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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 7 juillet 2014

LOUAGE DE CHOSES : CONDITIONS ET TARIFS HÔTEL D'ENTREPRISES.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 7 juillet 2014 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou représentés :	M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Christian VILOING, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. Bernard GOUZIN, M. David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Lucie TENA, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Madame Véronique NEIL, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Mme Monique FLORES suppléant de M. Jean-Claude MARC
Procurations :	M. Daniel REQUIRAND à Mme Florence QUINONERO, M. Jacky GALABRUN à M. Louis VILLARET, Monsieur Bernard SALLES à Madame Béatrice NEGRIER, Madame Edwige GENIEYS à Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Grégory BRO à M. Michel SAINTPIERRE, Monsieur Patrick LAMBOLEZ à Monsieur Jean-François SOTO, Madame Amélie MATEO à Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Max ROUSSEL à M. Jean-Pierre BERTOLINI, Madame Viviane RUIZ à Madame Marie-Hélène SANCHEZ
Excusés :	M. Claude CARCELLER, Monsieur Christophe GAUX, Mme Anne-Marie BIZEUL, Monsieur Alexis PESCHER
Absents :	M. Philippe MACHETEL, Madame Chantal COMBACAL, Madame Evelyne GELLY

Quorum : *25*	Présents : 33	Votants : 42	Pour 42 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 les statuts de la communauté de communes et notamment sa compétence en matière de développement économique ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ;

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment l'article L.5211-10 relatif aux délégations **de pouvoirs de l'organe délibérant au président de l'Etablissement Public de Coopération** Intercommunale (EPCI) ;

Vu la délibération n°954 du 14 avril 2014 relative à l'élection du Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

Vu la délibération n°968 du 14 avril 2014 relative à la délégation de pouvoir donnée au Président pour conclure et réviser des louages de choses tant sur le domaine public que privé de l'établissement dont les conditions et tarifs auront été préalablement fixés par le Conseil communautaire, et ce pour une durée inférieure à 12 ans ;

Vu qu'au regard 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 conformément à ses statuts ;

Vu qu'à cet effet, elle a créé un hôtel d'entreprises dont les différents locaux sont situés :

*- **sur le Parc d'activités de Trois Fontaines, commune du Pouget, avec 3 locaux individuels à usage d'atelier** de : 177m²; 234m² et 273m² + 1 local à usage de bureau de 40m².*

*- **sur le Parc d'activités de Camalcé, commune de Gignac, avec 2 locaux** à usage de bureaux de 40 m² chacun et 16 m² de surface commune répartie pour moitié à chaque bureau.*

Vu que conformément à la délibération initiale adoptée par le Conseil communautaire le 17 octobre **2005, l'objectif principal recherché dans la création 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 ; que l'objectif de la** politique **communautaire est donc d'assurer auprès des entreprises un service par la mise à disposition de locaux qui ne peut s'inscrire dès lors que dans une durée limitée ; qu'en conséquence,** la communauté de communes ne peut assurer au preneur une durée supérieure à 36 mois conformément aux dispositions légales en vigueur et dans la mesure où cette durée limitée répond à **la politique communautaire d'aide aux entreprises par l'hébergement de courte durée ;**

Considérant que pour la bonne administration de la communauté de communes, il y a lieu de mettre **en place un règlement déterminant les conditions tarifaires et d'occupation de l'hôtel d'entreprises** afin que le président puisse user de la délégation précitée ;

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,

- d'adopter le règlement des locations de l'hôtel d'entreprises ci-annexé fixant les conditions et tarifs de son occupation.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 1032 le 10/07/2014 Publication le 10/07/14 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 10/07/14 **Identifiant de l'acte** : 034-243400694-20140707-lmc168050-DE-1-1 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

développement économique

Hôtels d'entreprises

Gignac - Le Pouget

Règlement des locations

Communauté de communes
Vallée de l'Hérault
2, Parc d'activités de Camalcé
34150 Gignac
www.cc-vallee-herault.fr
04-67-57-04-50

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PROPOS INTRODUCTIFS

Vu les statuts de la communauté de communes et notamment sa compétence en matière de développement économique ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code général des collectivités territoriales* et notamment *l'article L.5211-10 relatif aux **délégations de pouvoirs de l'organe délibérant au président de l'Etablissement Public de Coopération** Intercommunale ;

Vu la délibération n°954 du 14 avril 2014 **relative à l'élection du président de Communauté de communes Vallée de l'Hérault;**

Vu la délibération n°968 du 14 avril 2014 **relative à la délégation de pouvoir donnée au président** pour conclure et réviser des louages de choses tant sur le domaine public que privé de l'établissement dont les conditions et tarifs auront été préalablement fixés par le conseil communautaire, et ce pour une durée inférieure à 12 ans ;

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 d'ériger l'hébergement d'entreprises de courtes et moyennes durées en service public conformément à ses statuts.

Considérant qu'à cet effet, elle a créé un hôtel d'entreprises dont les différents locaux sont situés:

- sur le Parc d'Activités de Trois Fontaines, commune du Pouget, avec 3 locaux individuels à usage d'atelier de : 177m² ; 234m² et 273m² + 1 local à usage de bureau de 40m².

- sur le Parc d'activités de Camalcé, commune de Gignac, avec 2 locaux à usage de bureaux de 40 m² chacun et 16 m² de surface commune répartie pour moitié à chaque bureau.

Considérant que conformément à la délibération initiale adoptée par le conseil communautaire le 17 **octobre 2005, l'objectif principal recherché dans la création 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 ; que l'objectif de la politique communautaire est donc d'assurer auprès des entreprises un service par la mise à disposition de locaux qui ne peut s'inscrire dès lors que dans une durée limitée ; qu'en conséquence, la** Communauté de Communes ne peut assurer au preneur une durée supérieure à 36 mois conformément aux dispositions légales en vigueur et dans la mesure où cette durée limitée répond à la politique communautaire d'aide aux entreprises par l'hébergement de courte durée.

Considérant que pour la bonne administration de la communauté de communes, il y a lieu de mettre **en place un règlement déterminant les conditions tarifaires et d'occupation de l'hôtel d'entreprises** afin que le président puisse user de la délégation précitée.

REGLEMENT

Article 1 – Identification et description sommaire des locaux objet des locations

La communauté de communes donne à bail à l'entreprise retenue (selon les conditions définies à l'article 4 du présent règlement) l'un des locaux ci-dessous identifiés en fonction de ses disponibilités (cf. annexe).

- **Sur le Parc d'Activités de Trois Fontaines :**

Local 1 : **177 m² dont 117 m² d'atelier en rez-de-chaussée - 60 m² de zone administrative et espace** de vie (vestiaires, douches, kitchenette) en rez-de-chaussée et en étage ;

Local 2 : **234 m² dont 149 m² d'atelier en rez-de-chaussée 85 m² de zone administrative et espace de** vie (vestiaires, douches, kitchenette) en rez-de-chaussée et en étage ;
Local 3 : **273 m² dont 187 m² d'atelier en rez-de-chaussée - 86 m² de zone administrative et espace de** vie (vestiaires, douches, kitchenette) en rez-de-chaussée et en étage
Local 4 : 40m2 de bureaux avec kitchenette en rez-de-**chaussée ;**

- **Sur le Parc d'Activités de Camalcé :**

1 local de 40m² en open space coté Nord ;
1 local de 40m² **avec une salle d'attente et un bureau coté Sud.**

Les 2 locaux ont en commun une cuisine de 16m². Chaque local est donc considéré comme ayant une surface de 48m².

L'entreprise retenue doit, avant de conclure le contrat de bail, avoir une parfaite connaissance des lieux pour les avoir au préalable visités.

Article 2 – Durée et législation du contrat

Conformément à l'article L145-5 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 **du 18 juin 2014 , les baux consentis pour les locaux identifiés à l'article 1 ne pourront excéder une** durée totale de 36 mois.
Les baux consentis, dits « dérogatoires », sont alors expressément exclus du bénéfice du statut des baux commerciaux.

Article 3 – Destination

Concernant le Parc d'Activités de Trois Fontaines, seront prioritaires à la location les entreprises relevant des secteurs d'activités suivants : agro-alimentaire, artisanat de fabrication ou lié à l'habitat, commerce de gros ;

Concernant le Parc de d'Activités de Camalcé, seront prioritaires à la location les entreprises relevant des secteurs d'activités suivants : Activités tertiaires et médicales ;

L'entreprise locataire devra occuper les lieux loués par elle-même, paisiblement, raisonnablement et **conformément à l'activité pour laquelle elle aura été retenue. Cette activité sera expressément identi**fiée dans le contrat de bail.

Les locaux loués sont des locaux de travail et ne sont pas considérés comme des Etablissement Rece**vant du Public au sens du code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi, par exemple, l'entreprise** ne pourra pas avoir de surface de vente directe dans les locaux loués.

Article 4 – Examen et choix des entreprises retenues

L'objectif principal dans la réalisation de ces hôtels 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.

En cas de concurrence sur un même local, les critères de priorités sont :
- les entreprises de moins de 3 ans ;
- les entreprises appartenant au territoire ;
- **les entreprises accompagnées notamment par la pépinière d'entreprises du SYDEL ou de son** réseau SYNERSUD;
- Les entreprises innovantes : statut de jeune entreprise innovante (J.E.I.)

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

Les candidatures font l'objet d'un examen par le service développement économique et de la commission du même nom. **Le Président, sur la base de l'avis rendu, prend la décision finale. Il la motive s'il doit s'en écarter.**

Article 5 – Etat des lieux

L'entreprise retenue prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.
A cet égard, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par l'entreprise et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de bail.
Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre la communauté de communes et l'entreprise locataire.

Article 6 – Entretien

L'entreprise locataire 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 que celles définies à l'article 606 du Code Civil.

L'entreprise locataire sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge de la communauté de communes en vertu de l'alinéa précédent bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'entreprise locataire a la charge en vertu du premier alinéa du présent article , soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article 7 – Réparations et travaux dans l'immeuble

L'entreprise locataire devra aviser immédiatement la communauté de communes de toute réparation à la charge de cette dernière dont l'entreprise serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenue responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'entreprise locataire 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.

L'entreprise locataire 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 8 – Transformations et améliorations par l'entreprise locataire

L'entreprise locataire 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 de la communauté de communes. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de la communauté de communes dont les honoraires seront à la charge de l'entreprise locataire.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'entreprise locataire dans les locaux loués resteront, à la fin du contrat de bail, la propriété de la communauté de communes sans indemnité de sa part. Cette dernière se réserve le droit de demander le rétablissement des locaux dans leur état primitif aux frais de l'entreprise locataire.

Article 9 : Assurances

L'entreprise locataire 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 l'intégralité des m² loués. Il devra payer les primes ou cotisations et pouvoir en justifier à la première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait à la communauté de communes ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Elle 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.

Les indemnités dues à l'entreprise locataire par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront versées directement à la communauté de communes. L'entreprise locataire devra produire, avant et pour toute la durée du contrat de bail, une attestation sanctionnant ces dispositions.

Article 10 – Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements et paiements qu'elle aura à effectuer à la communauté de communes, l'entreprise locataire fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes actuels et futurs à sa charge afférents à son activité. L'entreprise locataire acquitte directement, pendant toute la durée de la convention, les impôts et charges assimilés de toute nature, auxquels elle peut ou pourra être assujettie du fait de l'occupation du local.

A cette fin, l'entreprise locataire s'engage à faire les démarches nécessaires auprès des services de l'administration fiscale afin que tous les avis d'imposition lui soient adressés directement.
Elle doit pouvoir justifier à toute réquisition de la communauté de communes, notamment à l'expiration du contrat, avant tout déménagement.

Article 11 – Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions légales, règlementaires et aux 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 la communauté de communes ne puisse être ni inquiétée ni recherchée.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble dont les locaux sont loués, 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

L'entreprise locataire devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que la communauté de communes puisse être inquiétée ou recherchée, 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 elle ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où la communauté de communes aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'entreprise locataire, celle-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai à première demande sans préjudice de toutes autres voies de recours.

L'entreprise locataire 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 la communauté de communes, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les locaux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble. Sauf en cas d'urgence, la communauté de communes informe par tout moyen et au préalable l'entreprise locataire dans des délais raisonnables.

Toutefois, dans les quatre mois qui précéderont l'expiration du contrat, l'entreprise locataire devra laisser visiter les locaux loués, tous les jours ouvrés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation de la communauté de communes sauf démons-

tration de sa part d'une rupture certaine de la continuité de son activité du fait de la visite. En ce cas, la communauté de communes convient d'un rendez-vous ultérieur. Pendant le même temps, l'entreprise devra laisser apposer la communauté de communes un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

En cas de mise en vente des locaux loués, la communauté de communes en informera l'entreprise locataire et les mêmes droits de visite et d'affichage indiqués à l'alinéa précédent auront vocation à s'appliquer.

Article 14 – Interdictions diverses

Les entreprises locataires ne devront sous aucun prétexte et sous peine de résiliation du contrat de bail:
- embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises au contrat de bail;
- entreposer du matériel, des matériaux ou des marchandises en extérieur ;
- exposer quelque objet que ce soit aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris sur les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale sur tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur du bâtiment. Toutefois, les entreprises locataires pourront apposer des plaques ou enseignes d'un modèle qui devra recevoir l'agrément de la communauté de communes et aux endroits indiqués par cette dernière ;
- faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;

Article 15 – Sécurité

Les entreprises locataires feront leur affaire personnelle de la sécurité des locaux qui leur sont loués, la communauté de communes ne pouvant être tenue responsable des vols ou détournements dont les entreprises pourraient être victime dans les locaux loués.

Article 16– Destruction des locaux 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 sans préjudice, pour la communauté de communes, de ses droits éventuels contre une des entreprises locataires si la destruction peut être imputée.

Article 17 – Interruption dans les services collectifs

La communauté de communes ne pourra être rendue 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, la communauté de communes n'étant pas tenue, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 18 – Restitution des locaux

Au plus tard le jour de l'expiration du contrat de bail, les entreprises locataires sont tenues d'avoir libérer les locaux, avoir rendu les clés et avoir procéder à toutes déclarations utiles auprès de l'administration fiscale.
Les parties établissement également au plus tard le jour de l'expiration du contrat de bail un état des lieux conformément à l'article 5 du présent règlement.

Les locaux doivent être restituées propres et dans l'état dans lesquels les entreprises les ont trouvés (hors état d'usage), à défaut, les travaux de réparation ou de nettoyage leur seront facturés.

A défaut d'avoir restitué les locaux au plus tard le jour de l'expiration du contrat de bail, les entreprises locataires seront astreintes à payer à la communauté de communes la somme forfaitaire de 50 euros par jour de retard.

Article 19 – 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 20 – Cession, sous-location

Il est interdit au preneur :
- de concéder, la jouissance des locaux 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 21 – Détermination des loyers

Règlement 2014		surface m²	Prix marché €/m²/mois	Abattement Année 1	Prix Année 1	Loyer mensuel Année 1	Abattement Année 2	Prix au m² Année 2	Loyer mensuel Année 2	Abattement Année 3	Prix au m² Année 3	Loyer mensuel Année 3
Trois Fontaines	1	177	5	30%	3,50	619,50	20%	4,00	708,00	10%	4,50	796,50
	2	234	5	30%	3,50	819,00	20%	4,00	936,00	10%	4,50	1 053,00
	3	273	5	30%	3,50	955,50	20%	4,00	1 092,00	10%	4,50	1 228,50
	4	40	9	50%	4,50	180,00	25%	6,75	270,00	-	9,00	360,00
Camalcé	Nord	48	10	50%	5,00	240,00	25%	7,50	360,00	-	10,00	480,00
	Sud	48	10	50%	5,00	240,00	25%	7,50	360,00	-	10,00	480,00

Compte tenu de la finalité de l'hôtel d'entreprises, qui vise à aider au démarrage de jeunes entreprises, les contrats de bail seront consentis selon les modalités financières suivantes :
NB : Les loyers des bureaux (Camalcé Nord, Sud et Tois Fontaines local 4) sont chargés. Il faut rajouter **75€/mois de charges. Les loyers des ateliers 1, 2, 3 ne sont pas chargés.**
Les entreprises accompagnées par la pépinière du SYDEL ou de son réseau SYNERSUD bénéficieront **de 10% d'abbatement supplémentaires, sous réserve d'un avis favorable de la communauté de**

Règlement 2014		surface m²	Prix marché €/m²/mois	Abattement Année 1	Prix Année 1	Loyer mensuel Année 1	Abattement Année 2	Prix au m² Année 2	Loyer mensuel Année 2	Abattement Année 3	Prix au m² Année 3	Loyer mensuel Année 3
Trois Fontaines	1	177	5	40%	3	531,00	30%	3,5	619,50	20%	4,00	708,00
	2	234	5	40%	3	702,00	30%	3,5	819,00	20%	4,00	936,00
	3	273	5	40%	3	819,00	30%	3,5	955,50	20%	4,00	1 092,00
	4	40	9	60%	3,6	144,00	35%	5,85	234,00	10%	8,10	324,00
Camalcé	Nord	48	10	60%	4	192,00	35%	6,5	312,00	10%	9,00	432,00
	Sud	48	10	60%	4	192,00	35%	6,5	312,00	10%	9,00	432,00

communes à son entrée en pépinière.

Les entreprise locataires effectueront le paiement des loyers à terme à échoir par
- virement automatique à l'ordre du TRESOR PUBLIC, sous la référence Hôtel entreprises Camalcé/ Trois Fontaines, avant le 5 de chaque mois :

Titulaire : Trésorerie de Gignac
N° de compte 30001 / 00572 / D3430000000 / 55

- chèque à l'ordre du TRESOR PUBLIC, envoyé à la communauté de communes sous la référence Hôtel entreprises Camalcé/Trois Fontaines, avant le 5 de chaque mois
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 de la communauté de communes d'un**

intérêt conventionnellement fixé à 5 % du loyer du par mois de retard jusqu'à complet paiement.
Les quittances de loyer sont éditées trimestriellement les 3 premiers trimestres puis mensuellement le dernier trimestre par la communauté de communes .

Les prix ci-dessus indiqués pourront faire l'objet d'une révision approuvée de manière expresse par le conseil communautaire. En tout état de cause, la dite révision ne sera pas appliquée au contrats en cours.

Article 22 - Installation des entreprises à l'issue des baux dérogatoires

Les entreprises locataires bénéficient de l'aide de la communauté de communes en intégrant l'hôtel d'entreprises avec des loyers préférentiels.
Afin d'anticiper la fin du contrat, les entreprises locataires pourront faire appel à l'ensemble des compétences de la communauté de communes et de ses partenaires pour trouver de nouveaux locaux adaptés à leur activité.
Les entreprises locataires devront s'engager dans la mesure du possible et au terme de leur contrat de bail à privilégier le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pour leur implantation future.

Article 23 – Charges, prestations et taxes

Les entreprises locataires devront s'acquitter des frais d'abonnement, branchement ou autres auprès 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 pourra être réclamée annuellement au prorata du temps et de la surface occupée.

Article 24 - Dépôt de garantie

Les entreprises locataires doivent remettre le jour de la signature de leur contrat de bail un chèque à l'ordre du TRESOR PUBLIC d'un montant équivalent au premier loyer, en garantie de paiement de ce dernier, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent règlement, des réparations locatives et des sommes dues par les entreprises locataires dont la communauté de communes pourrait être rendue responsable. Les éventuelles différences en plus ou en moins seront payées ou restituées après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par les entreprises locataires preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Les garanties seront restituées aux entreprises locataires dans un délai de deux mois à l'issue des contrats de bail si celles-ci n'ont pas eu lieu de jouer ou seulement en partie.

Article 25 – Résiliation des contrats de bail

Les entreprises locataires pourront à tout moment demander la résiliation du contrat de bail qu'elles auront signé avec un préavis d'un mois. A cet effet, elle devront adresser à la communauté de communes un courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception. La date de départ du préavis commençant à courir à compter du jour d'envoi dudit courrier.
Aucune résiliation et pour quelque motif que ce soit ne pourra pas donner lieux au versement d'une quelconque indemnité.
Le dernier loyer du sera calculer au prorata du temps occupation.

A l'écoulement de la durée du préavis, les entreprises locataires restituent les lieux dans les formes et conditions prévues par l'article 18 du présent règlement.

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 règlement, et un mois après le premier 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 la communauté de communes de son intention d'user du bénéfice de la clause résolutoire, les contrats de bail concernés seront résiliés de plein droit si bon semble à

la communauté de communes et sans qu'il soit besoin qu'elle fasse un recours devant la justice.

La restitution des lieux s'effectue dans les formes et conditions prévues par l'article 18 du présent règlement.
Dans le cas où les entreprises locataires concernées par la clause résolutoire se refuseraient à évacuer les lieux, leur expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de Montpellier et exécutoire par provision, nonobstant appel et tout autre recours.
En cas de non respect par les entreprises locataires d'une des dispositions du règlement intérieur ou de jouissance et de copropriété s'ils existent ou viennent à exister pour l'immeuble dont les locaux sont loués , les contrats de bail seront susceptibles d'être résiliés dans les conditions mentionnées ci-dessus.

Article 27 – Taxe à la valeur ajoutée

Les contrats de bail conclus en application du présent règlement ne sont pas assujettis à la T.V.A.

Article 28 – Election de domicile

Les entreprises locataires, pour l'exécution des contrats de bail conclus et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, feront élection de domicile dans les locaux loués,
La communauté de communes, en son siège.

développement économique

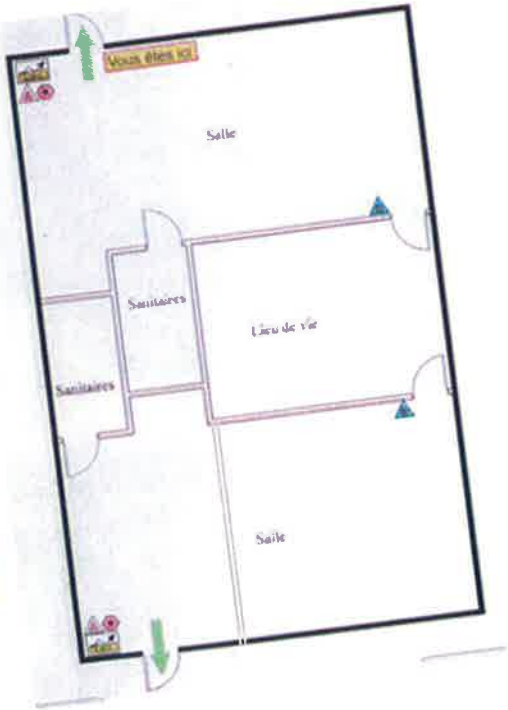
Service développement économique
2, parc d'activités de Camalcé
34 150 Gignac
Tel : 04.67.57.04.50
Fax : 04.67.57.04.51
economie@cc-vallee-herault.fr

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

développement économique

HÔTEL D'ENTREPRISES DE CAMALCÉ

GIGNAC



VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

développement économique

HÔTEL D'ENTREPRISES DOMAINE DE 3 FONTAINES LE POUGET

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES