

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 24 janvier 2022**  
~~~~~

**CONTRATS DE LOCATION D'"ATELIERS RÉSIDENTS"
L'ALTERNATEUR.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 24 janvier 2022 à 18h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 13 janvier 2022.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Monique GIBERT, M. Henry MARTINEZ, Mme Chantal DUMAS, M. Yannick VERNIERES, Mme Roxane MARC, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. David CABLAT, Mme Jocelyne KUZNIK, M. Robert SIEGEL, M. Xavier PEYRAUD, Mme Véronique NEIL, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Olivier SERVEL, M. Pierre AMALOU, M. Ronny PONCE, Mme Nicole MORERE, M. Philippe SALASC, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. Christian VILLOING, M. Daniel JAUDON, Mme Florence QUINONERO, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Pascal DELIEUZE, Mme Martine BONNET, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Béatrice FERNANDO, M. Claude CARCELLER, Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Josette CUTANDA, M. Thibaut BARRAL, M. Jean-Claude CROS, M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN, M. Philippe LASSALY - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Anthony GARCIA à Mme Valérie BOUYSSOU, Mme Christine SANCHEZ à M. Henry MARTINEZ, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, M. José MARTINEZ à M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Martine LABEUR à Mme Marie-Hélène SANCHEZ.

Excusés

M. René GARRO, M. Laurent ILLUMINATI.

Absents

Quorum : 16	Présents : 41	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ			

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 le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5214-1 et suivants et L. 5211-6 alinéa 1° ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-1-439 en date du 03 mai 2021 portant derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et en particulier sa compétence en matière d'Aménagement numérique du territoire ;

VU la délibération n°2076 du conseil communautaire en date du 30/09/2019 portant candidature à l'appel à projet Fab Région pour la création d'une coopérative numérique ;

VU la délibération n°2447 du conseil communautaire en date du 16/11/2020 portant modification du plan de financement de la coopérative numérique ;

VU la convention pré opérationnelle « Entrée de ville EST » et ses avenants 1 et 2, conclus entre l'EPF Occitanie, la commune de Saint André de Sangonis et la Communauté de communes Vallée de l'Hérault approuvés par le conseil communautaire respectivement en date du 25 mars 2019, du 21 juin 2021 et du 22 novembre 2021 ;

VU la délibération N°2665 du conseil communautaire en date du 12/07/2021 approuvant le contrat de location d'ateliers résidents ;

CONSIDERANT que dans le cadre de son projet « Vallée 3D », la Communauté de communes Vallée de l'Hérault porte le projet de tiers lieu « L'Alternateur », pensé comme un lieu ressource sur la transition économique à destination des acteurs économiques locaux et de la population.

CONSIDERANT que le tiers lieu entrera en fonction en janvier 2022, et comprendra un Fablab, des espaces communs et des salles ainsi que quatre ateliers occupés par des artisans et des professionnels à résidence,

CONSIDERANT que ces quatre « ateliers résidents » sont prévus pour permettre l'installation d'artisans et professionnels ; leur mise en location fera l'objet de la conclusion d'un contrat de prestation de service de mise à disposition de bureau,

CONSIDERANT qu'un premier contrat type validant les conditions de la mise à disposition du local et les obligations de chacun a été validé par le conseil communautaire du 12 juillet 2021 ; celui-ci prévoyait notamment une durée fixe de trois ans et mettait à la charge des bénéficiaires l'obligation de proposer une offre de services de manière à contribuer à faire de ce tiers-lieu un centre ressource,

CONSIDERANT que la mise à disposition du bureau est par ailleurs assortie d'une offre de service assurée par la Communauté de communes.,

CONSIDERANT qu'il s'avère toutefois que certains des professionnels rencontrés ont exprimé la volonté de pouvoir disposer de plus de flexibilité quant à la durée de la location et l'organisation des animations,

CONSIDERANT qu'afin de proposer, aussi une offre de location la plus en adéquation possible avec les besoins des entreprises et la plus complète, il a été décidé de proposer deux nouveaux contrats, en complément de celui voté au mois de juillet 2021,

CONSIDERANT que ces deux nouveaux contrats porteront sur des durées plus courtes, allant de un à six mois et proposeront pour l'un deux la possibilité pour le bénéficiaire de s'exonérer de son obligation d'offre d'animations,

CONSIDERANT que le prix de location est maintenu à 8€ HT/mois/m² de surface utile de l'atelier résident pour les professionnels s'engageant à réaliser des animations et participant ainsi à la vie du Tiers-Lieu ;

CONSIDERANT qu'à défaut, le loyer est porté à 11€ HT/mois/m², correspondant au prix marché, et sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE pour le trimestre concerné,

CONSIDERANT qu'il est retiré des services proposés par la communauté de communes aux professionnels, la prestation d'abonnement à un centre de vidéo-surveillance et le WI-FI,

CONSIDERANT que ces prestations sont retirées du contrat de location de longue durée,

**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 les termes des projets de contrats de location des ateliers résident de courte durée;
- d'approuver le prix de location fixé à 8€ HT/m²/mois de surface utile de l'atelier résident, révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, pour le contrat mettant à la charge des bénéficiaires l'organisation d'animations ;
- d'approuver le prix de location fixé à 11€ HT/m²/mois de surface utile de l'atelier résident, révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE, pour le contrat ne prévoyant pas d'animation à charge des bénéficiaires ;
- d'approuver les modifications apportées au contrat de location des ateliers résidents de longue durée ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les contrats à venir et à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à leur bonne exécution y compris les éventuels avenants dans les conditions et tarifs fixés par la présente.

Transmission au Représentant de l'État
N° 2780

Publication le 25/01/2022

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 25/01/2022

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20220124-5691-DE

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Contrat de prestation de service de mise à disposition de bureau

Tiers-lieu « L'Alternateur »

-Saint-André-de-Sangonis-

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège est situé 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée «**la Communauté de communes / le prestataire** », dûment autorisé par délibération du Conseil communautaire en date du 24 janvier 2022;

D'UNE PART

ET

.....

D'AUTRE PART

Ensemble désignés ci-après « **les Parties** » ;

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Dans le cadre de son projet « Démocratique, Durable, Digital », la Communauté de communes crée un tiers-lieu à destination des professionnels et du grand public de son territoire. Il comprend un Fablab, des espaces communs et des salles pouvant être mis à disposition pour de l'évènementiel, ainsi que 4 ateliers occupés par des professionnels et des artisans à résidence.

Il est installé à Saint-André-de-Sangonis dans les anciens locaux de LIDL (parcelle AL135) sis Route de Lagamas.

Le portage foncier du local est assuré par l'EPF Occitanie dans le cadre de la convention d'anticipation foncière N°512HR2019 établie le 5 Septembre 2019 et son avenant N°1, conclue entre l'EPF Occitanie, la Communauté de communes et la commune de Saint-André-de-Sangonis.

Le bien est mis à disposition par l'EPF à la Communauté de communes qui le remet en location, pour partie, à des professionnels.

Les parties se sont donc rapprochées pour définir les conditions d'utilisation et les modalités d'occupation

des lieux ainsi mis à disposition, et acceptent expressément toutes les dispositions contenues dans le présent contrat.

Ceci exposé, il est alors convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet du contrat

Le présent contrat vise à concéder au bénéficiaire l'usage des lieux identifiés ci-après.

Cette convention est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement au bénéficiaire en dehors des dispositions prévues à l'article 4.

Par ailleurs, en compléments de l'usage des lieux, le prestataire mettra à disposition du bénéficiaire un ensemble de services, prévus à l'article 6.

Article 2 - Désignation des lieux mis à disposition

Le bien est situé sur la parcelle cadastrée AL135 sise Route de Lagamas à Saint-André-de-Sangonis.

Il est constitué d'un bâtiment de 1 260 m² et d'un espace de stationnement d'environ 4 000 m².

Le contrat porte sur l'usage exclusif d'un atelier d'une superficie de **XX** m² aménagé par le prestataire mais non meublé; ainsi que l'accès partagé aux espaces communs de la coopérative numérique composés :

- d'un accueil ;
- d'un espace convivial collectif;
- de sanitaires (non publics) ;
- d'un espace café ;
- d'un espace cuisine.

(cf. plan du local en annexe)

Par ailleurs le bénéficiaire aura accès à l'espace de stationnement réservé mutualisé avec toutes les activités présentes dans les locaux à concurrence d'une place par occupant des locaux (bénéficiaire et salarié du bénéficiaire) dans la limite de deux places maximum.

Le FAB shop pourra être utilisé dans le cadre d'une activité commerciale. Si le preneur souhaite y installer une activité générant des revenus, il devra se rapprocher du prestataire afin d'établir une convention spécifique, à titre onéreux.

Article 3 - Destination du local

Le bénéficiaire ne pourra affecter l'atelier mis à sa disposition à une destination autre que celle définie par les présentes.

Le local remis est conforme aux normes en vigueur pour recevoir ce type d'activité.

Article 4 - Durée du contrat

Le présent contrat, qui ne constitue pas un bail, est consenti à compter de sa signature pour une durée de 1 mois renouvelable au maximum 5 fois.

Le renouvellement interviendra par tacite reconduction sauf dénonciation notifiée à la Communauté de commune et respectant un préavis de 10 jours.

Le présent contrat ne pourra dès lors avoir une durée totale supérieure à 6 mois.

Article 5 - Conditions de jouissance du bénéficiaire

Le preneur s'oblige à :

- jouir du bien à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations ;
- maintenir l'atelier, objet du présent contrat en bon état d'entretien, pendant toute la durée de l'occupation, dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ;
- permettre l'accès au local au personnel du prestataire pour assurer l'entretien des locaux, la maintenance des équipements et toute intervention nécessaire à la sauvegarde des lieux ;
- ne pas embarrasser ou même occuper, même temporairement, les parties du bâtiment non comprises dans le présent contrat ;
- ne pas entreposer du matériel, des matériaux ou des marchandises en dehors des parties prévues à cet effet (atelier)
- ne pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- ne pas sous-louer le bien
- respecter l'ensemble des prescriptions.

Article 6 – Services offerts par le prestataire

Le prestataire s'engage à fournir, sans contrepartie autres que celles définies aux articles 7 & 9 :

- Le nettoyage des locaux communs et de l'atelier
- Une connexion internet

Article 7 – Offre de service du bénéficiaire

Le présent contrat étant conclu dans le cadre de l'occupation d'un local par le bénéficiaire au sein du tiers-lieu, il est demandé au bénéficiaire d'assurer une offre de service à destination des professionnels et/ou du grand public du territoire, et ce à titre onéreux ou gracieux, de manière à contribuer à faire de ce tiers-lieu un centre ressource pour le territoire.

Elle pourra prendre la forme par exemple d'ateliers, de formations, de participation à des opérations portes ouvertes etc..

Le bénéficiaire s'engage à proposer une animation minimum sur la durée du contrat

Cette offre de service sera l'objet d'une convention adossée au contrat.

Article 8 - Etat des lieux mis à disposition et transformations

Le bénéficiaire prendra le bien loué dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement le jour même.

Il s'engage à ne faire aucune construction, transformation, démolition ou autre modification sans avoir au préalable obtenu l'accord exprès et écrit du prestataire.

En tout état de cause, les constructions, les transformations ou autres modifications réalisées par le preneur resteront propriété de la collectivité cocontractante. Ces travaux ne pourront en aucune manière donner lieu à réclamation d'une quelconque indemnité, pour quelque motif que ce soit.

Enfin, la communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du bénéficiaire.

Article 9 - Conditions financières

La mise à disposition est consentie et acceptée pour un montant mensuel de 8€ HT/m² de surface d'atelier.

Ce montant inclut les charges, mensuelles, de consommation d'électricité et d'eau.

Ce loyer est payable auprès du comptable public sur titre de recette émis par la collectivité, avant le 28 de chaque mois.

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

Le loyer indiqué ci-dessus sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE pour le trimestre concerné.

Article 10 - Entretien, réparation et travaux

Le prestataire aura la charge des réparations d'entretien nécessaires à la poursuite des activités du bénéficiaire dans des conditions satisfaisantes.

Les réparations nécessitées par des dégradations résultant du fait du bénéficiaire ou de ses salariés seront à la charge du bénéficiaire.

Il devra aviser immédiatement le prestataire de toute réparation à la charge de cette dernière 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.

Article 11 – Assurances

Le prestataire assure le bâtiment au titre de la responsabilité éventuelle qui pourrait lui incomber en sa qualité de propriétaire.

Le bénéficiaire s'engage à souscrire une police de responsabilité civile couvrant tous les dommages pouvant survenir de son fait et/ou de ses salariés tant aux biens mis à disposition qu'aux utilisateurs du local.

Il devra également s'assurer pour les risques locatifs (vol, incendie, explosion, dégât des eaux etc..).

Enfin il devra s'assurer pour l'activité exercée au sein de son atelier.

Il devra fournir les attestations d'assurances correspondantes, en cours de validité, lors de la prise en jouissance du bien.

En cours d'occupation il devra fournir les attestations renouvelées correspondantes.

Article 12 – Sécurité et réclamation des tiers ou contre des tiers

Le bénéficiaire fera son affaire personnelle de la sécurité des lieux, le prestataire ne pouvant être tenu responsable des vols, accidents ou autres dommages causés aux tiers, à ses préposés ou dont il pourrait être victime dans les lieux concédés.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le prestataire ne puisse être inquiété ou sa responsabilité recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers.

Dans le cas néanmoins où la Communauté de communes aurait à payer des sommes quelconques du fait du bénéficiaire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux mis à sa disposition et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement, après en avoir informé le prestataire, contre les auteurs de ces troubles.

Article 13 - Fin du contrat et restitution des lieux

Le bénéficiaire s'engage à quitter les lieux le jour de l'échéance de la présente convention quel qu'en soit le motif, sauf renouvellement exprès dudit contrat intervenu entre les parties avant son terme.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation.

Il devra restituer des locaux propres et dans l'état des lesquels il les a trouvés (hors usure liée à l'usage normal), à défaut les travaux de réparation ou de nettoyage lui seront facturés.

Il ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit à se maintenir dans les lieux, d'un droit de renouvellement ou d'un droit à indemnisation.

Lorsqu'il sera mis fin à au contrat par l'une ou l'autre des parties et pour quelques causes que ce soit, un nouvel état des lieux sera établi.

Les clés devront être restituées le jour du déménagement.

Article 14 – Résiliation

Le présent contrat pourra être résilié de manière anticipée par le bénéficiaire, sous réserve du respect d'un préavis de 10 jours par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Le prestataire ne pourra mettre fin au contrat que dans le cadre d'un commun accord entre les parties, sous réserve d'un préavis de 10 jours également.

Il pourra être toutefois être mis fin au contrat à tout moment par l'une ou l'autre des parties en cas de faute du cocontractant découlant du non-respect des précédentes.

Dans tous les cas la réalisation ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

Article 15 - Règlement des litiges

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises à l'appréciation des juridictions compétentes du ressort de Montpellier.

Article 16 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à Gignac, le 2022

En deux exemplaires originaux,

Le prestataire

Le bénéficiaire

Pour la Communauté de communes

Vallée de l'Hérault,

Le Président,

Jean-François SOTO

Contrat de prestation de service de mise à disposition de bureau

Tiers-lieu « L'Alternateur »

-Saint-André-de-Sangonis-

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège est situé 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée «**la Communauté de communes / le prestataire** », dûment autorisé par délibération du Conseil communautaire en date du 24 janvier 2022 ;

D'UNE PART

ET

.....

D'AUTRE PART

Ensemble désignés ci-après « **les Parties** » ;

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Dans le cadre de son projet « Démocratique, Durable, Digital », la Communauté de communes crée un tiers-lieu à destination des professionnels et du grand public de son territoire. Il comprend un Fablab, des espaces communs et des salles pouvant être mis à disposition pour de l'évènementiel, ainsi que 4 ateliers occupés par des artisans et des professionnels à résidence.

Il est installé à Saint-André-de-Sangonis dans les anciens locaux de LIDL (parcelle AL135) sis Route de Lagamas.

Le portage foncier du local est assuré par l'EPF Occitanie dans le cadre de la convention d'anticipation foncière N°512HR2019 établie le 5 Septembre 2019 et son avenant N°1, conclue entre l'EPF Occitanie, la Communauté de communes et la commune de Saint-André-de-Sangonis.

Le bien est mis à disposition par l'EPF à la Communauté de communes qui le remet en location, pour partie, à des professionnels.

Les parties se sont donc rapprochées pour définir les conditions d'utilisation et les modalités d'occupation des lieux ainsi mis à disposition, et acceptent expressément toutes les dispositions contenues dans le présent contrat.

Ceci exposé, il est alors convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet du contrat

Le présent contrat vise à concéder au bénéficiaire l'usage des lieux identifiés ci-après.

Cette convention est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement au bénéficiaire en dehors des dispositions prévues à l'article 4.

Par ailleurs, en compléments de l'usage des lieux, le prestataire mettra à disposition du bénéficiaire un ensemble de services, prévus à l'article 6.

Article 2 - Désignation des lieux mis à disposition

Le bien est situé sur la parcelle cadastrée AL135 sise Route de Lagamas à Saint-André-de-Sangonis.

Il est constitué d'un bâtiment de 1 260 m² et d'un espace de stationnement d'environ 4 000 m².

Le contrat porte sur l'usage exclusif d'un atelier d'une superficie de XX m² aménagé par le prestataire mais non meublé; ainsi que l'accès partagé aux espaces communs de la coopérative numérique composés :

- d'un accueil ;
- d'un espace convivial collectif;
- de sanitaires (non publics) ;
- d'un espace café ;
- d'un espace cuisine.

(cf. plan du local en annexe)

Par ailleurs le bénéficiaire aura accès à l'espace de stationnement réservé mutualisé avec toutes les activités présentes dans les locaux à concurrence d'une place par occupant des locaux (bénéficiaire et salarié du bénéficiaire) dans la limite de deux places maximum.

Le FAB shop pourra être utilisé dans le cadre d'une activité commerciale. Si le preneur souhaite y installer une activité générant des revenus, il devra se rapprocher du prestataire afin d'établir une convention spécifique, à titre onéreux.

Article 3 - Destination du local

Le bénéficiaire ne pourra affecter l'atelier mis à sa disposition à une destination autre que celle définie par les présentes.

Le local remis est conforme aux normes en vigueur pour recevoir ce type d'activité.

Article 4 - Durée du contrat

Le présent contrat, qui ne constitue pas un bail, est consenti à compter de sa signature pour une durée de 1 mois renouvelable au maximum 5 fois.

Le renouvellement interviendra par tacite reconduction sauf dénonciation notifiée à la Communauté de commune et respectant un préavis de 10 jours.

Le présent contrat ne pourra dès lors avoir une durée totale supérieure à 6 mois.

Article 5 - Conditions de jouissance du bénéficiaire

Le preneur s'oblige à :

- jouir du bien à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations ;
- maintenir l'atelier, objet du présent contrat en bon état d'entretien, pendant toute la durée de l'occupation, dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ;
- permettre l'accès au local au personnel du prestataire pour assurer l'entretien des locaux, la maintenance des équipements et toute intervention nécessaire à la sauvegarde des lieux ;
- ne pas embarrasser ou même occuper, même temporairement, les parties du bâtiment non comprises dans le présent contrat ;
- ne pas entreposer du matériel, des matériaux ou des marchandises en dehors des parties prévues à cet effet (atelier)
- ne pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- ne pas sous-louer le bien
- respecter l'ensemble des prescriptions.

Article 6 – Services offerts par le prestataire

Le prestataire s'engage à fournir, sans contrepartie autres que celles définies à l'article 7 :

- Le nettoyage des locaux communs et de l'atelier
- Une connexion internet

Article 7 - Etat des lieux mis à disposition et transformations

Le bénéficiaire prendra le bien loué dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement le jour même.

Il s'engage à ne faire aucune construction, transformation, démolition ou autre modification sans avoir au préalable obtenu l'accord exprès et écrit du prestataire.

En tout état de cause, les constructions, les transformations ou autres modifications réalisées par le preneur resteront propriété de la collectivité cocontractante. Ces travaux ne pourront en aucune manière donner lieu à réclamation d'une quelconque indemnité, pour quelque motif que ce soit.

Enfin, la communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du bénéficiaire.

Article 8 - Conditions financières

La mise à disposition est consentie et acceptée pour un montant mensuel de 11€ HT/m² de surface d'atelier.

Ce montant inclut les charges, mensuelles, de consommation d'électricité et d'eau.

Ce loyer est payable auprès du comptable public sur titre de recette émis par la collectivité, avant le 28 de chaque mois.

Toute somme due au titre de loyer, charges ou accessoires et non payées à son échéance exacte sera de plein

droit et à dater de ladite échéance productive au profit de la CCVH d'un intérêt conventionnel fixé à 5% du loyer du par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Le loyer indiqué ci-dessus sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE pour le trimestre concerné.

Article 9 - Entretien, réparation et travaux

Le prestataire aura la charge des réparations d'entretien nécessaires à la poursuite des activités du bénéficiaire dans des conditions satisfaisantes.

Les réparations nécessitées par des dégradations résultant du fait du bénéficiaire ou de ses salariés seront à la charge du bénéficiaire.

Il devra aviser immédiatement le prestataire de toute réparation à la charge de cette dernière 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.

Article 10 – Assurances

Le prestataire assure le bâtiment au titre de la responsabilité éventuelle qui pourrait lui incomber en sa qualité de propriétaire.

Le bénéficiaire s'engage à souscrire une police de responsabilité civile couvrant tous les dommages pouvant survenir de son fait et/ou de ses salariés tant aux biens mis à disposition qu'aux utilisateurs du local.

Il devra également s'assurer pour les risques locatifs (vol, incendie, explosion, dégât des eaux etc..).

Enfin il devra s'assurer pour l'activité exercée au sein de son atelier.

Il devra fournir les attestations d'assurances correspondantes, en cours de validité, lors de la prise en jouissance du bien.

En cours d'occupation il devra fournir les attestations renouvelées correspondantes.

Article 11 – Sécurité et réclamation des tiers ou contre des tiers

Le bénéficiaire fera son affaire personnelle de la sécurité des lieux, le prestataire ne pouvant être tenue responsable des vols, accidents ou autres dommages causés aux tiers, à ses préposés ou dont il pourrait être victime dans les lieux concédés.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le prestataire ne puisse être inquiété ou sa responsabilité recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers.

Dans le cas néanmoins où la Communauté de communes aurait à payer des sommes quelconques du fait du bénéficiaire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux mis à sa disposition et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement, après en avoir informé le prestataire, contre les auteurs de ces troubles.

Article 12 - Fin du contrat et restitution des lieux

Le bénéficiaire s'engage à quitter les lieux le jour de l'échéance de la présente convention quel qu'en soit le motif, sauf renouvellement exprès dudit contrat intervenu entre les parties avant son terme.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation.

Il devra restituer des locaux propres et dans l'état des lesquels il les a trouvés (hors usure liée à l'usage normal), à défaut les travaux de réparation ou de nettoyage lui seront facturés.

Il ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit à se maintenir dans les lieux, d'un droit de renouvellement ou d'un droit à indemnisation.

Lorsqu'il sera mis fin à au contrat par l'une ou l'autre des parties et pour quelques causes que ce soit, un nouvel état des lieux sera établi.

Les clés devront être restituées le jour du déménagement.

Article 13 – Résiliation

Le présent contrat pourra être résilié de manière anticipée par le bénéficiaire, sous réserve du respect d'un préavis de 10 jours d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Le prestataire ne pourra mettre fin au contrat que dans le cadre d'un commun accord entre les parties, sous réserve d'un préavis de 10 jours également.

Il pourra être toutefois être mis fin au contrat à tout moment par l'une ou l'autre des parties en cas de faute du cocontractant découlant du non-respect des précédentes.

Dans tous les cas la réalisation ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

Article 14 - Règlement des litiges

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises à l'appréciation des juridictions compétentes du ressort de Montpellier.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à Gignac, le 2022

En deux exemplaires originaux,

Le prestataire

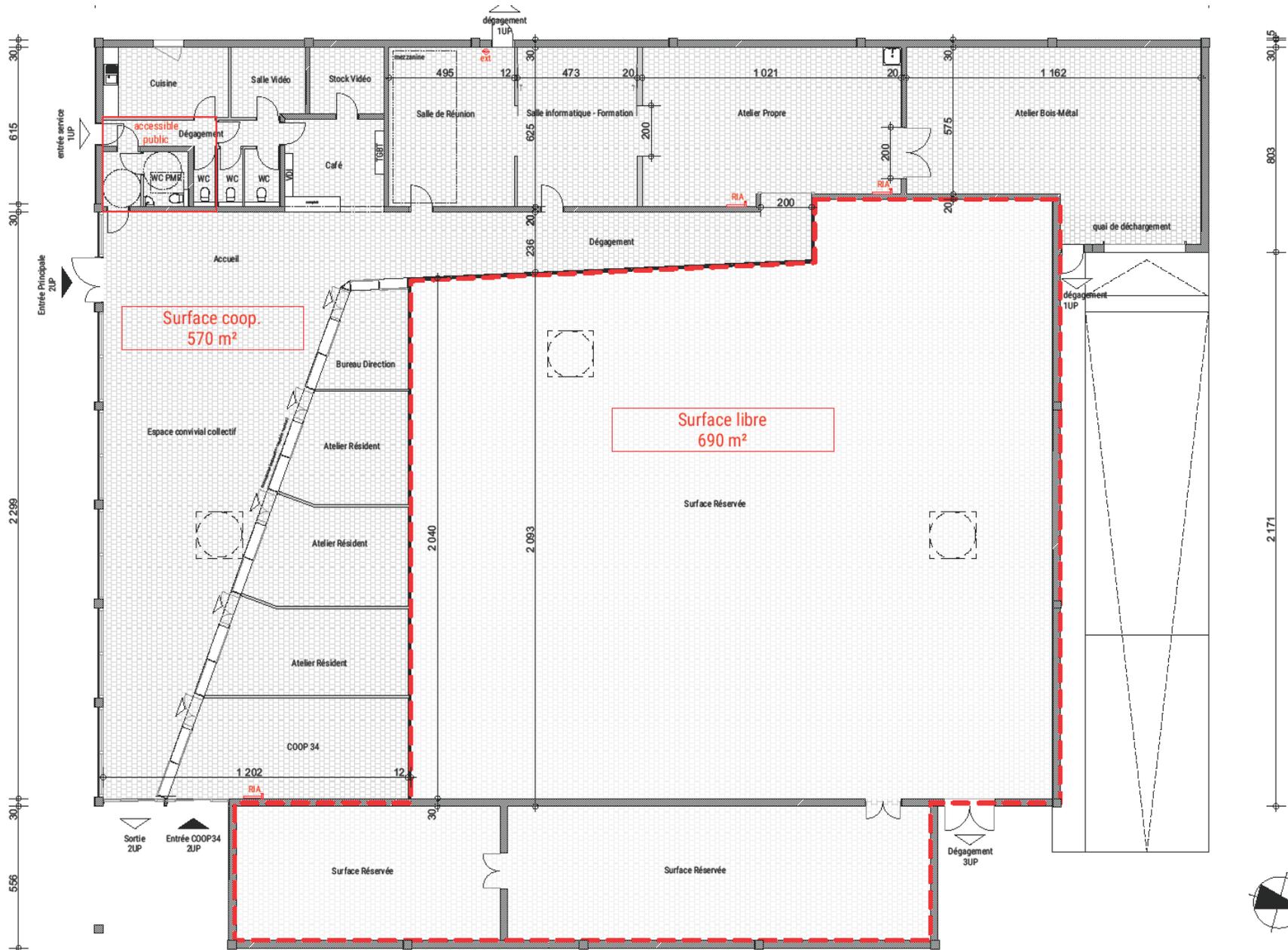
Pour la Communauté de communes

Vallée de l'Hérault,

Le Président,

Jean-François SOTO

Le bénéficiaire



Contrat de prestation de service de mise à disposition de bureau

Tiers-lieu « Coopérative numérique »

-Saint-André-de-Sangonis-

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, dont le siège est situé 2 Parc d'activités de Camalcé, 34150 GIGNAC, représentée par M. Jean-François SOTO agissant en sa qualité de Président, ci-après désignée «**la Communauté de communes / le prestataire** », dûment autorisé par délibération du Conseil communautaire en date du 12 juillet 2021;

D'UNE PART

ET

.....

D'AUTRE PART

Ensemble désignés ci-après « **les Parties** » ;

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Dans le cadre de son projet « Démocratique, Durable, Digital », la Communauté de communes crée un tiers-lieu à destination des professionnels et du grand public de son territoire. Il comprend un Fablab, des espaces communs et des salles pouvant être mis à disposition pour de l'évènementiel, ainsi que 4 ateliers occupés par des artisans et des professionnels à résidence.

Il est installé à Saint-André-de-Sangonis dans les anciens locaux de LIDL (parcelle AL135) sis Route de Lagamas.

Le portage foncier du local est assuré par l'EPF Occitanie dans le cadre de la convention d'anticipation foncière N°512HR2019 établie le 5 Septembre 2019 et son avenant N°1, conclue entre l'EPF Occitanie, la Communauté de communes et la commune de Saint-André-de-Sangonis.

Le bien est mis à disposition par l'EPF à la Communauté de communes qui le remet en location, pour partie, à des professionnels qui y installent leur atelier de création.

Les parties se sont donc rapprochées pour définir les conditions d'utilisation et les modalités d'occupation des lieux ainsi mis à disposition, et acceptent expressément toutes les dispositions contenues dans le présent contrat.

Ceci exposé, il est alors convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet du contrat

Le présent contrat vise à concéder au bénéficiaire l'usage des lieux identifiés ci-après.

Cette convention est non constitutive de droits réels et ne donne aucun droit de renouvellement au bénéficiaire en dehors des dispositions prévues à l'article 4.

Par ailleurs, en compléments de l'usage des lieux, le prestataire mettra à disposition du bénéficiaire un ensemble de services, prévus à l'article 6.

Article 2 - Désignation des lieux mis à disposition

Le bien est situé sur la parcelle cadastrée AL135 sise Route de Lagamas à Saint-André-de-Sangonis.

Il est constitué d'un bâtiment de 1 260 m² et d'un espace de stationnement d'environ 4 000 m².

Le contrat porte sur l'usage exclusif d'un atelier d'une superficie de **XXX** m² aménagé par le prestataire mais non meublé; ainsi que l'accès partagé aux espaces communs de la coopérative numérique composés :

- d'un accueil ;
- d'un espace convivial collectif;
- de sanitaires (non publics) ;
- d'un espace café ;
- d'un espace cuisine.

(cf. plan du local en annexe)

Par ailleurs le bénéficiaire aura accès à l'espace de stationnement réservé mutualisé avec toutes les activités présentes dans les locaux à concurrence d'une place par occupant des locaux (bénéficiaire et salarié du bénéficiaire) dans la limite de deux places maximum.

Le FAB shop pourra être utilisé dans le cadre d'une activité commerciale. Si le preneur souhaite y installer une activité générant des revenus, il devra se rapprocher du prestataire afin d'établir une convention spécifique, à titre onéreux.

Article 3 - Destination du local

Le bénéficiaire ne pourra affecter l'atelier mis à sa disposition à une destination autre que celle définie par les présentes.

Le local remis est conforme aux normes en vigueur pour recevoir ce type d'activité.

Article 4 - Durée du contrat

Le présent contrat, qui ne constitue pas un bail, est consenti pour une période 3 ans, à compter du XXX, renouvelable par voie d'avenant.

Dans l'hypothèse d'une reconduction, l'avenant devra être établi 3 mois avant le délais d'expiration.

Il prendra fin de plein droit à son échéance sous réserve des dispositions de l'article 14 du présent contrat.

Article 5 - Conditions de jouissance du bénéficiaire

Le preneur s'oblige à :

- jouir du bien à l'exemple d'un bon professionnel soucieux d'une gestion durable, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations ;
- maintenir l'atelier, objet du présent contrat en bon état d'entretien, pendant toute la durée de l'occupation, dans des conditions devant satisfaire aux enjeux de salubrité et de sécurité publiques ;
- permettre l'accès au local au personnel du prestataire pour assurer l'entretien des locaux, la maintenance des équipements et toute intervention nécessaire à la sauvegarde des lieux ;
- ne pas embarrasser ou même occuper, même temporairement, les parties du bâtiment non comprises dans le présent contrat ;
- ne pas entreposer du matériel, des matériaux ou des marchandises en dehors des parties prévues à cet effet (atelier)
- ne pas faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- ne pas sous-louer le bien
- respecter l'ensemble des prescriptions.

Article 6 – Services offert par le prestataire

Le prestataire s'engage à fournir, sans contrepartie autres que celles définies aux articles 7 & 9 :

- Le nettoyage des locaux communs et de l'atelier
- Une connexion internet

Article 7 – Offre de service du bénéficiaire

Le présent contrat étant conclu dans le cadre de l'occupation d'un local par le bénéficiaire dans le cadre du tiers-lieu, il est demandé au bénéficiaire d'assurer une offre de service à destination des professionnels et/ou du grand public du territoire, et ce à titre onéreux ou gracieux, de manière à contribuer à faire de ce tiers-lieu un centre ressource pour le territoire.

Elle pourra prendre la forme par exemple d'ateliers, de formations, d'opérations portes ouvertes.

Le bénéficiaire proposera à minima 6 actions par an.

Cette offre de service sera l'objet d'une convention adossée au contrat, révisable annuellement.

Article 8 - Etat des lieux mis à disposition et transformations

Le bénéficiaire prendra le bien loué dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement le jour même.

Il s'engage à ne faire aucune construction, transformation, démolition ou autre modification sans avoir au préalable obtenu l'accord exprès et écrit du prestataire.

En tout état de cause, les constructions, les transformations ou autres modifications réalisées par le preneur resteront propriété de la collectivité cocontractante. Ces travaux ne pourront en aucune manière donner lieu à réclamation d'une quelconque indemnité, pour quelque motif que ce soit.

Enfin, la communauté de communes se réserve le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais du bénéficiaire.

Article 9 - Conditions financières

La mise à disposition est consentie et acceptée pour un montant mensuel de 8€ HT/m² de surface d'atelier.

Ce montant inclut les charges, mensuelles, de consommation d'électricité et d'eau.

Ce loyer est payable auprès du comptable public sur titre de recette émis par la collectivité, avant le 28 de chaque mois.

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

Le loyer indiqué ci-dessus sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent contrat, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE pour le trimestre concerné.

Article 10 - Entretien, réparation et travaux

Le prestataire aura la charge des réparations d'entretien nécessaires à la poursuite des activités du bénéficiaire dans des conditions satisfaisantes.

Les réparations nécessitées par des dégradations résultant du fait du bénéficiaire ou de ses salariés seront à la charge du bénéficiaire.

Il devra aviser immédiatement le prestataire de toute réparation à la charge de cette dernière 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.

Article 11 – Assurances

Le prestataire assure le bâtiment au titre de la responsabilité éventuelle qui pourrait lui incomber en sa qualité de propriétaire.

Le bénéficiaire s'engage à souscrire une police de responsabilité civile couvrant tous les dommages pouvant survenir de son fait et/ou de ses salariés tant aux biens mis à disposition qu'aux utilisateurs du local.

Il devra également s'assurer pour les risques locatifs (vol, incendie, explosion, dégât des eaux etc..).

Enfin il devra s'assurer pour l'activité exercée au sein de son atelier.

Il devra fournir les attestations d'assurances correspondantes, en cours de validité, lors de la prise en jouissance du bien.

En cours d'occupation il devra fournir les attestations renouvelées correspondantes.

Article 12 – Sécurité et réclamation des tiers ou contre des tiers

Le bénéficiaire fera son affaire personnelle de la sécurité des lieux, le prestataire ne pouvant être tenu responsable des vols, accidents ou autres dommages causés aux tiers, à ses préposés ou dont il pourrait être victime dans les lieux concédés.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le prestataire ne puisse être inquiété ou sa responsabilité recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers.

Dans le cas néanmoins où la Communauté de communes aurait à payer des sommes quelconques du fait du bénéficiaire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux mis à sa disposition et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoira directement, après en avoir informé le prestataire, contre les auteurs de ces troubles.

Article 13 - Fin du contrat et restitution des lieux

Le bénéficiaire s'engage à quitter les lieux dans un délai d'un mois suivant le terme de la présente convention quel qu'en soit le motif, sauf renouvellement exprès dudit contrat intervenu entre les parties avant son terme.

Il s'engage à restituer les lieux libres de toute charge et de toute occupation.

Il devra restituer des locaux propres et dans l'état des lesquels il les a trouvés (hors usure liée à l'usage normal), à défaut les travaux de réparation ou de nettoyage lui seront facturés.

Il ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un droit à se maintenir dans les lieux, d'un droit de renouvellement ou d'un droit à indemnisation.

Lorsqu'il sera mis fin à au contrat par l'une ou l'autre des parties et pour quelques causes que ce soit, un nouvel état des lieux sera établi.

Les clés devront être restituées le jour du déménagement.

Article 14 – Résiliation

Le présent contrat pourra être résilié de manière anticipée par le bénéficiaire, sous réserve du respect d'un préavis de 3 mois par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

Le prestataire ne pourra mettre fin au contrat que dans le cadre d'un commun accord entre les parties, sous réserve d'un préavis de 3 mois également.

Il pourra être toutefois être mis fin au contrat à tout moment par l'une ou l'autre des parties en cas de faute du cocontractant découlant du non-respect des précédentes.

Dans tous les cas la réalisation ne donnera lieu au versement d'aucune indemnité.

Article 15 - Règlement des litiges

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent contrat qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises à l'appréciation des juridictions compétentes du ressort de Montpellier.

Article 16 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Fait à Gignac, le 2022

En deux exemplaires originaux,

Le prestataire

Le bénéficiaire

Pour la Communauté de communes

Vallée de l'Hérault,

Le Président,

Jean-François SOTO

