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

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 19 février 2018

BAIL À LOYER - LOCAUX DE LA MAISON DES ENTREPRISES ECOPARC CŒUR D'HÉRAULT LA GARRIGUE - SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 19 février 2018 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, Madame Roxane MARC, M. René GOMEZ, M. Gérard CABELLO, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Christian VILOING, Monsieur Yannick VERNIERES, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, Monsieur Jean-Luc BESSODES, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Monsieur Stéphane SIMON, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Madame Béatrice FERNANDO, Monsieur Henry MARTINEZ, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Mme Florence QUINONERO, Monsieur David CABLAT, Monsieur René GARRO, Monsieur Marcel CHRISTOL -M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN
Procurations :	M. Daniel REQUIRAND à Monsieur Claude CARCELLER, M. José MARTINEZ à Mme Agnès CONSTANT, Madame Annie LEROY à Madame Marie-Hélène SANCHEZ, M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à M. Michel SAINTPIERRE, Monsieur Jean-François SOTO à Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO à Monsieur Marcel CHRISTOL, Mme Nicole MORERE à M. Philippe SALASC, Mme Maria MENDES CHARLIER à Madame Roxane MARC
Excusés :	Monsieur Grégory BRO
Absents :	M. Maurice DEJEAN, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Madame Chantal COMBACAL, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 24	Présents : 33	Votants : 42	Pour 42 Contre 0 Abstention 0

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.
Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.
VU l'arrêté préfectoral n°2017-1-1434 du 19 décembre 2017 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et en particulier sa compétence obligatoire en matière de développement économique ;
VU les statuts du Syndicat de développement local Pays Cœur d'Hérault (SYDEL) ;
VU la délibération n°450 du conseil communautaire en date du lundi 23 mai 2011 approuvant la location de la Maison des Entreprises au SYDEL Cœur D'Hérault ;
VU le code général de la propriété des personnes publiques, en particulier ses articles L.2211-1 et L. 2221-1 ;
VU le code civil et notamment ses articles 1708 et suivants ;
CONSIDERANT les financements obtenus de l'Union européenne, de l'Etat et du Conseil départemental de l'Hérault pour la rénovation et l'extension de la Maison des entreprises ;
CONSIDERANT la volonté de la Communauté de communes de renforcer sa collaboration avec le SYDEL Cœur d'Hérault ;
CONSIDERANT la volonté de la Communauté de communes de renforcer sur le Cœur d'Hérault les services d'aides aux entreprises,
CONSIDERANT que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault est propriétaire des parcelles AY 61 et AY 62, siuées à l'entrée de l'Ecoparc Cœur d'Hérault La Garrigue à Saint-André-de-Sangonis et sur lesquelles sont implantés les locaux de la Maison des Entreprises,
CONSIDERANT que le SYDEL Cœur d'Hérault est locataire de ce bâtiment depuis le 1er juin 2011 pour un loyer mensuel de 3 000 euros nets,
CONSIDERANT que depuis décembre 2016, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a lancé sur le bâtiment d'importants travaux de rénovation, mise aux normes, accessibilité ainsi qu'une extension. De ce fait, les parties ont suspendu le bail approuvé par la délibération susvisée pendant la durée des travaux,
CONSIDERANT que le bâtiment désormais agrandi sur près de 200 m² et présentant les qualités d'un bâtiment neuf, il s'agit de revoir les conditions de location entre la communauté de communes et le SYDEL, dans le cadre d'un bail à loyer,

CONSIDERANT que sur une emprise foncière totale de 2235 m², le bâtiment totalise désormais une surface de 805 m² décomposée comme suit :

- *un rez-de-chaussée de 445 m²,*
- *un étage de 360 m²,*
- *les deux étant reliés par un ascenseur répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.*

CONSIDERANT qu'il est proposé de louer la totalité du bâtiment de la Maison des entreprises au SYDEL Cœur d'Hérault pour une durée de 5 ans renouvelable par tacite reconduction,
CONSIDERANT que le SYDEL s'engagera à implanter et à développer des services aux entreprises selon les grandes orientations annexées à la présente délibération,
CONSIDERANT qu'en conséquence, il est proposé d'appliquer un loyer mensuel de 4 991 euros nets ; il s'agit d'un loyer inférieur au prix du marché car la communauté de communes se doit de mettre en déduction du loyer à percevoir les aides financières obtenues pour la réalisation des travaux,
CONSIDERANT que cette obligation sera par ailleurs transférée au SYDEL, qui ne pourra sous-louer une partie des locaux que dans des conditions strictes définies dans le contrat de bail,

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'approuver la location des locaux de la Maison des Entreprises, cadastrés AY 61 et AY 62 à Saint-André-de-Sangonis, au profit du SYDEL Cœur d'Hérault pour une durée de cinq ans renouvelable de manière tacite, à compter du 1er mars 2018, pour un loyer mensuel à 4 991 euros nets,
- d'approuver en conséquence les termes du bail ci-annexé et de résilier le bail précédemment conclu,
- d'autoriser le vice-président en charge du développement économique à signer ledit bail et à accomplir toutes les formalités afférentes à la bonne exécution de ce dossier.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 1621 le 21/02/18 Publication le 21/02/2018 Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le 21/02/2018 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20180219-lmc1105825-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

Le SYDEL s'engagera à implanter et à développer des services aux entreprises selon les grandes orientations suivantes :

Catégorie	Descriptif	SURFACE	%
AGENCE ECONOMIQUE DU SYDEL	Bureaux de l'agence économique du SYDEL	147	18
ESPACE PUBLIC "PERMANENCES ECONOMIQUES"	Bureaux et salles pour permettre l'accueil de structures dédiées à l'accompagnement des entreprises du cœur d'Hérault.	218	27
ESPACE COWORKING	Accès payant selon modalités définies par le SYDEL	49	6
ESPACE PEPINIERE & CENTRE D'AFFAIRES	Salles de réunion Locaux loués à des entreprises en pépinière d'entreprises ou en centre d'affaires Contrats : durée limitée, loyers modérés et progressifs	290	36
COMMUNS		102	13
TOTAL		805,44	100%

BAIL A LOYER

LOCAUX DE LA MAISON DES ENTREPRISES

Parc d'activités Ecoparc Cœur d'Hérault La Garrigue, Saint-André-de-Sangonis

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
2, parc d'activités de Camalcé
34150 GIGNAC
Représentée par son vice-président, Philippe SALASC, dûment habilité pour les présentes en vertu de la délibération n°..... du conseil communautaire du.....
Ci-après dénommé **" *LE BAILLEUR* ",**

ET

SYDEL Pays Cœur d'Hérault
Représenté par son Président, Louis VILLARET, dûment habilité pour les présentes en vertu de la délibération du conseil syndical du .....
Ci-après dénommé **" *LE PRENEUR* ".**

VU les statuts du Syndicat de développement local Pays Cœur d'Hérault ;

VU les statuts de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et notamment sa compétence en matière de développement économique ;

VU le code civil et notamment ses articles 1708 et suivants.

Le Bailleur, d'une part, loue par les présentes, à titre de bail à loyer, au Preneur qui accepte les locaux professionnels dont la désignation suit :

1) DESCRIPTIF DU BIEN A LOUER :

Les locaux de la Maison des Entreprises sont situés sur les parcelles AY 61 et AY 62, à l'adresse suivante :
Ecoparc Cœur d'Hérault La Garrigue
5, rue du Moulin à huile
34725 Saint-André-de-Sangonis

Sur une emprise foncière totale de 2235 m², le bâtiment a une surface totale de 805 m² décomposée comme suit :

- un rez-de-chaussée de 445 m² ;
- un étage de 360 m² ;
- les deux étant reliés par un ascenseur répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autre que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a porté entre 2016 et 2018 d'importants travaux de rénovation, de mise aux normes et d'extension de ce bâtiment.
Ces travaux ont été financés pour partie par l'Union européenne, l'Etat, le département de l'Hérault, en vue de renforcer sa politique de développement économique local et celle du cœur d'Hérault.

Son état d'usage est donc considéré comme neuf à la signature du présent bail.

Conformément aux plans et descriptif détaillés mis en annexe, il dispose d'une surface de 805 m² net et hébergera :

- Les bureaux de l'**agence économique du SYDEL** d'une surface de 147m² *(soit 18% du total de la surface de la MDE)* ;

- **L'espace public "structures d'accompagnement des entreprises"** destiné à accueillir des structures dédiées à l'accompagnement des entreprises du cœur d'Hérault, d'une surface de 218m² *(soit 27% du total de la surface de la MDE)* ;

- **L'espace de "télétravail/coworking"** avec un accès payant selon les modalités définies par le SYDEL, d'une surface de 49m² *(soit 6% du total de la surface de la MDE)* ;

- **L'espace "pépinière d'entreprises - centre d'affaires"** destiné à accueillir et accompagner des entreprises en création ou en développement pour une surface de 290m² *(soit 36% du total de la surface de la MDE)* ;

- **Les parties communes** d'une surface de 102m² *(soit 13% du total de la surface de la MDE)*.

En outre, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault met à disposition, à titre gracieux, le parking de stationnement ainsi que les espaces verts entourant le bâtiment au SYDEL.

2) CONDITIONS DU BAIL

Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de cinq années consécutives, commençant à courir du 1er mars 2018 jusqu'au 28 février 2023.

Congé - Expiration du bail

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le contrat à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.
En outre, le locataire peut, à tout moment, notifier au Bailleur son intention de quitter les locaux en respectant un délai de préavis de six mois.

Les notifications ci-dessus doivent être effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'Huissier de Justice.
En cas de congé notifié par le Preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin de délai par un autre Preneur en accord avec le Bailleur.

Reconduction
A défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

ARTICLE 2 - DESTINATION

En conditions essentielles à ce présent bail, et conformément au projet "d'approche territoriale intégrée Cœur d'Hérault" annexé à la présente convention, la Maison des Entreprises sera destinée à être un pôle dédié à l'entreprenariat et à l'innovation économique en Cœur d'Hérault. Le public visé sera donc celui des entreprises et des structures d'accompagnement au développement économique.
Il offrira une mixité d'offres et de services à tous ceux qui entreprennent, avec une agence de développement économique, la Pépinière d'entreprises, un Centre d'affaires, un espace de coworking/télétravail de type « Tiers lieu » ainsi qu'un espace public pour les structures d'accompagnement des entreprises.

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare que l'affectation desdits lieux ne résulte pas d'une transformation non autorisée de locaux d'habitation.

Le Bailleur déclare que le bien présentement loué ne comprend pas d'appareils, machines ou éléments de machine dont la construction, la disposition, la protection ou la commande ne sont pas conformes aux prescriptions réglementaires.

Le Bailleur s'engage à entretenir les espaces verts entourant la Maison des Entreprises.

ARTICLE 4 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Obligations relatives à la location

Le Preneur ne pourra pas affecter la chose louée, en tout ou en partie, pièce ou partie de pièce, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, même à titre temporaire ou momentané, étant précisé en tant que de besoin que la loi du 1er septembre 1948 et celle du 6 juillet 1989 ne sont pas applicables aux présentes.
Le Preneur ne pourra pas affecter la chose louée, en tout ou en partie à une autre destination que celle évoquée dans l'article 2, à savoir être un lieu ressource dédié au développement économique en Cœur d'Hérault.

Le Preneur s'engage à prendre à sa charge les frais de fonctionnement de l'entièreté du bâtiment (ménage, électricité, eau, ...) qui lui est loué.

Toutes modifications relatives au parking de stationnement (installation d'une clôture, portail d'entrée, etc) sont soumises à l'approbation du Bailleur.

Le Preneur s'engage à mettre à disposition du Bailleur les salles de réunion n°1, n°2 et n°3 (dont la salle de visioconférence) lorsque celui-ci en aura la nécessité, moyennant un préavis de quinze jours. Cette mise à disposition à titre gracieux demeurera limitée à 30 jours par an.

Obligations relatives à la sous-location

Afin de respecter la convention attributive d'aide européenne FEDER (ci-annexée) et les obligations qui en découlent, le Preneur s'engage :
- à mettre à disposition, à titre occasionnel et temporaire et à titre gracieux *(ou le cas échéant avec une participation au titre des frais de fonctionnement)*, les salles de réunion n°1 et n°3 (dont la salle visioconférence) à des acteurs à vocation économique ;
- à laisser en priorité la salle de réunion n°2 aux entreprises accompagnées ou hébergées par la "pépinière d'entreprises".

- **Concernant l'espace public "structures d'accompagnement des entreprises"** :

Cet espace public est composé de bureaux de permanence et d'espaces collectifs publics.

Le Preneur est autorisé à mettre à disposition à titre occasionnel, temporaire et gracieux *(ou le cas échéant avec une participation au titre des frais de fonctionnement)* les bureaux de permanence et les salles de réunion à des structures agréées et dédiées à l'accompagnement des entreprises du cœur d'Hérault, ainsi qu'aux collectifs d'acteurs économiques du territoire départemental qui souhaiteraient en bénéficier.

Le Preneur est autorisé à sous-louer au maximum deux bureaux de permanence à des structures agréées et dédiées à l'accompagnement des entreprises du cœur d'Hérault qui souhaiteraient une présence continue dans les locaux, à minima 2 jours par semaine. Dans cette hypothèse, la sous-location se fera avec un prix inférieur au prix du marché, *le cas échéant avec une participation au titre des frais de fonctionnement).*

En conformité avec l'utilisation des fonds européens, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur un compte-rendu annuel des sous-locations effectuées.

- **Concernant l'espace "pépinière d'entreprises - centre d'affaires"** :

Cet espace public est composé de bureaux et box, mais aussi de salles de réunion et d'espaces collectifs.

Les salles de réunion et espaces collectifs seront mis à disposition gratuitement aux entreprises bénéficiant d'un accompagnement par l'agence économique du Cœur d'Hérault, et en particulier celles accompagnées par la pépinière d'entreprises.

Le Preneur est autorisé à sous-louer les bureaux et box à des entreprises bénéficiant d'un accompagnement par l'agence économique du Cœur d'Hérault, et en particulier celles accompagnées

par la pépinière d'entreprises. Le preneur s'engage à sous-louer cet espace à des entreprises pour une durée limitée avec un loyer modéré et progressif (8€/m² la 1ère année, 10€/m² la 2ème année et 12€/m² la 3ème année). Une charte d'accompagnement de l'entreprise sera annexée au contrat de sous-location et demandera en particulier à l'entreprise :

- Siège social en cœur d'Hérault ;
- Un engagement à rechercher une implantation en cœur d'Hérault à la sortie de la pépinière d'entreprises (avec présentation de justificatifs).

En conformité avec l'utilisation des fonds européens, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur un compte-rendu annuel des sous-locations effectuées ainsi qu'un tableau de suivi des implantations des entreprises bénéficiaires.

- **Conditions communes pour l'ensemble des sous-locations autorisées par le présent bail :**

Toutes les sous-locations, même à titre gratuit, devront impérativement faire l'objet d'un contrat écrit précisant que la Communauté de communes Vallée de l'Hérault est propriétaire du local, et reprenant a minima les obligations générales et particulières liées à l'occupation des biens objets des présentes et contenues dans le présent contrat, hormis les dispositions relatives au loyer et à la durée d'occupation. La durée des contrats de sous-location ne pourra excéder la durée du présent bail.

Le Bailleur pourra demander au Preneur, qui lui communiquera sous 15 jours à compter de la réception de la demande, une copie des contrats de sous-location.

En cas de sous-location, le Preneur demeure seul redevable du montant des loyers et charges à l'égard du Bailleur. Il fera son affaire de l'ensemble des relations avec les sous-locataires (établissement et suivi du bail, recouvrement des loyers, remise en état des locaux suite aux dégâts causés par les sous-locataires, troubles de jouissance ou de voisinage…etc).

Le Preneur est directement et personnellement responsable de tous les dommages aux biens loués causés par les sous-locataires. Ainsi le Bailleur sera fondé à engager directement la responsabilité du Preneur pour la réparation des dommages liés à l'occupation, quels qu'en soient les auteurs.

Le Preneur aura à sa charge toute action amiable ou contentieuse qui pourrait naître avec les sous-locataires du fait de l'occupation des biens objets des présentes.

Le montant total mensuel des sous-locations des espaces "pépinière d'entreprises - centre d'affaires", "télétravail/coworking" et "structures d'accompagnement des entreprises" ne pourra être supérieur au loyer réglé par le SYDEL à la communauté de communes correspondant à ces parties, soit un montant maximum de 3 183 euros mensuel.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sur celles suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

État des lieux

Le local a été entièrement réaménagé et remis aux normes en 2018. Il est donc en état d'usage NEUF à la date de signature du présent bail.

Un état des lieux contradictoire est annexé aux présentes.

En cas de cession de bail autorisée, les obligations du cédant à ce sujet seront, de plein droit, transmises au cessionnaire.

En raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de constructions prévues par la loi, auxquels peut, le cas échéant, prétendre le Bailleur, le Preneur s'oblige à informer sans délai le Bailleur de tous faits de nature à mettre en jeu, l'exercice de ces garanties à peine d'en être responsable, s'il y avait négligence d'information de sa part.

Communication

Le Preneur s'engage à communiquer sur le fait que le bâtiment est propriété de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Le Preneur s'engage à respecter les règles européennes, suite à l'attribution de FEDER pour la rénovation et l'extension du bâtiment, notamment les articles 12.1 (information sur la participation européenne) et 12.2 (respect des politiques européennes) *(cf convention attributive d'aide annexée)*.

Entretien - Réparations

Le Preneur devra entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et les rendra à sa sortie en état de réparations de toute nature, le Bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réparation des gros murs et voûtes, rétablissement des poutres et couvertures entières, des digues et des murs de soutènement et de clôture en entier), tous autres travaux de réparations et d'entretien restant à la charge exclusive du Preneur.

En outre, toutes les réparations, mêmes celles visées à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux devantures, volet mécanique, vitrines, glaces, vitres et fermetures, seront à la charge exclusive du Preneur, celui-ci étant tenu de les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité professionnelle dans les lieux mis à disposition.

Il aura à sa charge, toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité professionnelle tout en restant vis à vis du Bailleur garant de toute action, en dommages

et intérêts de la part des voisins, que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Il devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrites par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, sans recours contre le Bailleur à ce sujet.

Garantie

Le Preneur devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement de la redevance, ainsi que des accessoires, et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, règlement intérieur, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En aucun cas, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à aucune vente publique de meubles ou autres.

Le Preneur devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le Preneur dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre qui pourraient survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, ne pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.
Les travaux qui seraient autorisés par le Bailleur seront faits, aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle du Bailleur, et dont les honoraires seront en tout état de cause, payés par le Preneur.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient fait dans les lieux mis à disposition par le Preneur, même avec autorisation du Bailleur deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés, le Bailleur ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.
Pour les travaux effectués sans son autorisation, le Bailleur aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du Preneur.

Impôts

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles ; taxe locative et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti professionnellement et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobilier professionnels.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le Preneur acquittera régulièrement ses consommations d'eau (ou en effectuera le remboursement intégral si la facture est adressée au Bailleur), de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Étant précisé que le Bailleur est exonéré de responsabilité dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Assurances

Le Preneur devra faire assurer, et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valent transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues. En conséquence, tous pouvoirs sont donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui sera besoin.

Changement d'état

Tout changement d'état du Preneur devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Remise des clefs

Le Preneur devra remettre les clés des lieux mis à disposition dès son déménagement effectué.

La remise des clés par le Preneur et leur acceptation par le Bailleur portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du bail.

Non responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tout troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

ARTICLE 6 - LOYER

La présente location est consentie moyennant un loyer mensuel de quatre mille neuf cent quatre vingt onze euros mensuels (4 991,00 Euros) net, décomposé comme suit :
- 1 808 euros relatifs aux bureaux de l'agence économique du SYDEL ;
- 3 183 euros relatifs au reste du bâtiment *(pépinière d'entreprises - centre d'affaires, télétravail/coworking et structures d'accompagnement des entreprises").*

Les paiements devront être effectués par mandat administratif à la Trésorerie du siège du Bailleur.

Charges locatives
Indépendamment du loyer, le Preneur devra rembourser au Bailleur sur justification toutes les charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus.

ARTICLE 7 - CLAUSE PENALE - CLAUSE RESOLUTOIRE – REVERSEMENT

Clause Pénale
En cas de non-paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, les sommes impayées produiront intérêt au taux légal au profit du Bailleur auquel le Preneur devra, en sus, rembourser tous les frais et honoraires de recouvrement, sans préjudice de l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-après.
En outre si, à l'expiration de la location, le Preneur ne libère pas les lieux pour quelque cause que ce soit, il devra verser au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le montant du loyer quotidien, et ce jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.

Clause résolutoire
Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.
A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail commercial sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Reversement
En cas de non respect par le preneur des conditions prévues dans la convention FEDER ci-annexé, le preneur se réserve le droit de mettre fin au présent bail et de demander le cas échéant au preneur le remboursement partiel ou total des aides européennes qui seraient alors demandé de rembourser par la région.

ARTICLE 8 – TOLERANCES

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 9 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail à loyer pour les preneurs constitueront pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de dissolution de l'entité avant la fin de la présente convention, pour l'exécution prescrite par l'article 877 du code civil le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles sont faites.

ARTICLE 10 - INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE D'AMIANTE

Chacune des parties, ou leurs représentants selon le cas, reconnaissent être pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 imposant notamment aux propriétaires de biens à usage de bureaux de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et de faire procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agrée, ou à des travaux appropriés dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans indemnité.

ARTICLE 11 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les parties connaissent l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble. Il est précisé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

ARTICLE 12 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.
Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.
Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige, après avoir épuisé toutes les solutions amiables.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

PIECES ANNEXES

- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan d'aménagement des locaux
- ✓ État des lieux d'entrée dans les locaux signés par les parties
- ✓ Convention d'attribution de FEDER

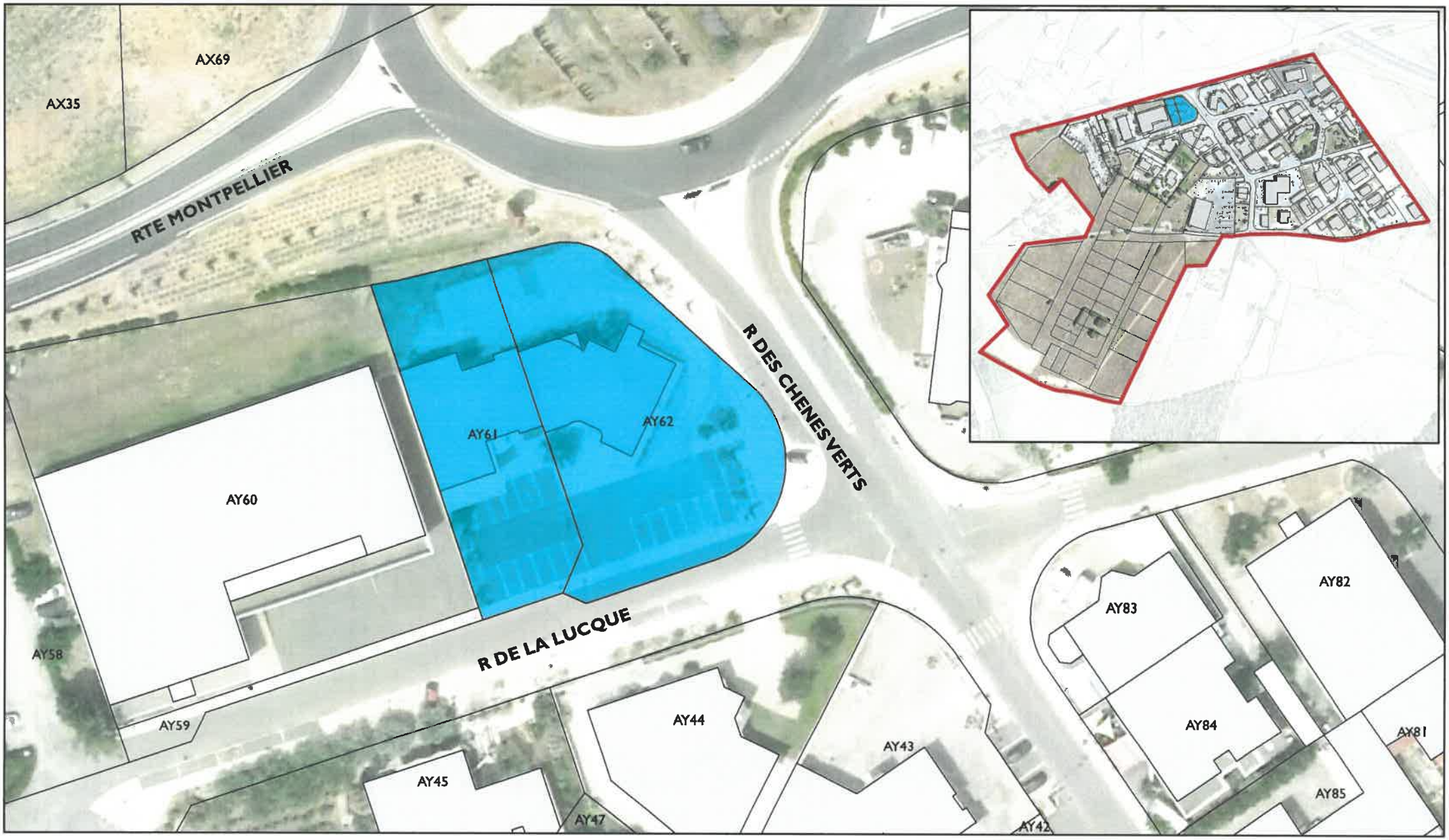
ETABLI sur 11 pages
Fait à Gignac, le

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en quatre exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît et un transmis au comptable public de chacun des deux établissements.

Le Bailleur, *(précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)* Pour le Président, le Vice-président en charge du développement économique, **Philippe SALASC**	Le Preneur, *(précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)* Le Président du SYDEL, **Louis VILLARET**

Commune de St-André-de-Sangonis

ECOPARC COEUR D'HÉRAULT "LA GARRIGUE" - LOCALISATION DE LA MAISON DES ENTREPRISES



Cadastre
- Parcelles
- Bâti léger
- Bâti dur

Propriété de la C.C.V.H. mise à la location

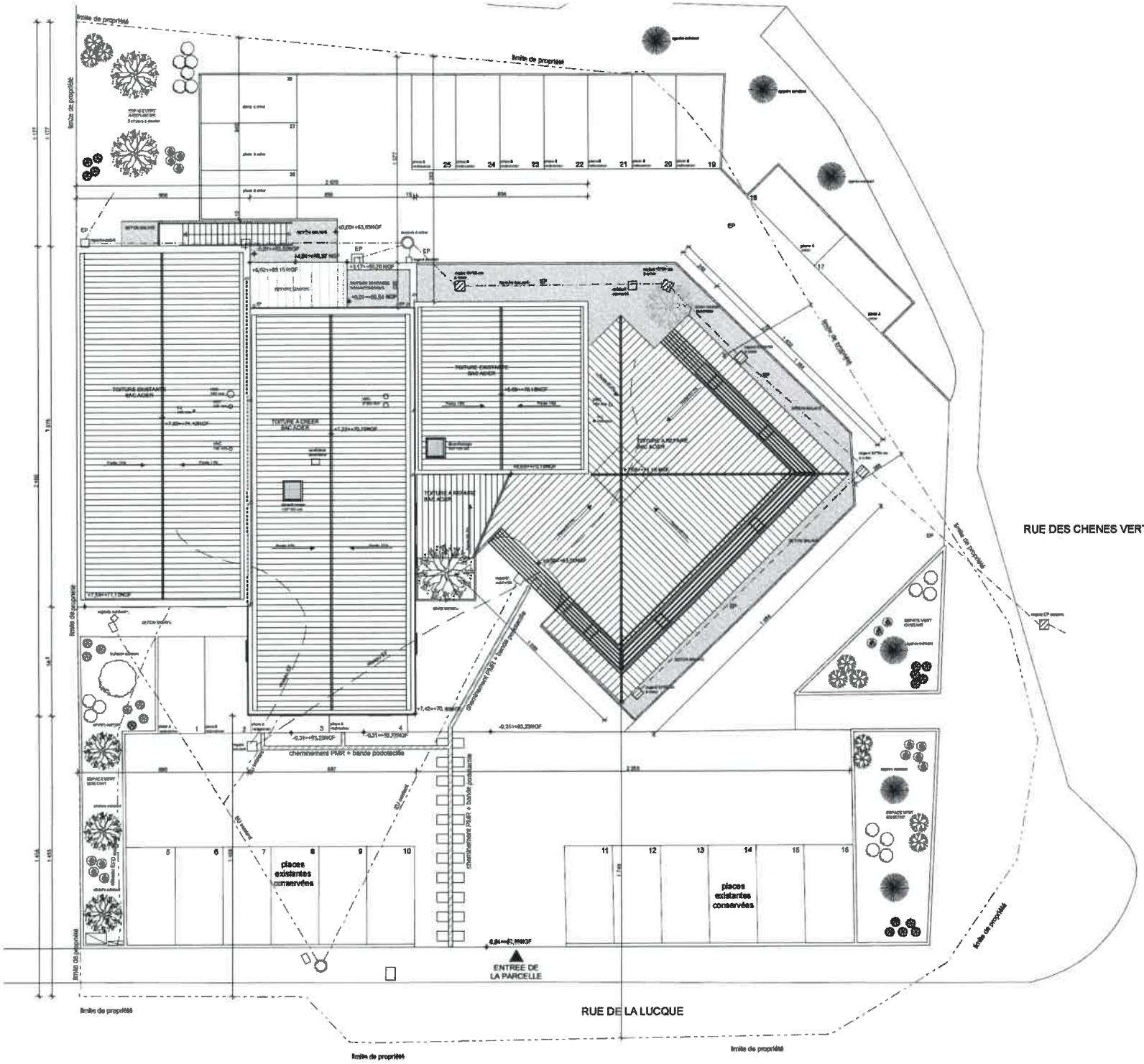
Ecoparc Coeur d'Hérault "La Garrigue"

0 20 Mètres

N

Réalisation: CCVH, Janvier 2018

Source : DGFiP 2017 - CCVH 2018



DEPARTMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE ST ANDRE DE SANGONIS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VALLEE DE L'HERAULT
2 parc d'Activités Calmacé - BP15
34150 GIGNAC

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAISON DES ENTREPRISES

ZAE des Garrigues, 3 rue de la Lucque
parcelles cadastrales: D1208 et D1216, .

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

12/10/2019

INDICE	DATE	MODIFICATION
01	12/09/2018	
02	22/02/2019	modification VRD
03	15/09/2019	modification réseau EP
04	12/10/2019	modification cheminement PMR sur parking

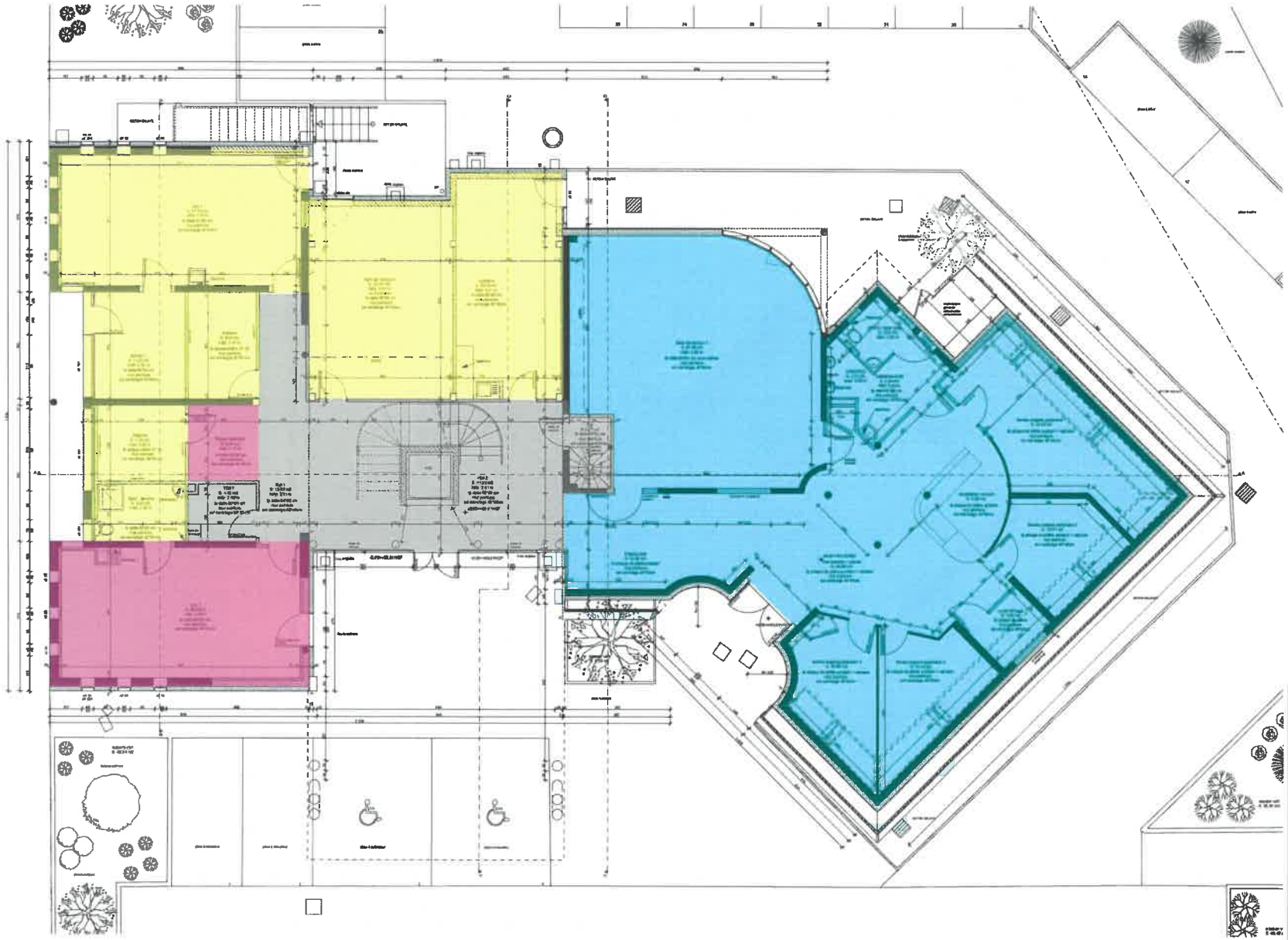
DCE 04

PLAN DE MASSE
Ech: 1/100 ème

01

StudioGraph' ARCHITECTES

VINCI



Espace pépinière et centre d'affaires

Espace télétravail / coworking

Espace public "structures d'accompagnement des entrerpises"

Espaces communs

DEPARTEMENT DE L'HERAULT — COMMUNE DE PEZENAS DE SAINT-PIERRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VALLEE DE L'HERAULT
2 parc d'Activités Cannes - BP 15
34150 GIGNAC

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAISON DES ENTREPRISES

ZAE des Gavigues, 5 rue de la Lucque
parcelles cadastrales: D1208 et D1210.

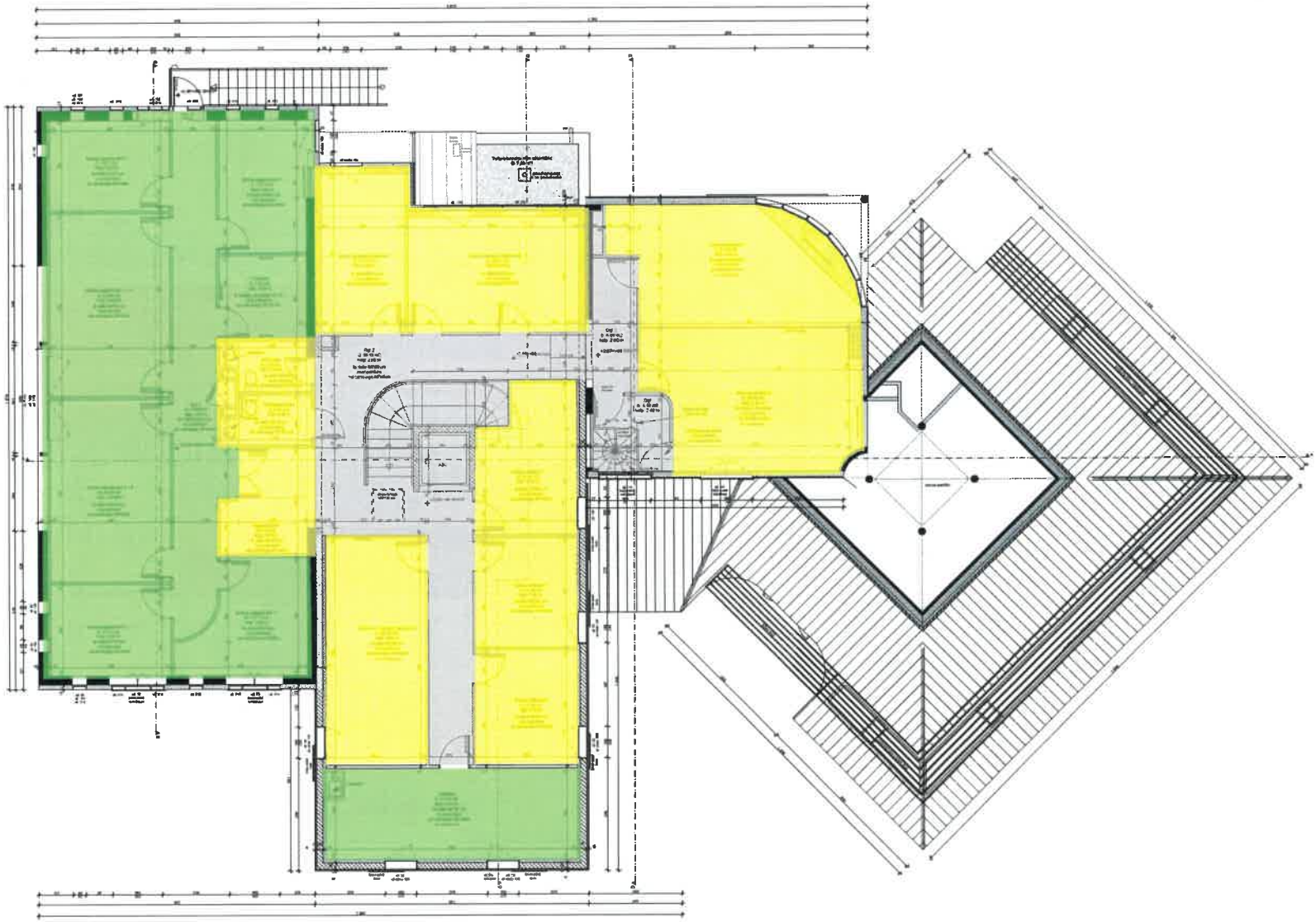
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

02	[illegible]	[illegible]	DCE 05
01	[illegible]	[illegible]	
04	[illegible]	[illegible]	
03	[illegible]	[illegible]	

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE
Ech: 1/50 ème

02

StudioGraph' ARCHITECTES
[illegible]



Espace pépinière et centre d'affaires

Agence économique SYDEL

Espaces communs

COMMUNAUTE DE COMMUNES
VALLEE DE L'HERAULT
2 parc d'Activités Calmeau - BP15
34150 GIGNAC

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAISON DES ENTREPRISES

ZAF 4ne Georgiques, 8 rue de la Lutterie
parcelles cadastrales: D1216 et D1218.

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

DCE 03

PLAN DU NIVEAU 1
Ech: 1/50 ème

03

SYNTHESE			
Catégorie	**Descriptif**	**Superficie en m²**	**%**
AGENCE ECONOMIQUE DU SYDEL	Bureaux de l'agence économique du SYDEL	147	18%
ESPACE PUBLIC "STRUCTURES D'ACCOMPAGNEMENT DES ENTREPRISES"	Bureaux et salles pour permettre l'accueil de structures dédiées à l'accompagnement des entreprises du cœur d'Hérault.	218	27%
ESPACE TELETRAVAIL / COWORKING	Accès payant selon modalités définies par le SYDEL	49	6%
ESPACE PEPINIERE & CENTRE D'AFFAIRES	Locaux loués à des entreprises en pépinière d'entreprises ou en centre d'affaires Contrats : durée limitée, loyers modéré et progressif	290	36%
ESPACES COMMUNS		102	13%
TOTAL		805	100%

Convention attributive d'une aide européenne Fonds européen de développement régional
Programme Opérationnel FEDER-FSE Languedoc-Roussillon 2014-2020

N ° administratif du dossier	2017 004385 01
N° de dossier du système d'information	LR0011881
Date de notification d'attribution d'aide	
Date de signature de la convention	
Période de réalisation de l'opération	Du 01/09/2016 au 30/09/2018
Date limite d'acquittement des dépenses	31/03/2019
Date de remise du bilan d'exécution	31/03/2019

Vu le règlement (UE) n°1303/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013,

Vu le règlement (UE) n°1301/2013 du 17 décembre 2013 relatif au Fonds européen de développement régional et aux dispositions particulières relatives à l'objectif « Investissement pour la croissance et l'emploi », et abrogeant le règlement (CE) n°1080/2006, le cas échéant

Vu le règlement délégué (CE) n°480/2014 du 3 mars 2014 complétant le règlement (CE) 1303/2013, du Parlement européen et du Conseil portant dispositions communes relatives aux Fonds européen de développement régional, au Fonds social européen, au Fonds de cohésion, au Fonds européen agricole pour le développement rural et au Fonds européen pour les affaires maritimes et la pêche, portant dispositions générales applicables au Fonds européen de développement régional, au Fonds Social européen, au fonds de cohésion et au Fonds européens pour les affaires maritimes et la pêche,

Vu le règlement d'exécution 821/2014 concernant les obligations d'information et de publicité de la participation européenne,

Vu le règlement (CE, Euratom) n°2988/95 du Conseil du 18 décembre 1995, relatif à la protection des intérêts financiers des Communautés européennes,

Vu la décision n° C(2014) 8330 de la Commission européenne du 10 novembre 2014 relative à l'approbation du programme 2014FR16MOOP006,

Vu le règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité,

Vu le régime d'aide exempté de notification N° SA.40206 relatif aux aides à l'investissement en faveur des infrastructures locales pour la période 2014-2020,

Vu le règlement (UE) n°1407/2013 de la commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis,

Vu l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et le Décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics,

Vu la décision de la commission du 19 décembre 2013 relative à l'établissement et à l'approbation des orientations pour la détermination des corrections financières à appliquer par la Commission aux dépenses financées par l'Union dans le cadre de la gestion partagée en cas de non-respect des règles en matière de marchés publics,

Vu la convention de partenariat pour la mise en œuvre des approches territoriales intégrées sur les Axes I à IV du Programme Opérationnel FEDER FSE IEJ Languedoc- Roussillon 2014-2020 signée entre la Région et le SYDEL du Pays Cœur d'Hérault en date du **10 décembre 2015**,

Vu l'avis favorable du Comité Technique ATI en date du **19 juillet 2016**,

Vu la demande d'aide européenne en date du **09 juin 2016** présentée par le bénéficiaire COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE HERAULT pour l'opération « ATI Coeur d'Hérault - Hôtel d'entreprises - Pépinière multipolaire - Site de Saint André de Sangonis »,

Vu l'avis consultatif du Comité Régional de Programmation (CRP) rendu suite à la consultation écrite clôturée le **01 décembre 2017**,

Vu l'arrêté en date du **6 décembre 2017** approuvant l'attribution des financements européens,

Vu la délibération n° CP/2017/-JUILL/06.13 du 7 juillet 2017 approuvant le présent modèle de convention,

Vu le décret n° 2016-279 du 8 mars 2016 fixant les règles nationales d'éligibilité des dépenses dans le cadre des programmes soutenus par les fonds structurels et d'investissement européens pour la période 2014-2020,

Entre
La Région Occitanie
22 boulevard Maréchal Juin
31406 Toulouse Cedex 9
N° SIRET 200 053 791 00014
représentée par La Présidente du Conseil régional, autorité de gestion du Programme Opérationnel FEDER-FSE-IEJ Languedoc-Roussillon 2014-2020 n°2014FR16MOOP006
ci-après dénommée « la Région » d'une part

Et COMMUNAUTE COMMUNES VALLEE HERAULT, représenté par Monsieur Louis VILLARET, Président, bénéficiaire de l'aide Fonds européen de développement régional.