le délai de réservation est fixé à 3 mois. Au-delà, l'entreprise devra faire une nouvelle demande par écrit (mail ou lettre).

Section 1.03 Modification de la structure des locaux loués

Les parties concernées par le présent article sont les porte(s) d'entrée des locaux, les menuiseries bois et métalliques et leurs quincailleries, les stores, les gardes corps, les rampes et barres d'appuis des fenêtres, même la peinture. D'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie privative ne pourra être modifié sans l'autorisation préalable et écrite du gestionnaire de l'hôtel d'entreprises (et sous réserve de l'acceptation de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour les gros travaux nécessitant une modification du local 100021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
N° d'identification : 100021
Date de réception préfecture : 17/12/2021

Le tout devra être maintenu en bon état et aux frais de chaque contractant.

Article 5 Protection des locaux et gestion des accès

Section 1.01 Accès

Les résidents et leurs visiteurs devront emprunter les entrées principales se situant de chaque côté du bâtiment pour accéder à l'intérieur l'hôtel d'entreprises.

Section 1.02 Sécurisation du site

Un dispositif de contrôle des accès principaux par badge est mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2021 par la ville de Gardanne. Une première dotation de badges d'accès est effectuée auprès du contractant à son entrée. Le remplacement de ces derniers en cas de perte ou de vol est à la charge du contractant.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence met à disposition du contractant un système d'alarme anti-intrusion avec détecteur volumétrique et sirène par zone, afin de sécuriser les espaces loués. Un seul code d'accès est attribué par contractant pour l'ensemble des espaces loués.

Il convient toutefois de noter que le contractant conserve l'entière responsabilité des locaux occupés et des biens propres qu'ils contiennent. Le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols et détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux qu'il occupe.

Egalement, le contractant aura à sa charge la sécurisation spécifique de ses locaux, le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols et détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux qu'il occupe.

Tout résident quittant les locaux privatifs ou communs devra veiller à ce que toutes huisseries et fenêtres soient closes.

Un espace de stationnement dans l'enceinte du site est également proposé au preneur.

Article 6 Fonctionnement de l'accueil

Pays d'Aix développement est chargée de la gestion et de l'animation du réseau des Pépinières du Pays d'Aix et propose certains services par l'intermédiaire du personnel sur place.

Ces services font l'objet d'une convention de prestations de services associés à la convention d'occupation précaire, indiquant notamment les modalités ainsi que les éventuels coûts.

Le gestionnaire assure également une présence à mi-temps sur le site.

A l'exception des événements impondérables dans le planning hebdomadaire des équipes d'animation, les jours et horaires de présence à l'hôtel d'entreprises du Puits Morandat sont les suivants : du lundi au vendredi de 13h30 à 17h00, sauf jours fériés, fêtes légales et congés exceptionnels. En dehors de ces horaires, le personnel de l'équipe d'animation est joignable de 8h30 à 12h00 à la pépinière d'entreprises de Meyreuil, et ce, également du lundi au vendredi.

L'utilisation des salles de réunion est gratuite pour les résidents.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Toutefois, **les résidents doivent obligatoirement effectuer une réservation préalable** directement en l'indiquant sur les plannings à disposition sur les portes des salles de réunion (cas particulier pour la salle de réunion « audio ») ou en se rapprochant de l'assistante de l'hôtel d'entreprises du Puits Morandat (notamment pour la salle de réunion « audio »).

Article 7 Fonctionnement du courrier

Une boîte aux lettres est mise à la disposition des entreprises hébergées devant le bureau du gestionnaire pour toutes correspondances avec celui-ci.

Courrier :

Le courrier est distribué par La Poste tous les matins dans les boîtes aux lettres des entreprises hébergées.

Les colis et courriers recommandés sont réceptionnés par les entreprises elles-mêmes.

Article 8 Fonctionnement général des établissements

Pour l'image des entreprises et celle de l'hôtel d'entreprises, l'ensemble des locaux doit être parfaitement entretenu.

Section 1.01 Etat des lieux

Un état des lieux est signé à l'entrée et à la sortie des locaux de l'hôtel d'entreprises entre le bailleur et le contractant.

Section 1.02 Signalétique

Le nom de chaque entreprise figure sur les panneaux d'affichage dans le hall de l'établissement et sur la porte du bureau ou de l'atelier.

Section 1.03 Sécurité incendie

Les procédures de sécurité et d'évacuation des occupants des locaux en cas d'incendie sont les suivantes : les résidents doivent se conformer au plan d'évacuation des locaux présent dans les accès du bâtiment.

Le panneau indiquant le point de rassemblement étant inexistant, le rassemblement de tous les occupants en cas d'incendie doit se faire à l'extérieur, sur le parking.

Pour la sécurité de tous les occupants et afin de faciliter l'évacuation du bâtiment en cas d'incendie, il est strictement interdit d'entreposer du matériel ou autres dans les parties communes (couloirs, passerelles ou autres parties communes).

Section 1.04 Stationnement, circulation et espaces verts

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer exclusivement sur les emplacements matérialisés et réservés à cet usage. Afin d'assurer un bon service et de laisser un espace libre pour les **stationnements ponctuels** (livreurs, etc. ...) ou d'urgence, il est interdit de stationner devant la porte d'entrée.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

A cet égard, la plus grande vigilance est recommandée aux personnes utilisant ces emplacements, elles pourront notamment veiller à fermer à clef, ôter tout bien de valeur, etc. des véhicules. Pays d'Aix développement et/ou ses salariés ne sauraient être tenus pour responsables des actes de vol, d'accident ou de dégradation commis par des tiers sur les espaces extérieurs.

Il convient de rappeler que les locataires et leurs personnels sont tenus de circuler avec prudence sur les voies autorisées dans l'enceinte de l'établissement. La limitation de vitesse étant fixée à 20km/h.

Comme sur les emplacements de stationnement, il est formellement interdit de faire du stockage ou de l'entreposage de matériel sur les espaces verts, sans en avoir demandé l'autorisation au gestionnaire.

Section 1.05 Entretien des parties communes

Les parties communes sont nettoyées régulièrement par le gestionnaire. Toutefois, l'entretien de l'espace détente-repas (vaisselle, couverts, four micro-ondes, frigo etc.) est laissé à la charge des utilisateurs.

Le nettoyage des parties locatives reste à la charge des Résidents. Ceux-ci peuvent emprunter le matériel de nettoyage disponible (auprès du gestionnaire) ou faire appel à une société de nettoyage extérieure.

Section 1.06 Gestion des déchets

Chaque contractant est responsable de ses déchets. Il est donc tenu de les trier et de les déposer à l'endroit qui lui sera indiqué par le gestionnaire. Un système de collecte sera mis en place suivant les dispositions prises par le gestionnaire.

Par ailleurs, il est rappelé que l'usage des containers à déchets est règlementé et qu'ils sont destinés exclusivement aux contenus des corbeilles de bureaux et aux déchets ménagers, soigneusement emballés dans des sacs poubelles adaptés et correctement fermés.

Les grandes quantités de papier (journaux, archives, cartons...) doivent être transportés aux points de collecte sélective, soit sur site, soit à l'extérieur du site au point d'apport volontaire le plus proche.

Les épaves de matériel divers ainsi que **tous les autres déchets spécifiques** (informatique, immobilier, produits toxiques...) doivent obligatoirement faire l'objet d'une collecte adaptée entièrement à la charge du contractant.

Article 9 Règles de cohabitation et d'hygiène

Le comportement d'un occupant ne doit en aucun cas causer de trouble manifeste à la jouissance paisible des locaux et services d'un autre occupant, sauf circonstance exceptionnelle et ponctuelle, dûment fondée et préalablement acceptée.

Il est strictement interdit de fumer et de vapoter dans les bâtiments (parties privatives incluses). De ce fait, il incombe à chaque occupant de respecter la volonté unanime des occupants réguliers des bureaux privatifs concernés, ainsi que les textes législatifs règlementaires.

En outre, les occupants du bâtiment doivent faire preuve du plus grand respect de la propreté et de l'hygiène de tous les lieux occupés, en particulier pour l'utilisation des parties communes (sanitaires, salle de détente-repas, point café, salles de réunion...)

La présence de tout animal, quel qu'il soit, est totalement interdite.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Tout occupant doit veiller à ce qu'aucune partie du bâtiment ne reste éclairée inutilement, en particulier la salle de réunion, les sanitaires inoccupés comme les bureaux, même pour une courte durée.

De même, le contractant veillera à couper la climatisation d'un espace non occupé, notamment les soirs et les week-end.

Enfin, il est rappelé que les équipements de l'établissement : portes, sanitaires, éclairages, mobilier, appareils de confort, etc. mis à la disposition des occupants sont des biens collectifs à la charge des contribuables et méritent par conséquent du soin et du respect.

Article 10 Refus d'accès des personnes aux bâtiments

Le gestionnaire des pépinières du Pays d'Aix peut refuser la présence de personnes (visiteur ou salarié) dans l'intégralité des locaux et parties communes (y compris sur les parkings et espaces verts) des Pépinières du Pays d'Aix, dans les cas suivants :

- Comportement physique ou verbal inapproprié
- Menace de l'intégrité physique
- Prosélytisme
- Discriminations de toutes natures
- Apologie de crimes, d'attentats, commentaires haineux et racistes, condamnables par la loi française

Ou tout autre cas jugé incompatible avec le bon fonctionnement des Pépinières, de la présence de personnes sur site ou de la cohabitation entre entreprises.

Article 11 Conclusion

Le présent règlement Intérieur est transmis à l'entrée de chaque contractant. Ce dernier est tenu de le porter à la connaissance de ses employés, stagiaires et visiteurs, et s'engage à le faire strictement respecter.

Le règlement Intérieur est affiché au sein du bâtiment de manière à être visible par tous. Il peut également être consulté par tout occupant auprès du gestionnaire.

Ce règlement ayant pour vocation unique de favoriser la meilleure occupation du bâtiment par chacun, dans les meilleures conditions de cohabitation, dans un climat d'entente cordiale, il sera susceptible d'être modifié pour tendre à l'amélioration et au respect constant desdites conditions.

M : **(Prénom NOM)**

Responsable de l'entreprise : **(ENTREPRISE)**

Reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement intérieur et adhérer aux conditions qui y sont exposées.

A Gardanne,

Le

Signature :

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021



Réseau des Pépinières du Pays d'Aix
Pépinière d'entreprises innovantes de Gardanne



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021





Règlement intérieur
En date du xx/xx/xx

Hôtel d'entreprises du
Canet de Meyreuil

ENTREPRISE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Table des matières

Préambule : Objet du règlement.....	2
Article I. Description générale	2
Article II. Définition des parties privatives	2
Article III. Définition et désignation des parties communes	3
Article IV. Usage des parties privatives.....	3
Section 1 Occupation	3
Section 2 Réserve des surfaces locatives	4
Section 3 Modification de la structure des locaux loués	4
Article V. Protection des locaux et gestion des accès.....	4
Section 1 Accès.....	4
Section 2 Sécurisation du site	4
Article VI. Fonctionnement de l'accueil	5
Article VII. Fonctionnement des outils.....	6
Section 1 Photocopieur et scanner.....	6
Article VIII. Fonctionnement général des établissements	6
Section 1 Etat des lieux.....	6
Section 2 Signalétique.....	6
Section 3 Sécurité incendie.....	6
Section 4 Stationnement, circulation et espaces verts	6
Section 5 Entretien des parties communes	7
Section 6 Gestion des déchets.....	7
Article IX. Règles de cohabitation et d'hygiène	7
Article X. Refus d'accès des personnes aux bâtiments	8
Article XI. Conclusion.....	8



Préambule : Objet du règlement

Le présent règlement, concernant l'ensemble des biens et services des établissements membres du Réseau des Pépinières du Pays d'Aix, a été établi pour :

- Définir les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque contractant, les parties communes, et définir les lots dont se compose le bâtiment.
- Établir les droits et obligations des contractants (résident sous convention) tant dans les parties communes que dans les parties privatives,
- Préciser le fonctionnement de l'hôtel technologique et des différents outils mis à disposition des résidents.

Les contractants devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter ledit règlement.

Article I. Description générale

Le réseau des Pépinières du Pays d'Aix regroupe 4 établissements :

- La Pépinière d'entreprises innovantes de Pertuis
- La Pépinière d'entreprises innovantes « Michel CAUCIK » de Meyreuil
- L'Hôtel technologique du Canet de Meyreuil
- L'Hôtel technologique « Puits Morandat » de Gardanne

Chaque établissement dispose de parties communes et de parties locatives (bureaux, ateliers, plateaux)

Les parties communes pourront être utilisées par les équipes d'animation et de gestion, par les contractants, ainsi que par leurs salariés sous réserve d'une utilisation conforme au présent règlement.

Article II. Définition des parties privatives

Les bureaux font l'objet de lots, numérotés, localisés, spécifiés et codifiés au fur et à mesure de leur attribution (voir plans de l'Hôtel Technologique du Canet de Meyreuil).

Les locaux compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du contractant et comme tels, constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires des dits locaux, tels que notamment :

- Les revêtements de sols
- Les parties des plafonds et faux plafonds amovibles à l'exception du gros œuvre qui est partie commune
- Les cloisons intérieures avec leurs portes
- Les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtres
- Les enduits de gros murs et cloisons séparatrices
- Les canalisations intérieures des installations de chauffage avec leurs appareils

De manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE Date de télétransmission : 17/12/2021 Date de réception préfecture : 17/12/2021

Article III. Définition et désignation des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un contractant déterminé. Elles comprennent principalement :

- Bâtiments :
 - Hall d'entrée / Accueil
 - Espace détente
 - Salle de réunion
 - Couloir d'accès aux bureaux et plateaux
 - Sanitaires
 - Salle de détente-Espace repas
- Extérieurs :
 - Espaces de stationnement
 - Espaces verts
 - Espaces repas

Article IV. Usage des parties privatives

Chaque contractant dispose comme bon lui semble des parties privatives comprises dans ses lots, à condition de respecter strictement l'affectation donnée dans la convention d'occupation précaire et sous les réserves formulées ci-dessous. Toute utilisation même partielle de ces parties privatives à usage non professionnel est strictement interdite.

Le contractant ne pourra générer aucune nuisance ni porter atteinte aux droits des autres contractants. De même il ne pourra rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment ou remettre en cause sa destination.

Section 1 Occupation

Les locaux ne pourront être occupés que par des professionnels immatriculés au Registre du Commerce ou en cours de l'être, et jouissant de la pleine capacité juridique pour ce qui concerne l'entreprise.

Les contractants devront veiller à ce que la tranquillité du bâtiment ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs clients ou de leur personnel.

L'usage d'appareils susceptibles d'engendrer des nuisances sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, excédant les normes sonores admises et troublant la tranquillité des contractants est formellement interdite, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privatifs.

Les contractants ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Section 2 Réserve des surfaces locatives

Pour assurer leur développement, les entreprises peuvent demander à réserver des surfaces locatives privées. Cette demande doit être écrite (par mail ou lettre) et adressée à l'attention du Directeur de l'hôtel d'entreprises du Canet de Meyreuil.

Toutefois, afin d'éviter tout abus, le délai de réservation est fixé à 3 mois. Au-delà, l'entreprise devra refaire une nouvelle demande par écrit (mail ou lettre).

Section 3 Modification de la structure des locaux loués

Les parties concernées par le présent article sont la porte d'entrée des locaux, les menuiseries bois et métalliques et leurs quincailleries, les stores, les gardes corps, les rampes et barres d'appuis des fenêtres, même la peinture d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie privative ne pourra être modifié sans l'autorisation préalable et écrite du gestionnaire de l'hôtel d'entreprises (sous réserve d'acceptation de la Métropole Aix-Marseille Provence pour les gros travaux nécessitant une modification du local loué).

Le tout devra être maintenu en bon état et aux frais de chaque contractant.

Article V. Protection des locaux et gestion des accès

Section 1 Accès

Tout résident pénétrant dans le bâtiment doit signaler son arrivée et son départ via les moyens mis à disposition par le gestionnaire et notamment le boîtier de contrôle du dispositif d'alarme.

Les résidents et leurs visiteurs accèdent à l'intérieur du bâtiment en empruntant l'entrée principale de la Pépinière. Une clé, soumise à caution, permettra d'ouvrir ou fermer la porte principale

Section 2 Sécurisation du site

L'ensemble des locaux fait l'objet d'un système d'alarme confiée à une entreprise spécialisée. Le bon fonctionnement de ce service nécessite la mise sous alarme de chaque local dès qu'il est inoccupé. L'abonnement au service de télésurveillance est inclus dans les charges fixes.

Un code confidentiel est attribué aux locataires pour mettre en marche ou en sommeil l'alarme de la Pépinière.

A noter que toute intervention suite à l'absence de mise en fonction de l'alarme dans les parties privatives sera facturée à l'entreprise responsable (cf. grille tarifaire).



La première personne qui arrive le matin désactive automatiquement l'alarme générale en composant son code.

La dernière personne quittant l'établissement a l'obligation de composer son code et de fermer la porte d'entrée à clé. L'ensemble du bâtiment est ainsi sécurisé.

Tout résident quittant les locaux privatifs ou communs doit veiller à ce que toutes huisseries et fenêtres soient closes.

Article VI. Fonctionnement de l'accueil

Pays d'Aix Développement est chargé de la gestion et de l'animation du réseau des Pépinières du Pays d'Aix et propose certains services par l'intermédiaire du personnel sur place.

Ces services font l'objet d'une convention de prestation de services associés à la convention d'occupation précaire indiquant notamment les modalités ainsi que les éventuels coûts.

A l'exception des évènements impondérables dans le planning hebdomadaire des équipes d'animation, les horaires d'accueil à l'hôtel d'entreprises sont les suivantes : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00, en dehors des jours fériés, fêtes légales et congés exceptionnels.

L'utilisation de la salle de réunion est gratuite pour les résidents et domiciliés.

Toutefois, **les résidents doivent obligatoirement effectuer une réservation préalable** en s'inscrivant sur le planning affiché à côté de celle-ci.

Courrier :

Le courrier arrivé est déposé par La Poste tous les matins.

Le courrier professionnel est trié et placé dans la boîte aux lettres de chaque entreprise dans le hall d'entrée par le gestionnaire. Les colis professionnels sont réceptionnés par l'entreprise concernée ou, en cas d'absence de cette dernière, par le gestionnaire. Dans ce dernier cas, chaque entreprise devra remplir un formulaire de pouvoir disponible au secrétariat.

Le courrier départ est récupéré avant midi afin que le gestionnaire puisse le transporter à la Pépinière d'Entreprises Innovantes de Meyreuil, où un service de collecte postal pour vos courriers (hors colis) à poster est mis en place : la levée par La Poste s'effectue à 16h00.

Livraison :

Concernant les livraisons de plis ou colis réceptionnés en dehors du service postal, le dirigeant de l'entreprise est prévenu par téléphone afin qu'il accuse réception auprès du livreur de sa livraison.





En cas d'absence du dirigeant, il sera prévenu par mail et devra remplir un formulaire de pouvoir disponible au secrétariat afin que le gestionnaire puisse accuser réception des plis et colis délivrés avec ou sans contre-signature,

En l'absence de formulaire d'autorisation, le colis ne sera pas réceptionné par le gestionnaire.

Article VII. Fonctionnement des outils

Section 1 Photocopieur et scanner

Le photocopieur/scanner est à la disposition des entreprises de la Pépinière à tout moment et fonctionne grâce à un code confidentiel. Le coût sera précisé dans la grille tarifaire, annexée à la convention d'occupation précaire et de services associés.

Article VIII. Fonctionnement général des établissements

Pour l'image des entreprises et celle de la Pépinière, l'ensemble des locaux doit être parfaitement entretenu.

Section 1 Etat des lieux

Un état des lieux est signé à l'entrée et à la sortie des locaux de l'hôtel technologique entre le bailleur et le contractant.

Section 2 Signalétique

Le nom de chaque entreprise figure sur le panneau d'affichage dans le hall de l'établissement et sur la porte du bureau.

Section 3 Sécurité incendie

Les procédures de sécurité et d'évacuation des occupants des locaux en cas d'incendie sont les suivantes : les résidents doivent se conformer au plan d'évacuation des locaux affiché de part et d'autre dans l'Hôtel Technologique. (Dans le sas d'entrée et en haut des escaliers au 1^{er} étage)

Le point de rassemblement se situant sur le parking devant le bâtiment.

Section 4 Stationnement, circulation et espaces verts

Le stationnement des véhicules doit s'effectuer exclusivement sur les emplacements matérialisés et réservés à cet usage. Afin d'assurer un bon service et de laisser un espace libre pour les stationnements ponctuels (livreurs, clients, etc. ...) ou d'urgence, il est interdit de stationner devant la porte d'entrée ainsi que devant l'espace réservé aux livraisons les plus volumineuses.

A cet égard, la plus grande vigilance est recommandée aux personnes utilisant ces emplacements, elles pourront notamment veiller à fermer à clef, mettre en service le système d'alarme, ôter tout bien de valeur, etc. des véhicules.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021





Pays d'Aix développement et/ou ses salariés ne sauraient être tenus pour responsables des actes de vol, d'accident ou de dégradation commis par des tiers sur les espaces extérieurs.

Il convient de rappeler que les locataires et leurs personnels sont tenus de circuler avec prudence sur les voies autorisées dans l'enceinte de l'établissement. La limitation de vitesse étant fixée à 20km/h.

Comme sur les emplacements de stationnement, il est formellement interdit de faire du stockage ou de l'entreposage de matériel sur les espaces verts, sans en avoir demandé l'autorisation au gestionnaire.

Section 5 Entretien des parties communes

Les parties communes sont nettoyées régulièrement par le gestionnaire. Toutefois, l'entretien de l'espace détente-repas (vaisselle, couverts, four micro-ondes, frigo etc.) est laissée à la charge des utilisateurs.

Le nettoyage des parties locatives reste à la charge des résidents. Ceux-ci peuvent emprunter le matériel de nettoyage disponible (auprès de l'accueil) ou faire appel à une société de nettoyage extérieure.

Section 6 Gestion des déchets

Chaque contractant est responsable de ses déchets. Il est donc tenu de les trier et de les déposer à l'endroit qui lui sera indiqué par le gestionnaire. Un système de collecte sera mis en place suivant les dispositions prises par les services publics de collecte.

Le gestionnaire est chargé d'informer les entreprises de toute modification du dispositif.

Par ailleurs, il est rappelé que l'usage des containers à déchets est règlementé et qu'ils sont destinés exclusivement aux contenus des corbeilles de bureaux et aux déchets ménagers, soigneusement emballés dans des sacs poubelles adaptés et correctement fermés.

Les grandes quantités de papier (journaux, archives, cartons...) doivent être transportés aux points de collecte sélective, soit sur site, soit à l'extérieur du site au point d'apport volontaire le plus proche.

Les épaves de matériel divers ainsi que **tous les autres déchets spécifiques** (informatique, immobilier, produits toxiques...) doivent obligatoirement faire l'objet d'une collecte adaptée entièrement à la charge du contractant.

Article IX. Règles de cohabitation et d'hygiène

Le comportement d'un occupant ne devra pas causer de trouble manifeste à la jouissance paisible des locaux et services d'un autre occupant, sauf circonstance exceptionnelle et ponctuelle, dûment fondée et préalablement acceptée.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



Il est strictement interdit de fumer et de vapoter dans les bâtiments (parties privatives incluses). De ce fait, il incombe à chaque occupant de respecter la volonté unanime des occupants réguliers des bureaux privatifs concernés, ainsi que les textes législatifs règlementaires.

En outre, les occupants du bâtiment doivent faire preuve du plus grand respect de la propreté et de l'hygiène de tous les lieux occupés, en particulier pour l'utilisation des parties communes (sanitaires, salle de détente-repas, point café, salles de réunion...)

La présence de tout animal, quel qu'il soit, est totalement interdite.

Tout occupant doit veiller à ce qu'aucune partie du bâtiment ne soit éclairée inutilement, en particulier la salle de réunion, les sanitaires inoccupés ainsi que les bureaux, même pour une courte durée.

De même, le contractant veillera à couper la climatisation d'un espace non occupé, notamment les soirs et les week-end. Enfin, il est rappelé que les équipements de l'établissement : portes, sanitaires, éclairages, mobilier, appareils de confort, etc. mis à la disposition des occupants sont des biens collectifs à la charge des contribuables et méritent par conséquent du soin et du respect.

Article X. Refus d'accès des personnes aux bâtiments

Le gestionnaire des pépinières du Pays d'Aix peut refuser la présence de personnes (visiteur ou salarié) dans l'intégralité des locaux et parties communes (y compris sur les parkings et espaces verts) des Pépinières du Pays d'Aix, dans les cas suivants :

- Comportement physique ou verbal inapproprié
- Menace de l'intégrité physique
- Prosélytisme
- Discrimination de toutes natures
- Apologie de crimes, d'attentats, commentaires haineux et racistes, condamnables par la loi française

Ou tout autre cas jugé incompatible avec le bon fonctionnement des Pépinières, de la présence de personnes sur site ou de la cohabitation entre entreprises.

Article XI. Conclusion

Le présent règlement Intérieur est transmis à l'entrée de chaque contractant. Ce dernier est tenu de le porter à la connaissance de ses employés, stagiaires et visiteurs, et s'engage à le faire strictement respecter.

Le règlement Intérieur est affiché au sein du bâtiment de manière à être visible par tous. Il peut également être consulté par tout occupant auprès du gestionnaire.

Ce règlement ayant pour vocation unique de favoriser la meilleure occupation du bâtiment par chacun, dans les meilleures conditions de cohabitation, dans un climat d'entente cordiale,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



il sera susceptible d'être modifié pour tendre à l'amélioration et au respect constant desdites conditions.

M :

Responsable de l'entreprise :

Reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement intérieur et adhérer aux conditions qui y sont exposées.

A

Le

Signature :

Réseau des Pépinières du Pays d'Aix

Hôtel technologique du Canet de Meyreuil



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021



OBJET : Développement économique et emploi - Interventions économiques - Pépinières et Hôtels d'entreprises du Pays d'Aix - Actualisation du cadre contractuel des conventions d'occupation précaires pour les sites de Meyreuil, Canet de Meyreuil, Pertuis et Gardanne

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	48
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	48
Majorité absolue	25
Pour	48
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Gérard BRAMOULLÉ



Signé, le **14 DEC. 2021**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211209-2021_CT2_611-DE
Date de télétransmission : 17/12/2021
Date de réception préfecture : 17/12/2021