

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

~~~~~

**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du 5 juillet 2010**

~~~~~

HOTEL D'ENTREPRISES DE CAMALCE
LOCATION DE BUREAUX A L'ENTREPRISE LEXOM

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 5 juillet 2010, à Saint-Guiraud, dans la salle communale, sous la présidence de Monsieur Jean-Marcel JOVER, premier vice-président de la Communauté de communes

Etaient présents ou représentés : Jean-Pierre BOUVIER suppléant Philippe SALASC, Jean-Pierre VAN RUYSKENSVELDE, Jérôme CASSEVILLE, Jean-François CADILHAC, Georges PIERRUGUES, Michel SAINTPIERRE, Hélène BARRAL, Jean-Marcel JOVER, Christian LASSALVY, Sylvie CONTRERAS, Anne-Marie DEJEAN, André SIDERIS donne pouvoir à Jean-Marcel JOVER, Dominique EDMONT MARIETTE suppléant René GOMEZ, Bernard GOUZIN suppléant Robert POUJOL, Marie-Claude BEDES, Gérard CABELLO, Eric CORBEAU donne pouvoir à Gérard CABELLO, Jean-Pierre DURET, Claude CARCELLER, Bernard JEREZ, André YVANEZ, Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Xavier PEYRAUD suppléant Hélène DELONCA, Martine BONNET, Bernard DOUYSET, Caroline COMBES, Jean-Pierre PECHIN, Michel COUSTOL, Bernard CAUMEIL suppléant Daniel REQUIRAND, Robert SIEGEL, Jean-François RUIZ, Fabienne GALVEZ donne pouvoir à Agnès CONSTANT, Fabienne GALVEZ, Jean-Pierre BERTOLINI, François GASTAN, Jacky GALABRUN, Eric PALOC

Absent ou excusé : Philippe SALASC, excusé, Jean-Claude MARC, Eric CORBEAU excusé, Cyrille CADARS, Louis VILLARET excusé, Jacques DONNADIEU, excusé, Hélène DELONCA, excusée, André SIDERIS, excusé, Frédéric GREZES, Maurice DEJEAN, Daniel REQUIRAND, excusé, Didier LAMONT, excusé, René GOMEZ, excusé, Robert POUJOL, excusé, Claude CARCELLER, excusé, Hélène DELONCA, excusée, Agnès CONSTANT, excusée, Jean-Pierre GABAUDAN, excusé,

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants,

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 7 mars 2005 qui dit que l'objectif principal de cet hôtel d'entreprises est d'aider les entreprises à démarrer leur activité ou à se développer dans de bonnes conditions, jusqu'à ce qu'elles trouvent un lieu d'implantation durable que ce soit en propriété ou en location,

Vu l'avis favorable de la commission développement économique qui s'est réunie le 16 juin 2010,

Considérant que l'objectif de la politique communautaire est donc d'assurer auprès de ces jeunes entreprises un service par la mise à disposition de locaux qui ne peut s'inscrire dès lors que dans une durée limitée à 24 mois maximum,

Considérant que compte tenu de l'insuffisance de locaux susceptibles par leur taille, équipement et coût de location de répondre aux besoins des nouvelles entreprises susceptibles de s'implanter sur la Vallée de l'Hérault, la Communauté de Communes a choisi de créer des solutions d'hébergement pour l'accueil de jeunes entreprises. A cet effet, elle a créé sur le Parc d'Activités de Camalcé, commune de Gignac, un hôtel d'entreprises composé de deux locaux individuels de 40 m² chacun et d'une salle commune à partager de 16 m²,

Saisi par l'entreprise LEXOM, activité de formation et de conseil en matière juridique, fiscale et comptable auprès des entreprises, actuellement suivie au sein de la pépinière d'entreprises de St André de Sangonis, pour améliorer son fonctionnement, d'une demande en vue de disposer d'un local à compter du mois de juillet 2010,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Le quorum étant atteint

DECIDE

à la majorité des suffrages exprimés avec 1 abstention

- de mettre à disposition de LEXOM à compter du 06/07/2010 le local NORD de l'hôtel d'entreprises de Camalcé dans le cadre d'un contrat de location non renouvelable d'une durée limitée fixée à 24 mois, avec des loyers progressifs qui seront calculés de la manière suivante :

- du 6 juillet 2010 au 5 juillet 2011 : -50% par rapport au prix du marché, 4,5€/m², soit 216 €/mois
- du 6 juillet 2011 au 5 janvier 2012 : -25% par rapport au prix du marché, 6,75€/m², soit 324 € /mois
- du 6 janvier 2012 au 5 juillet 2012 : prix du marché, 9€/m², soit 432 €/mois

- d'autoriser M. le président à signer les pièces administratives afférentes à ce dossier, parmi lesquelles le contrat de location joint à la présente délibération

CONTRAT DE LOCATION DE COURTE DUREE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault** domiciliée 2, Parc d'Activités de Camalcé, 34150 GIGNAC ; représentée par M Louis VILLARET en sa qualité de Président, dûment habilité par délibération du 5 juillet 2010

**dénommée le bailleur
D'UNE PART**

ET :

- **LEXOM**, représentée par Cédric HILAIRE et Sébastien BOY en leur qualité de gérants, domiciliés 6, Parc d'activités de Camalcé 34150 Gignac,

**dénommée le preneur
D'AUTRE PART**

IL A ETE FIXE PREALABLEMENT CE QUI SUIT :

Compte tenu de l'insuffisance de locaux susceptibles par leur taille, équipement et coût de location de répondre aux besoins des nouvelles entreprises susceptibles de s'implanter sur la Vallée de l'Hérault, la Communauté de Communes a choisi d'ériger l'hébergement d'entreprises de courtes et moyennes durées en service public. A cet effet, elle a créé sur le Parc d'Activités de Camalcé, commune de Gignac, un hôtel d'entreprises composé de 2 locaux individuels de 40 m² chacun et d'une salle commune à partager de 16 m².

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 7 mars 2005, l'objectif principal dans la réalisation de cet hôtel d'entreprises est d'aider les entreprises à démarrer leur activité ou à se développer dans de bonnes conditions, jusqu'à ce qu'elles trouvent un lieu d'implantation durable que ce soit en propriété ou en location.

L'objectif de la politique communautaire est donc d'assurer auprès de ces jeunes entreprises un service par la mise à disposition de locaux qui ne peut s'inscrire dès lors que dans une durée limitée.

En conséquence, la Communauté de Communes ne peut assurer au preneur une durée supérieure à 24 mois, dans la mesure où cette durée limitée répond à la politique communautaire d'aide aux nouvelles entreprises par l'hébergement de courte durée.

SUR CE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

Article 1 – Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux neufs ci-après désignés :

- local individuel nu de 40 m², équipé de sanitaires, donnant sur le parking du Parc d'Activités
- salle commune de 16 m² équipée d'une kitchenette et mobilier de réunion (tables et chaises)

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 – Durée et législation du contrat

Le présent bail est consenti pour une durée de 24 mois à compter du 6 juillet 2010. Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera effectivement le 5 juillet 2012, même à défaut de dénonciation pour cette date.

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux.

Article 3 – Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour des activités de formation et de conseil en matière juridique, fiscale et comptable, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Article 4 – Etat de livraison

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, un état des lieux.

Article 5 – Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit 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 6 – Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions surélévations 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 et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, d'une manière générale, tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 7 – Transformations et améliorations 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 l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

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

Article 8 – Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 9 : Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers pour les 48 m² loués (local individuel et salle commune). 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.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 10 – Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 11 – 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 et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 12 – 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.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous 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 13 – Visite des lieux

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

Dans les quatre mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les 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 de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Article 14 – Interdictions diverses

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet 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 ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- etc...

Article 15 – Gardiennage

Le preneur participera aux frais de gardiennage commun mis en place sur le Parc d'Activités de Camalcé.

Néanmoins, le preneur fera son affaire personnelle de la sécurité 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 loués.

Article 16 – Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié 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 destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 17 – Interruption dans les services collectifs

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

Article 18 – Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, 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.

Article 19 – Tolérances

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

Article 20 – Cession, sous-location

Il est interdit au preneur :

- de concéder, la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ou de logement;
- de céder son droit au bail, en tout ou partie.

Article 21 – Loyer

Compte tenu de la finalité de l'hôtel d'entreprises, qui vise à aider au démarrage de jeunes entreprises, le présent bail est consenti selon les modalités suivantes pour les frais de location :

- du 6 juillet 2010 au 5 juillet 2011 : -50% par rapport au prix du marché, soit 216 €/mois
- du 6 juillet 2011 au 5 janvier 2012 : -25% par rapport au prix du marché, soit 324 €/mois
- du 6 janvier 2012 au 5 juillet 2012 : prix du marché, soit 432 €/mois

Les paiements devront être effectués par virement automatique à l'ordre du TRESOR PUBLIC, sous la référence Hôtel entreprises Camalcé, avant le 5 de chaque mois :

Titulaire : Trésorerie de Gignac
N° de compte 30001 / 00572 / D343000000 / 55

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 5 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Les quittances de loyer sont éditées par la trésorerie de GIGNAC.

Article 22 – Charges, prestations et taxes

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- électricité et chauffage des lieux loués ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- taxe enlèvement ordures ménagères ;
- gardiennage

Sauf dispositions légales contraires, la répartition s'effectuera selon les modalités suivantes : 75 € mensuels en 2007, montant qui peut être révisé annuellement sur la base de l'indice INSEE des prix à la consommation.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

Article 23 – Indexation du loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

La révision s'effectuera à chaque anniversaire du bail en appliquant au loyer en cours le rapport existant entre l'indice du 1er trimestre de l'année en cours et le dernier indice paru au jour de l'anniversaire du bail.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Article 24 : Dépôt de garantie

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur, la somme de 291 € correspondant à 1 mois de loyer avec charges, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, 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 se fera par chèque à l'ordre du TRESOR PUBLIC et sera remis au bailleur le jour de la signature de ce contrat. Il ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Article 25 - Préavis

Le bailleur peut à tout moment donner préavis de départ pour le présent contrat. La demande devra se faire par courrier avec accusé de réception envoyé au bailleur.

La durée dudit préavis est de un mois.

Le départ peut se faire le 1^{er} ou le 15 de chaque mois.

La date de départ du préavis court à compter du jour d'envoi du courrier avec accusé de réception.

Article 26 – Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer – le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le preneur pour demander au juge l'octroi de délai et la suspension des effets de la clause – ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit 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 de Grande Instance de Montpellier et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 27 – Taxe à la valeur ajoutée

Le présent bail n'est pas assujéti à la T.V.A.

Article 28 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le bailleur, en son siège.

Fait à Gignac, le 6 juillet 2010
En trois exemplaires

Cédric HILAIRE
LEXOM

Sébastien BOY
LEXOM

Louis VILLARET,
Président

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 330 le
Publication le
Notification le
DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE
Gignac, le
Le Président de la Communauté de communes,
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la Communauté de communes

Louis VILLARET

RAPPORT ADDITIONNEL N°4*Rapporteur : Eric PALOC***DEVELOPPEMENT
ECONOMMIQUE****HOTEL D'ENTREPRISES DE CAMALCE****LOCATION DE BUREAUX A L'ENTREPRISE LEXOM**

Compte tenu de l'insuffisance de locaux susceptibles par leur taille, équipement et coût de location de répondre aux besoins des nouvelles entreprises susceptibles de s'implanter sur la Vallée de l'Hérault, la Communauté de Communes a choisi de créer des solutions d'hébergement pour l'accueil de jeunes entreprises. A cet effet, elle a créé sur le Parc d'Activités de Camalcé, commune de Gignac, un hôtel d'entreprises composé de 2 locaux individuels de 40 m² chacun et d'une salle commune à partager de 16 m².

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 7 mars 2005, l'objectif principal dans la réalisation de cet hôtel d'entreprises est d'aider les entreprises à démarrer leur activité ou à se développer dans de bonnes conditions, jusqu'à ce qu'elles trouvent un lieu d'implantation durable que ce soit en propriété ou en location.

L'objectif de la politique communautaire est donc d'assurer auprès de ces jeunes entreprises un service par la mise à disposition de locaux qui ne peut s'inscrire dès lors que dans une durée limitée. En conséquence, la durée du bail qui sera proposée au preneur sera de 24 mois maximum.

LEXOM exerce une activité de formation et de conseil en matière juridique, fiscale et comptable auprès des entreprises, et est actuellement suivie au sein de la pépinière d'entreprises de St André de Sangonis. Afin d'améliorer son fonctionnement, elle souhaite disposer d'un local à compter du mois de juillet 2010.

L'hôtel d'entreprises de Camalcé est pour cette jeune entreprise une opportunité car il lui permet de disposer de locaux adaptés à son activité, tout en bénéficiant d'un tarif intéressant et d'un accompagnement avec les partenaires de la communauté de communes.

Vu l'avis favorable de la commission développement économique qui s'est réunie le 16 juin 2010,

Je propose donc à l'assemblée :

- **de mettre à disposition de LEXOM à compter du 06/07/2010 le local NORD de l'hôtel d'entreprises de Camalcé** dans le cadre d'un contrat de location non renouvelable d'une durée limitée fixée à 24 mois, avec des loyers progressifs qui seraient calculés de la manière suivante :


- du 6 juillet 2010 au 5 juillet 2011 : -50% par rapport au prix du marché, 4,5€/m², soit 216 €/mois

- du 6 juillet 2011 au 5 janvier 2012 : -25% par rapport au prix du marché, 6,75€/m², soit 324 €/mois

- du 6 janvier 2012 au 5 juillet 2012 : prix du marché, 9€/m², soit 432 €/mois

- **d'autoriser M. le président à signer les pièces administratives afférentes à ce dossier (mise à disposition ci-joint)**

Le Président



Louis VILLARET

CONTRAT DE LOCATION DE COURTE DUREE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault** domiciliée 2, Parc d'Activités de Camalcé, 34150 GIGNAC ; représentée par M Louis VILLARET en sa qualité de Président, dûment habilité par délibération du 5 juillet 2010

**dénommée le bailleur
D'UNE PART**

ET :

- **LEXOM**, représentée par Cédric HILAIRE et Sébastien BOY en leur qualité de gérants, domiciliés 6, Parc d'activités de Camalcé 34150 Gignac,

**dénommée le preneur
D'AUTRE PART**

IL A ETE FIXE PREALABLEMENT CE QUI SUIIT :

Compte tenu de l'insuffisance de locaux susceptibles par leur taille, équipement et coût de location de répondre aux besoins des nouvelles entreprises susceptibles de s'implanter sur la Vallée de l'Hérault, la Communauté de Communes a choisi d'ériger l'hébergement d'entreprises de courtes et moyennes durées en service public. A cet effet, elle a créé sur le Parc d'Activités de Camalcé, commune de Gignac, un hôtel d'entreprises composé de 2 locaux individuels de 40 m² chacun et d'une salle commune à partager de 16 m².

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 7 mars 2005, l'objectif principal dans la réalisation de cet hôtel d'entreprises est d'aider les entreprises à démarrer leur activité ou à se développer dans de bonnes conditions, jusqu'à ce qu'elles trouvent un lieu d'implantation durable que ce soit en propriété ou en location.

L'objectif de la politique communautaire est donc d'assurer auprès de ces jeunes entreprises un service par la mise à disposition de locaux qui ne peut s'inscrire dès lors que dans une durée limitée.

En conséquence, la Communauté de Communes ne peut assurer au preneur une durée supérieure à 24 mois, dans la mesure où cette durée limitée répond à la politique communautaire d'aide aux nouvelles entreprises par l'hébergement de courte durée.

SUR CE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

Article 1 – Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux neufs ci-après désignés :

- local individuel nu de 40 m², équipé de sanitaires, donnant sur le parking du Parc d'Activités
- salle commune de 16 m² équipée d'une kitchenette et mobilier de réunion (tables et chaises)

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

Article 2 – Durée et législation du contrat

Le présent bail est consenti pour une durée de 24 mois à compter du 6 juillet 2010. Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera effectivement le 5 juillet 2012, même à défaut de dénonciation pour cette date.

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux.

Article 3 – Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour des activités de formation et de conseil en matière juridique, fiscale et comptable, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Article 4 – Etat de livraison

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, un état des lieux.

Article 5 – Entretien

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit 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 6 – Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions surélévations 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 et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, d'une manière générale, tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 7 – Transformations et améliorations 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 l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

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

Article 8 – Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 9 : Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers pour les 48 m² loués (local individuel et salle commune). 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.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au

privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 10 – Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 11 – 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 et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

Article 12 – 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.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous 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 13 – Visite des lieux

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

Dans les quatre mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les 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 de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

Article 14 – Interdictions diverses

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet 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 ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- etc...

Article 15 – Gardiennage

Le preneur participera aux frais de gardiennage commun mis en place sur le Parc d'Activités de Camalcé.

Néanmoins, le preneur fera son affaire personnelle de la sécurité 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 loués.

Article 16– Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié 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 destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 17 – Interruption dans les services collectifs

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

Article 18 – Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, 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.

Article 19 – Tolérances

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

Article 20 – Cession, sous-location

Il est interdit au preneur :

- de concéder, la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ou de logement;
- de céder son droit au bail, en tout ou partie.

Article 21 – Loyer

Compte tenu de la finalité de l'hôtel d'entreprises, qui vise à aider au démarrage de jeunes entreprises, le présent bail est consenti selon les modalités suivantes pour les frais de location :

- du 6 juillet 2010 au 5 juillet 2011 : -50% par rapport au prix du marché, soit 216 €/mois
- du 6 juillet 2011 au 5 janvier 2012 : -25% par rapport au prix du marché, soit 324 €/mois
- du 6 janvier 2012 au 5 juillet 2012 : prix du marché, soit 432 €/mois

Les paiements devront être effectués par virement automatique à l'ordre du TRESOR PUBLIC, sous la référence Hôtel entreprises Camalcé, avant le 5 de chaque mois :

Titulaire : Trésorerie de Gignac
N° de compte 30001 / 00572 / D343000000 / 55

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 5 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Les quittances de loyer sont éditées par la trésorerie de GIGNAC.

Article 22 – Charges, prestations et taxes

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- électricité et chauffage des lieux loués ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- taxe enlèvement ordures ménagères ;
- gardiennage

Sauf dispositions légales contraires, la répartition s'effectuera selon les modalités suivantes : 75 € mensuels en 2007, montant qui peut être révisé annuellement sur la base de l'indice INSEE des prix à la consommation.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an.

Article 23 – Indexation du loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

La révision s'effectuera à chaque anniversaire du bail en appliquant au loyer en cours le rapport existant entre l'indice du 1er trimestre de l'année en cours et le dernier indice paru au jour de l'anniversaire du bail.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Article 24 : Dépôt de garantie

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur, la somme de 291 € correspondant à 1 mois de loyer avec charges, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, 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 se fera par chèque à l'ordre du TRESOR PUBLIC et sera remis au bailleur le jour de la signature de ce contrat. Il ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Article 25 - Préavis

Le bailleur peut à tout moment donner préavis de départ pour le présent contrat. La demande devra se faire par courrier avec accusé de réception envoyé au bailleur.

La durée dudit préavis est de un mois.

Le départ peut se faire le 1^{er} ou le 15 de chaque mois.

La date de départ du préavis court à compter du jour d'envoi du courrier avec accusé de réception.

Article 26 – Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer – le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le preneur pour demander au juge l'octroi de délai et la suspension des effets de la clause – ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit 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 de Grande Instance de Montpellier et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Article 27 – Taxe à la valeur ajoutée

Le présent bail n'est pas assujetti à la T.V.A.

Article 28 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le bailleur, en son siège.

Fait à Gignac, le 6 juillet 2010
En trois exemplaires

Cédric HILAIRE
LEXOM

Sébastien BOY
LEXOM

Louis VILLARET,
Président