République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~~

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 21 février 2011

~~~~~~

HOTEL D'ENTREPRISES « DOMAINE DE TROIS FONTAINES » LE POUGET

LOCATION D'ATELIERS

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 21 février 2011 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Louis VILLARET, Président de la communauté de communes

Etaient présents ou représentés : Jacky GALABRUN, Michel SAINTPIERRE, Agnès CONSTANT, Jean-François RUIZ, Jean-François CADILHAC, Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, Michel COUSTOL, Jean-Pierre GABAUDAN, Jean-Pierre PECHIN, Martine BONNET, Jacques DONNADIEU, Louis VILLARET, Claude CARCELLER, Eric CORBEAU, René GOMEZ, Anne-Marie DEJEAN, Christian LASSALVY, Maurice DEJEAN, Jean-Claude MARC, Eric PALOC, Fabienne GALVEZ, Didier LAMONT, Georges PIERRUGUES, Jérome CASSEVILLE, Philippe SALASC, Franck DELPLACE, Catherine JOSIEN, André YVANEZ, Bernard JEREZ, Jean-Pierre DURET, Robert POUJOL, Maguelonne SUQUET, Jean-Marcel JOVER, Hélène BARRAL, Jean-Pierre BERTOLINI - Bernard CAUMEL suppléant de Daniel REQUIRAND, Olivier LECOMTE suppléant de Sylvie CONTRERAS, Jean-Luc CROIZIER suppléant de Bernard DOUYSSET, Alain CALAS suppléant de Marie-Claude BEDES

Procurations :

Excusés : Frédéric GREZES, Cyrille CADARS, Gérard CABELLO,

Absents : François GASTAN, Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Robert SIEGEL

ARRIVÉ LE :
04 MARS 2011
SOUS PREFECTURE LODEVE 34

Quorum : 23	Présents : 39	Votants : 39	Pour 39 Contre 0 Abstention 0

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1
Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 2005, par laquelle la CCVH a créé sur le Parc d'Activités de Trois Fontaines, commune du Pouget, un hôtel d'entreprises composé de trois locaux individuels de 177 m², 234 m² et 273 m².

Vu que ALTYS est une entreprise exerçant une activité de conception de produits de contrôle de charge et de flux de marchandises ; produits présents dans de nombreux secteurs d'activités comme l'agro alimentaire, le bâtiment, les transports,

Vu l'avis favorable de la commission développement économique qui s'est réunie le 20 janvier 2011,

Considérant que l'objectif principal dans la réalisation de cet hôtel d'entreprises est d'aider les entreprises de moins de trois ans 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,

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, soit une durée du bail de 36 mois maximum,

Considérant qu'elle souhaite pouvoir disposer du local N°3 (273m²) de l'hôtel d'entreprises du parc d'activités « Domaine des Trois Fontaines » sur la commune du Pouget,

Considérant que l'hôtel d'entreprises de Trois Fontaines 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,

Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,

APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- de mettre à disposition d'ALTYS à compter du 01/03/2011 le local N°3 de l'hôtel d'entreprises de Trois fontaines dans le cadre d'un contrat de location non renouvelable d'une durée limitée fixée à 36 mois, avec des loyers progressifs qui seraient calculés de la manière suivante :
  - du 01/03/2011 au 28/02/2012 : -20% par rapport au prix du marché, soit 1092 €/mois
  - du 01/03/2012 au 28/02/2013 : -10% par rapport au prix du marché, soit 1229 € /mois
  - du 01/03/2013 au 28/02/2014 : prix du marché, soit 1365 €/mois

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

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 405 le
Publication le 28 FEV. 2011
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 25 FEV. 2011
Le Président de la communauté de communes
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault 34150 GIGNAC

Louis VILLARET

REÇU
16 MARS 2011
Communauté de
Communes
Vallée de l'Hérault

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 24 novembre 2008.

dénommée le bailleur
D'UNE PART

ET :

- **ALTYS** domiciliée au 7 Parc d'activités Domaines des Trois Fontaines, 34230 LE POUGET, représentée par Monsieur SANTIAGO MENDEZ en sa qualité de gérant.

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 Trois Fontaines, commune du Pouget, un hôtel d'entreprises composé de 3 locaux individuels de 177 m², 234 m² et 273 m².

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 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 36 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 273 m²,

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

Article 2 – Durée et législation du contrat

Le présent contrat est consenti pour une durée de 36 mois à compter du 01/03/2011, et expirera le 28/02/2014.

De convention expresse entre les parties, le présent contrat est insusceptible d'être renouvelé, et 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 une activité conception de produits de contrôle de charge et de flux de marchandises.

Le preneur s'engage également à ne pas avoir de surface de vente directe dans les locaux loués.

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 contrat. 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 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, 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 contrat, 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 : 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 replacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers pour les 273 m² loués (local individuel). Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à la première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Il devra en outre, s'assurer contre les risques particuliers qui pourraient survenir du fait de son activité si celle-ci représente un danger pour le voisinage, l'environnement ou les locaux.

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 9 – 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 contrat, avant tout déménagement.

Article 10 – 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 11 – 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 ou 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 12 – 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 contrat, 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 13 – Interdictions diverses

Il est interdit au preneur :
- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties du bâtiment non comprises dans la présente location ;
- d'entreposer du matériel, des matériaux ou des marchandises en extérieur ;
- 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 du bâtiment. 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 ;

Article 14 – Sécurité

Le preneur fera son affaire personnelle de la sécurité de ses locaux, le bailleur ne pouvant être tenu responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 15– 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 contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité.
En cas de destruction partielle, le présent contrat 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 16 – 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 du bâtiment, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 17 – Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du contrat, 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 restituer les locaux propres et dans l'état dans lesquels il les a trouvé (hors état d'usage), à défaut, les travaux de réparation ou de nettoyage lui seront facturés.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 18 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat 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 19 – 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 contrat, en tout ou partie.

Article 20 – Loyer

Compte tenu de la finalité de l'hôtel d'entreprises, qui vise à aider au démarrage de jeunes entreprises, le présent contrat est consenti selon les modalités suivantes pour les frais de location :
- du 01/03/2011 : -20% par rapport au prix du marché, soit 1092 €/mois
- du 01/03/2012 : -10% par rapport au prix du marché, soit 1229 € /mois
- du 01/03/2013 : prix du marché, soit 1365 €/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 / D3430000000 / 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 21 – Charges, prestations et taxes

Le preneur s'acquittera des frais d'abonnement, branchement et autres de toutes les compagnies de distribution des eaux, gaz, et d'électricité.
La part de la taxe sur les ordures ménagères incombant à chaque occupant sera réclamée annuellement au prorata de la surface occupée.

Article 22 – 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 contrat 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 contrat.

Si au cours du contrat 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 23 : Dépôt de garantie

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur, la somme de 1092€ correspondant à 1 mois de loyer, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent contrat, 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 24 – Fin du contrat

Le preneur 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 1er 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.

La fin du contrat ne pourra pas donner lieux au versement d'une indemnité.

A l'écoulement de la durée du contrat, le preneur s'engage à quitter les lieux sous astreintes de 1/8 du loyer par jour de retard.

Article 25 – 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 contrat, 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 contrat 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.
En cas de non respect par un locataire d'une des dispositions du règlement intérieur annexé au présent contrat de location, son contrat sera susceptible d'être résilié dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Article 26 – Taxe à la valeur ajoutée

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

Article 27 – 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 01/03/2011
En trois exemplaires

M SANTIAGO MENDEZ
ALTYS

M VILLARET,
Président

RAPPORT 2.10 *Rapporteur : Hélène BARRAL*	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
HOTEL D'ENTREPRISES « DOMAINE DE TROIS FONTAINES » LE POUGET	
LOCATION D'ATELIERS	

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, suite à la délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 2005, elle a créé sur le Parc d'Activités de Trois Fontaines, commune du Pouget, un hôtel d'entreprises composé de trois locaux individuels de 177 m², 234 m² et 273 m².

L'objectif principal dans la réalisation de cet hôtel d'entreprises est d'aider les entreprises de moins de trois ans 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 36 mois maximum.

ALTYS est une entreprise exerçant une activité de conception de produits de contrôle de charge et de flux de marchandises ; produits présents dans de nombreux secteurs d'activités comme l'agro alimentaire, le bâtiment, les transports… Nouvellement créée, elle souhaite pouvoir disposer du local N°3 (273m²) de l'hôtel d'entreprises du parc d'activités « Domaine des Trois Fontaines » sur la commune du Pouget.

L'hôtel d'entreprises de Trois Fontaines est pour cette jeune entreprise une opportunité car il lui permet de disposer de locaux adaptés à son activité (utilisation de la partie atelier pour l'assemblage des produits et leur test, et de la partie bureaux pour l'élaboration des prototypes) tout en bénéficiant d'un tarif intéressant.

Vu l'avis favorable de la commission développement économique qui s'est réunie le 20 janvier 2011,

Je propose donc à l'assemblée :

- **de mettre** à disposition d'ALTYS à compter du 01/03/2011 le local N°3 de l'hôtel d'entreprises de Trois fontaines dans le cadre d'un contrat de location non renouvelable d'une durée limitée fixée à 36 mois, avec des loyers progressifs qui seraient calculés de la manière suivante :
  - du 01/03/2011au 28/02/2012 : -20% par rapport au prix du marché, soit 1092 €/mois
  - du 01/03/2012 au 28/02/2013 : -10% par rapport au prix du marché, soit 1229 € /mois
  - du 01/03/2013 au 28/02/2014 : prix du marché, soit 1365 €/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 24 novembre 2008.

dénommée le bailleur
D'UNE PART

ET :

- **ALTYS** domiciliée au 7 Parc d'activités Domaines des Trois Fontaines, 34230 LE POUGET, représentée par Monsieur SANTIAGO MENDEZ en sa qualité de gérant**.**

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 Trois Fontaines, commune du Pouget, un hôtel d'entreprises composé de 3 locaux individuels de 177 m², 234 m² et 273 m².

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 17 octobre 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 36 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 273 m²,

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

Article 2 – Durée et législation du contrat

Le présent contrat est consenti pour une durée de 36 mois à compter du 01/03/2011, et expirera le 28/02/2014.

De convention expresse entre les parties, le présent contrat est insusceptible d'être renouvelé, et 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 une activité conception de produits de contrôle de charge et de flux de marchandises.

Le preneur s'engage également à ne pas avoir de surface de vente directe dans les locaux loués.

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 contrat. 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 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, 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 contrat, 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 : 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 replacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers pour les 273 m² loués (local individuel). Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à la première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Il devra en outre, s'assurer contre les risques particuliers qui pourraient survenir du fait de son activité si celle-ci représente un danger pour le voisinage, l'environnement ou les locaux.

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 9 – 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 contrat, avant tout déménagement.

Article 10 – 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 11 – 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 ou 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 12 – 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 contrat, 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 13 – Interdictions diverses

Il est interdit au preneur :
- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties du bâtiment non comprises dans la présente location ;
- d'entreposer du matériel, des matériaux ou des marchandises en extérieur ;
- 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 du bâtiment. 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 ;

Article 14 – Sécurité

Le preneur fera son affaire personnelle de la sécurité de ses locaux, le bailleur ne pouvant être tenu responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 15– 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 contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité.
En cas de destruction partielle, le présent contrat 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 16 – 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 du bâtiment, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 17 – Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du contrat, 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 restituer les locaux propres et dans l'état dans lesquels il les a trouvé (hors état d'usage), à défaut, les travaux de réparation ou de nettoyage lui seront facturés.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Article 18 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent contrat 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 19 – 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 contrat, en tout ou partie.

Article 20 – Loyer

Compte tenu de la finalité de l'hôtel d'entreprises, qui vise à aider au démarrage de jeunes entreprises, le présent contrat est consenti selon les modalités suivantes pour les frais de location :
- du 01/03/2011 : -20% par rapport au prix du marché, soit 1092 €/mois
- du 01/03/2012 : -10% par rapport au prix du marché, soit 1229 € /mois
- du 01/03/2013 : prix du marché, soit 1365 €/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 / D3430000000 / 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 21 – Charges, prestations et taxes

Le preneur s'acquittera des frais d'abonnement, branchement et autres de toutes les compagnies de distribution des eaux, gaz, et d'électricité.
La part de la taxe sur les ordures ménagères incombant à chaque occupant sera réclamée annuellement au prorata de la surface occupée.

Article 22 – 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 contrat 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 contrat.

Si au cours du contrat 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 23 : Dépôt de garantie

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur, la somme de 1092€ correspondant à 1 mois de loyer, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent contrat, 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 24 – Fin du contrat

Le preneur 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 1er 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.

La fin du contrat ne pourra pas donner lieux au versement d'une indemnité.

A l'écoulement de la durée du contrat, le preneur s'engage à quitter les lieux sous astreintes de 1/8 du loyer par jour de retard.

Article 25 – 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 contrat, 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 contrat 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.
En cas de non respect par un locataire d'une des dispositions du règlement intérieur annexé au présent contrat de location, son contrat sera susceptible d'être résilié dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Article 26 – Taxe à la valeur ajoutée

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

Article 27 – 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 01/03/2011
En trois exemplaires

M SANTIAGO MENDEZ **ALTYS**	**M VILLARET,** **Président**