

Délibération n°24

**Effectif légal du Conseil de
Communauté :**
61

**Nombre de Conseillers
en exercice :**
61

**Nombre de Conseillers
présents ou représentés :**
60

Nombre de votants :
60

Date de convocation :
13 décembre 2017

**Date d'affichage du
compte-rendu :**
27 décembre 2017

Objet :
**Pépinière d'entreprises de
Volvic : Règlement intérieur,
conventions type, délégation et
tarifs**

L'AN deux mille dix-sept, le 19 décembre, le conseil communautaire, convoqué le 13 décembre 2017 s'est réuni à la salle Dumoulin à RIOM, à 18 heures 30 minutes, sous la présidence de M Frédéric BONNICHON, Président.

PRESENTS :

M Christian ARVEUF, M Jean-Paul AYRAL, M Gabriel BANSON, M Jacques BARBECOT, Mme Martine BESSON, M Claude BOILON, M Jean-Pierre BOISSET, M Frédéric BONNICHON, Mme Nadine BOUTONNET, Mme Marie CACERES, M Philippe CARTAILLER, M Pierre CERLES, M Eugène CHASSAGNE, M Lionel CHAUVIN, M François CHEVILLE, Mme Pierrette CHIESA, Mme Annick DAVAYAT, M Jacque DIOGON, M Gérard DUBOIS, Mme Danielle FAURE-IMBERT, Mme Stéphanie FLORI-DUTOUR, M Philippe GAILLARD, M Daniel GRENET, Mme Michèle GRENET, M Roland GRENET, M Mohand HAMOUMOU, M Jean-Pierre HEBRARD, M Jean-Maurice HEINRICH, Mme Catherine HOARAU, M Jacques LAMY, Mme Nicole LAURENT, M Yves LIGIER, Mme Marie-Pierre LORIN, M Fabrice MAGNET, M Christian MELIS, M Gilbert MENARD, M Christian OLLIER, M Alain PAULET, M Pierre PECOUL, M Jean-Philippe PERRET, Mme Régine PERRETON, Mme Nicole PICHARD, Mme Florence PLANE, Mme Anne-Karine QUEMENER, M Thierry ROUX, Mme Michèle SCHOTTEY, M Jacques VIGNERON, Mme Catherine VILLER-MICHON, M Nicolas WEINMEISTER, **titulaires.**
Mme Florence PLUCHART, **suppléant.**

ABSENTS EXCUSÉS :

Absents représentés ou suppléés :

- M Gérard CHANSARD, conseiller communautaire unique de CHARBONNIERES-LES-VARENNES, remplacé par Mme Florence PLUCHART, conseiller communautaire suppléant
- M André CHANUDET, a donné pouvoir à Mme Nadine BOUTONNET
- M Philippe COULON, a donné pouvoir à M Gérard DUBOIS
- Mme José DUBREUIL, a donné pouvoir à Mme Pierrette CHIESA
- M Stéphane FRIAUD, a donné pouvoir à M François CHEVILLE
- M Jean-Christophe GIGAULT, a donné pouvoir à M Mohand HAMOUMOU
- M Didier IMBERT, a donné pouvoir à M Fabrice MAGNET
- Mme Françoise LAFOND, a donné pouvoir à Mme Stéphanie FLORI-DUTOUR
- Mme Emilie LARRIEU, a donné pouvoir à Mme Catherine VILLER-MICHON
- M Vincent RAYMOND, a donné pouvoir à Mme Régine PERRETON
- Mme Valérie SOUBEYROUX, a donné pouvoir à M Jean-Pierre HEBRARD

Absent :

- M José BELDA

<> <> <> <> <>

Secrétaire de Séance :

M Claude BOILAN

Accusé de réception en préfecture

063-200070753-20171219-

DELIB2017121924-DE

Date de télétransmission : 27/12/2017

Date de réception préfecture : 27/12/2017

Rapport n°24 – Pépinière d'entreprises de Volvic : Règlement intérieur, conventions type, délégation et tarifs

La pépinière d'entreprises de Volvic, dont la construction est achevée, permettra dès les premières semaines de l'année 2018, d'accueillir les porteurs de projets désirant démarrer leur entreprise dans un environnement idéal.

Ces locaux sont destinés aux jeunes entreprises, pour une durée de 36 mois maximum à un coût de loyer contenu et progressif.

La pépinière proposera à terme 13 bureaux équipés (bureaux, fauteuils, rangements) dont les surfaces varient entre 9 et 20 m² ; 2 salles de réunion, des espaces communs ainsi que 2 fab-labs (laboratoire numérique) permettant l'utilisation d'outils numériques de pointe.

Les entreprises logées bénéficieront de l'accueil et de l'accompagnement de RLV dans le cadre du dispositif «accueil des porteurs de projets et entreprises».

Il convient que le conseil communautaire approuve les termes de la convention d'occupation type, du règlement intérieur ainsi que le montant de la redevance d'occupation des bureaux.

Il est précisé que :

- Ces conventions seront conclues pour une durée de deux ans, prorogables un an avec l'accord de Riom Limagne et Volcans,
- Les redevances seront payables trimestriellement, le premier terme étant payable avec application de la règle « prorata temporis »,
- Les provisions pour charges seront régularisées annuellement, le calcul des charges étant effectué au prorata de la superficie des locaux occupés. Selon le cas, l'occupant sera remboursé du trop-perçu ou appelé à régler le complément,
- Préalablement à son installation, l'occupant devra s'acquitter d'une somme correspondant à 2 mois de loyer HT, en garantie de paiement du loyer, des charges, de la bonne exécution des clauses et conditions de la convention d'occupation, des réparations et de toute somme due par l'occupant. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production, par l'occupant, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité.

Considérant la convention type et le règlement intérieur annexés ainsi que les tarifs proposés,

Le conseil communautaire sur proposition du Président et à l'unanimité :

- **approuve la convention type d'occupation temporaire des bureaux de la pépinière de Volvic, y compris les modalités d'attribution des bureaux aux entreprises-demandeuses,**
- **donne, conformément à l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités territoriales délégation d'attribution au Président pour signer ces conventions,**
- **approuve le règlement intérieur,**
- **entérine les tarifs ci-dessous indiqués, valables pour toute convention signée en 2018.**

	tarifs annuels (€ HT / m ²)	tarifs mensuels (€ HT / m ²)	Provisions pour charges (€ HT / m ²)	Dépôt de garantie
ANNEE 1	72	6	24	12 € HT / m ² à l'installation
ANNEE 2	84	7	24	
ANNEE 3	96	8	24	
SALLE DE REUNION	Accès gratuit aux occupants Utilisation maximale hebdomadaire : 1 demi-journée par occupant			

Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois, an que dessus.

***Pour extrait conforme.
A Riom, le 20 décembre 2017***

Le Président

Frédéric BONNICHON



Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
PEPINIERE D'ENTREPRISES DE VOLVIC



Occupant :

Société : _____

Représentée par :

M. _____

RLV
RIOM LIMAGNE
& VOLCANS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

CC du 19 déc - rapport n° 244

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans

5 mail Jost Pasquier - CS 80045 – 63201 RIOM CEDEX

Représentée par Monsieur Frédéric BONNICHON

Ci-après dénommée RLV

D'une part,

Et la Société _____

Sise _____

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de
_____ sous le numéro

Représentée par M. _____, en sa qualité de

Ci-après dénommée l'occupant.

D'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans dispose d'un tissu économique dynamique, comprenant des entreprises de notoriété internationale, une offre en foncier diversifiée sur 21 zones d'activités et [en immobilier spécifiques sur le site du Biopole St Beauzire/Riom \(pépinière, ateliers-laboratoire\)](#), un tissu commercial remarquable et des savoir-faire d'exception en artisanat de tradition et d'art.

Pour compléter l'offre aux sociétés souhaitant s'installer sur le territoire, Riom Limagne et Volcans s'est dotée d'une pépinière d'entreprises afin de répondre aux besoins des porteurs de projets qui souhaitent faire éclore et développer leurs projets.

La Pépinière de Volvic est généraliste, [et dédiée à des activités tertiaires et de services](#). Elle a vocation à accueillir les créateurs de tous types d'activités dans un environnement de qualité, au cœur des Volcans d'Auvergne et à leur proposer des bureaux ainsi qu'un accompagnement personnalisé.

Article Premier : nature juridique de la convention.

Il est expressément convenu entre les parties que la présente convention de mise à disposition de locaux est exclue de plein droit du champ d'application du statut des baux commerciaux régi par le décret du 30 septembre 1953.

Elle ne confère à l'occupant aucun droit à la propriété commerciale ni aucun droit au renouvellement.

Les parties concluent en conséquence, une convention d'occupation précaire aux termes de laquelle la Communauté d'agglomération concède à l'occupant qui accepte, un droit d'occupation précaire, sur les locaux désignés ci-après et selon les conditions et modalités prévues dans la présente convention.

Article 2 : désignation des locaux

Les bureaux mis en location sont situés soit au rez-de-jardin de la pépinière (niveau 1), soit au rez-de-chaussée (niveau 0). Le ou les bureaux faisant l'objet de la présente convention sont :

BUREAU 1 : 14,98 m ²		BUREAU 2 : 14,13 m ²		BUREAU 3 : 9,94 m ²	
BUREAU 4 : 9,87 m ²		BUREAU 5 : 9,24 m ²		BUREAU 6 : 10,50 m ²	
BUREAU 7 : 10,50 m ²		BUREAU 8 : 13,76 m ²		BUREAU 9 : 16,11 m ²	
BUREAU 10 : 16,48 m ²					

Soit une superficie totale de M²

Un plan des locaux est annexé à la présente convention.

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

Article 3 : Durée

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de deux (2) ans, du _____ au _____.

L'occupant pourra mettre fin de plein droit à la présente convention sous réserve du respect d'un préavis notifié par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à RLV, au moins deux mois avant le terme choisi sans juste motif.

RLV pourra mettre fin à cette convention à tout moment sous réserve du respect d'un préavis notifié par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'occupant trois mois au moins avant le terme choisi en cas de non-respect par l'occupant de ses obligations telles que définies dans la présente convention.

L'occupant, pour sa part, déclare être parfaitement informé de ce qu'il ne pourra bénéficier d'un droit au renouvellement de la présente convention à son expiration, ni à aucune indemnité et qu'il ne pourra de même invoquer un droit au maintien dans les lieux.

RLV pourra toutefois accorder à l'occupant un avenant prorogeant la durée d'occupation d'un an supplémentaire, portant la période totale d'occupation des lieux à trois (3) ans.

En cas de refus de l'occupant de quitter les lieux à l'échéance, RLV pourra faire expulser l'occupant sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent.
L'entrée dans les lieux sera subordonnée à la justification de la souscription des assurances et du paiement des primes afférentes.

En tout état de cause, l'occupation des lieux ne pourra excéder trois (3) ans.

ARTICLE 4- DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux, objet des présentes, sont destinés à un usage de bureaux.
L'occupant ne peut exiger aucune exclusivité de la part de RLV, par rapport aux autres immeubles ou locaux appartenant à RLV.

Les locaux devront être et demeurés affectés à leur usage prévu par la présente convention et être utilisés directement par l'occupant pour son activité correspondant à l'objet, à l'exclusion de toute autre activité

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit de RLV.
L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les dits locaux.

ARTICLE 5 – UTILISATION DES LOCAUX

L'occupant devra occuper les lieux lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

L'occupant devra user des locaux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les dispositions, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que RLV ne soit en aucune manière inquiété ou recherché à ce sujet.

Accusé de réception en préfecture
063200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

Un système d'alarme a été installé par RLV dans les parties communes des locaux.

La responsabilité de RLV ne pourra être recherchée en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux loués, RLV n'assumant aucune obligation de surveillance

L'occupant devra donc faire son affaire personnelle de toute installation pour le gardiennage et de surveillance supplémentaire. Cette installation se fera sous sa seule et unique responsabilité de façon à ce que RLV ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

L'occupant se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment à celles relatives à l'hygiène, à la salubrité ou à la sécurité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre RLV, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard, du fait de son activité.

L'occupant ne pourra ni déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même temporairement, hors des lieux loués, notamment dans les parties communes, sauf accord préalable de RLV.

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

L'occupant s'abstiendra de toutes activités dangereuses, inconfortables ou insalubres, et prendra toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables.

L'occupant ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, de bannières, de banderoles... sur la ou les façade(s) des bâtiments, sur les portes et les fenêtres des bâtiments ou sur les surfaces communes. Néanmoins, RLV mettra en place une signalétique modulable permettant à l'occupant de flécher sa société. L'occupant sera autorisé à poser ou à glisser dans le support de plaque toutes les indications utiles sur sa dénomination et son activité.

ARTICLE 7 - ETAT DE LIVRAISON

L'occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux conformément au constat d'état des lieux qui a été établi contradictoirement entre les parties.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE PRENEUSE

En cas de modification des statuts de la société de l'occupant (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de dirigeant, etc.), elle devra signifier à RLV, dans les 3 mois de la modification, le changement survenu.

ARTICLE 9 – TRAVAUX - ENTRETIEN - CHANGEMENTS

9.1 Travaux d'équipement et d'installation

L'occupant ne pourra effectuer dans les lieux loués les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu l'accord préalable et écrit de RLV, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par RLV et dont les honoraires seront supportés par l'occupant.

Accusé de réception en préfecture 063-200070753-20171219- DELIB2017121924-DE Date de télétransmission : 27/12/2017 Date de réception préfecture : 27/12/2017

Au surplus, RLV pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant, même pour les aménagements expressément autorisés par RLV.

9.2 Entretien - Réparations

L'occupant devra, pendant tout le cours de la convention, entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien.

L'occupant supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de ses préposés.

A l'expiration de la convention, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations situés dans les lieux loués.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est fait mention ci-dessus devenait nécessaire, il serait entièrement à la charge de l'occupant, sans recours contre RLV.

L'occupant devra en outre avertir RLV, immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du code civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre à RLV son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. RLV appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

Compte tenu de la spécificité des contraintes liées à l'activité de l'occupant, RLV s'interdit toute intervention dans les lieux loués par l'occupant sauf dans le cas d'une absolue nécessité liées pour celui-ci aux obligations définies au présent article ou d'obligations réglementaires.

L'occupant fera son affaire personnelle, de façon que RLV ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de RLV de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir RLV, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à RLV.

9.3 Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant devra laisser les représentants de RLV visiter les lieux loués, sous 48 heures, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande de RLV, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des obligations de la présente convention.

ARTICLE 10 - CESSION - SOUS LOCATION

Il est interdit à l'occupant :

- de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque titre gratuit ou précaire,
- de sous-louer en tout ou en partie,

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

- de céder son droit à la présente convention.

ARTICLE 11 – REDEVANCE

La présente convention d'occupation est consentie à compter du _____ moyennant une redevance égale à :

La première année :

- 72 € HT / m²
- Soit 96 x _____ = _____ € HT

Soit 6 € HT / mois

La seconde année :

- 84 € HT / m²
- Soit 96 x _____ = _____ € HT

Soit 7 € HT / mois

La troisième année, en cas de prorogation en application de l'article 3 :

- 96 € HT / m²
- Soit 96 x _____ = _____ € HT

Soit 8 € HT / mois

Cette redevance annuelle est entendue hors charges et hors TVA. Celle-ci est assujettie au taux en vigueur. Cette redevance sera payable trimestriellement à la Trésorerie Municipale de Riom étant précisé que le 1er terme sera payable avec application de la règle « prorata temporis ».

ARTICLE 12 – CHARGES – ABONNEMENTS - CONTRATS

12.1. Charges

En sus de la redevance, l'occupant supportera toutes les charges générales afférentes aux bureaux loués :

- électricité,
- gaz,
- eau potable,
- collecte des ordures ménagères,
- entretien et nettoyage des sanitaires et des parties communes,
- entretien et nettoyage des espaces verts et des parkings,
- éclairage des parkings,
- maintenance des installations électriques, de chauffage, de ventilation, d'alarme, de protection incendie (extincteurs) et toute maintenance nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement.

L'occupant versera une provision forfaitaire pour charges de :

24 € HT /an x _____ m² = _____ €

Accusé de réception en préfecture 063-200070753-20171219- DELIB2017121924-DE Date de télétransmission : 27/12/2017 Date de réception préfecture : 27/12/2017

Ces charges seront payables trimestriellement en même temps que les loyers à la Trésorerie de Riom, étant précisé que le 1er terme sera payable à la mise à disposition avec application de la règle « prorata temporis ».

La TVA est en sus au taux en vigueur, soit 20 % pour la présente convention.

L'apurement des charges aura lieu une fois l'an, après l'arrêté des comptes de l'exercice. Le calcul des charges sera effectué au prorata de la superficie des locaux occupés. Selon le cas, l'occupant sera remboursé du trop-perçu ou appelé à régler le complément.

12.2. Abonnements - contrats

L'occupant contractera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats non inclus dans les charges communes concernant le téléphone, l'informatique... dont il paiera régulièrement et directement les factures de branchements, d'abonnements, de consommation et de maintenance.

Il est précisé que le bâtiment est câblé pour la téléphonie. Il est précisé que la mise en place d'un standard de type « autocom » ou autre reste à la charge de l'occupant.

Le bâtiment est prêt à recevoir la fibre optique, dont le déploiement est prévu à horizon 2020 : l'installation et l'entretien de cette technologie seront à la charge des occupants.

Pour l'informatique, le bâtiment n'est pas équipé d'un réseau électrique ondulé. Il est précisé que la mise en place d'onduleurs autonomes reste à la charge de chaque occupant et ne doit en aucun cas modifier le réseau électrique existant.

Pour l'entretien et le nettoyage des locaux privés, l'occupant contractera directement un contrat auprès de la société choisie par RLV ou assumera lui-même leur entretien.

ARTICLE 13 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

RLV et l'occupant déclarent opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée. Ils précisent que le montant du loyer et des charges fixés aux articles 10 et 11 ci-dessus s'entendent hors taxe. En conséquence, le montant de chaque terme sera majoré du taux de TVA alors en vigueur. La présente option sera notifiée par les parties à l'administration fiscale.

ARTICLE 14 – DEPOT DE GARANTIE

RLV reconnaît avoir reçu de l'occupant la somme de _____ € nette de TVA, correspondant à 2 mois de loyer HT, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations et des sommes dues par l'occupant dont RLV pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production, par l'occupant, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc.

Le dépôt de garantie n'est pas imputable sur le loyer des derniers mois de jouissance. Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit de RLV.

Accusé de réception en préfecture 063-200070753-20171219- DELIB2017121924-DE Date de télétransmission : 27/12/2017 Date de réception préfecture : 27/12/2017

ARTICLE 15 - REGLEMENT INTERIEUR

La signature de la présente convention emporte adhésion au règlement intérieur de la Pépinière dont un exemplaire sera remis à l'occupant.

L'occupant se conformera au règlement notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux loués et l'utilisation des parties communes.

ARTICLE 16 – HYGIENE ET SECURITE

Il est rappelé que conformément aux articles L 3511-1 et L 3511-7 du code de la Santé Publique, il est interdit de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif, dans les lieux fermés ou couverts qui accueillent du public et qui constituent des lieux de travail ainsi que dans leurs enceintes.

Il est précisé que les locaux sont équipés d'extincteurs. Chaque occupant devra vérifier si le nombre et le type d'extincteurs présents sont conformes à son activité et à son assurance. Toute modification sera à la charge de l'occupant qui devra en informer au préalable RLV.

ARTICLE 17 – CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET CHARGES

L'occupant acquittera ses contributions personnelles, taxe professionnelle, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc., de façon que RLV ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

L'occupant satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou réglementaires auxquelles son activité est ou pourra être soumise.

ARTICLE 18 - ASSURANCE

L'occupant, pendant toute la durée de la location, est détenteur et gardien unique des biens loués.

L'occupant souscrira, avant l'entrée dans les lieux :

- une police d'assurance "dommages" couvrant les locaux et le matériel mis à disposition pour une valeur correspondant à leur valeur réelle, ainsi que les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués,
- une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait ou du fait de ses préposés, que du fait des biens loués.

L'occupant devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes lors de l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance, ainsi que, plus généralement, à toute demande de RLV pendant la durée de la convention.

Il devra, par ailleurs, être précisé dans les polices que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, à RLV, de ce défaut de paiement. RLV aura la faculté de se substituer à l'occupant défaillant pour effectuer ce paiement, mais l'occupant devra alors le rembourser.

L'occupant s'engage à informer RLV de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité de l'occupant, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que RLV puisse ad

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

En cas de sinistre partiel de l'immeuble, l'occupant aura l'obligation d'informer RLV et de remettre en état le bien ou de le remplacer à l'identique à ses frais, sauf recours entre assureurs des occupants et de RLV.

En cas de sinistre total de l'immeuble, le choix de la reconstruction ou de la non-reconstruction du bâtiment appartient à RLV.

Si RLV opte pour la reconstruction, il s'engage à réaliser les travaux dans les meilleurs délais à réception de l'indemnité qui lui sera versée par la compagnie d'assurance, sans toutefois que cet engagement de reconstruction n'ouvre droit à indemnisation de l'occupant quelle que soit la durée des travaux. Les effets de la présente convention seront suspendus pendant la durée de réalisation des travaux de reconstruction et celle-ci retrouvera ses effets selon les mêmes clauses et conditions dès la prise de jouissance par l'occupant des locaux reconstruits.

Si RLV n'opte pas pour la reconstruction, la convention prendra fin immédiatement sans indemnités pour l'occupant. RLV conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

ARTICLE 19 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu que le défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de redevance ou de remboursement des frais, charges ou prestations, qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet, entraîne la résolution de plein droit de la présente convention si bon semble à RLV.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE – DIVERS

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, l'occupant fait élection de domicile dans les lieux loués, RLV au lieu indiqué dans le préambule du présent contrat.

La loi française est applicable à la présente convention.

ARTICLE 21 – LITIGES

Tout litige relatif à la présente convention, à défaut d'accord amiable entre les parties, sera de la compétence du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Fait en 3 exemplaires à Riom, le XXXXXXXX

Pour RLV,

M. Frédéric BONNICHON

Président de la Communauté d'agglomération

Riom Limagne et Volcans

Pour l'occupant,

M. _____

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

PEPINIERE D'ENTREPRISES DE VOLVIC



REGLEMENT INTERIEUR



Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

REGLEMENT INTERIEUR

APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DECEMBRE 2017

ARTICLE 1^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet :

- de préciser les modalités d'hébergement des entreprises au sein des bureaux de la pépinière d'entreprises de Volvic, mis à leur disposition par la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans, ci-dessous désignée **Le gestionnaire ou RLV,**
- de permettre une utilisation optimale des locaux et services en précisant les droits et obligations des entreprises hébergées, ci-dessous désignées **l'occupant.**

Ce règlement s'applique à toutes les entreprises hébergées qui devront s'y conformer sans restriction ni réserve. Il s'applique, de ce fait, à toute personne présente dans l'établissement quelle que soit la nature juridique de son lien avec l'entreprise hébergée ainsi qu'à tout visiteur. A cet égard, l'entreprise se porte garante du respect des présentes dispositions par toute personne lui rendant visite. En sa qualité de gestionnaire, la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans se réserve le droit de modifier le présent règlement si des dispositions légales, techniques ou pratiques l'exigent. Dans ce cas, le nouveau règlement sera remis aux occupants

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DE LA PEPINIERE.

L'application du règlement intérieur s'étend à toutes les parties de la pépinière :

- aux lieux partagés,
- aux parties privatives,
- aux espaces extérieurs.

Les lieux partagés sont le hall d'accueil, les couloirs, espaces reprographie, salles de réunion, espaces détente et sanitaires. Leur entretien est assuré par RLV ou une entreprise mandatée. Eu égard à l'utilisation réputée collective desdits espaces partagés et de leurs équipements, le gestionnaire est expressément exonéré de toute responsabilité relative à leur éventuel endommagement par le fait des utilisateurs qui seront par ailleurs tenu responsable de dédommagement. Le gestionnaire s'engage à l'élimination de tout problème altérant l'usage des espaces partagés et des équipements installés. Tout occupant est expressément convié à signaler tout défaut au gestionnaire. Chaque occupant peut user des parties et espaces partagés suivant leur destination, et sans faire obstacle aux droits des autres occupants. Ces espaces ne peuvent être utilisées à des fins de stockage. Toutes les règles de sécurité doivent être rigoureusement respectées.

La salle de réunion est ouverte gratuitement aux entreprises résidentes sur la base d'une utilisation maximale d'une demi-journée (4 heures) par semaine, afin de garantir un accès au plus grand nombre. La salle de réunion ne pourra en aucun cas être le lieu habituel de l'activité d'une entreprise. A la fin de chaque réunion, la salle devra être rendue rangée et dans un état de propreté permettant la tenue d'une autre réunion.

La salle de réunion est équipée de matériel de projection.

Un espace de détente est disponible, équipé d'un four micro-ondes, réfrigérateur, cafetière, tables, chaises etc. Il est demandé à chaque utilisateur de veiller au bon état de propreté de cet espace.

Les parties privatives sont affectées à l'usage exclusif de l'occupant sur la base de la convention d'occupation signée à l'entrée dans les lieux. Il appartient à l'occupant de maintenir ce ou ces locaux ainsi que leur équipement dans le meilleur état et de prendre en charge le remplacement ou la réparation en quantité et qualité identiques en cas de détérioration, en application de l'article 9.2 de la convention de mise à disposition.

Les espaces extérieurs désignent toute partie extérieure et adjacente aux bâtiments : parvis, espaces verts, parkings, voies d'accès...

ARTICLE 3- DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux, objet des présentes, sont destinés à un usage de bureaux.

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

Les parties privatives sont affectées à l'usage exclusif de l'occupant sur la base de la convention d'occupation signée à l'entrée dans les lieux. Il appartient à l'occupant de maintenir ce ou ces locaux ainsi que leur équipement dans le meilleur état et de prendre en charge le remplacement ou la réparation en quantité et qualité identiques en cas de détérioration, en application de l'article 9.2 de la convention de mise à disposition.

Les espaces extérieurs désignent toute partie extérieure et adjacente aux bâtiments : parvis, espaces verts, parkings, voies d'accès...

ARTICLE 3- DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux, objet des présentes, sont destinés à un usage de bureaux.
L'occupant ne peut exiger aucune exclusivité de la part de RLV, par rapport aux autres immeubles ou locaux appartenant au gestionnaire.

Les locaux devront être et demeurer affectés à leur usage prévu par la présente convention et être utilisés directement par l'occupant pour son activité correspondant à l'objet, à l'exclusion de toute autre activité

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit de RLV.
L'occupant déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les dits locaux.

ARTICLE 4 – UTILISATION DES LOCAUX

L'occupant devra occuper les lieux lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

L'occupant devra user des locaux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les dispositions, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que RLV ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Un système d'alarme a été installé par le gestionnaire dans les parties communes des locaux.

La responsabilité de RLV ne pourra être recherchée en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont l'occupant pourrait être victime dans les lieux loués, RLV n'assumant aucune obligation de surveillance

L'occupant devra donc faire son affaire personnelle de toute installation pour le gardiennage et de surveillance supplémentaire. Cette installation se fera sous sa seule et unique responsabilité de façon à ce que RLV ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

L'occupant se conformera à toutes les prescriptions de l'Administration, notamment à celles relatives à l'hygiène, à la salubrité ou à la sécurité et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre RLV, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard, du fait de son activité.

L'occupant ne pourra ni déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même temporairement, hors des lieux loués, notamment dans les parties communes, sauf accord préalable de RLV.

ARTICLE 5 - ETAT DE LIVRAISON

Accusé de réception en préfecture 063-200070753-20171219- DELIB2017121924-DE Date de télétransmission : 27/12/2017 Date de réception préfecture : 27/12/2017

L'occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux conformément au constat d'état des lieux qui a été établi contradictoirement entre les parties.

ARTICLE 6 – CHARGES

En sus de la redevance, l'occupant supportera toutes les charges générales afférentes aux bureaux loués :

- électricité,
- gaz,
- eau potable,
- collecte des ordures ménagères,
- entretien et nettoyage des sanitaires et des parties communes,
- entretien et nettoyage des espaces verts et des parkings,
- éclairage des parkings,
- maintenance des installations électriques, de chauffage, de ventilation, d'alarme, de protection incendie (extincteurs).

Ces charges seront payables trimestriellement en même temps que les loyers à la Trésorerie de Riom, étant précisé que le 1er terme sera payable à la mise à disposition avec application de la règle « prorata temporis ».

L'apurement des charges aura lieu une fois l'an, après l'arrêté des comptes de l'exercice. Le calcul des charges sera effectué au prorata de la superficie des locaux occupés. Selon le cas, l'occupant sera remboursé du trop-perçu ou appelé à régler le complément.

ARTICLE 7 : ABONNEMENTS - CONTRATS

L'occupant contractera directement à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats non inclus dans les charges communes concernant le téléphone, l'informatique... dont il paiera régulièrement et directement les factures de branchements, d'abonnements, de consommation et de maintenance.

Il est précisé que le bâtiment est câblé pour la téléphonie. Il est précisé que la mise en place d'un standard de type « autocom » ou autre reste à la charge de l'occupant.

Le bâtiment est prêt à recevoir la fibre optique, dont le déploiement est prévu à horizon 2020 : l'installation et l'entretien de cette technologie seront à la charge des occupants.

Pour l'informatique, le bâtiment n'est pas équipé d'un réseau électrique ondulé. Il est précisé que la mise en place d'onduleurs autonomes reste à la charge de chaque occupant et ne doit en aucun cas modifier le réseau électrique existant.

Pour l'entretien et le nettoyage des locaux privés, l'occupant contractera directement un contrat auprès de la société de son choix ou assumera lui-même leur entretien.

ARTICLE 8 : ACCÈS

La pépinière est accessible grâce à une clé personnelle, remise par le gestionnaire à l'entrée dans les lieux. Cette clé permet l'accès au bâtiment et au(x) bureau(x) loué(s).

Chaque entreprise est responsable de la/des clé(s) qui lui sont remises contre décharge. Lors du départ de l'occupant, la / les clé(s) devront être restituées au gestionnaire de la pépinière.

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DEL132017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

Toute perte de clé devra être déclarée au gestionnaire ; le remplacement sera à la charge de l'occupant.

La pépinière est placée sous alarme : chaque occupant doit rigoureusement s'astreindre à activer ou désactiver le système d'alarme. Pour ce faire, les occupants devront rigoureusement respecter l'usage du tableau de présence afin que le dernier occupant mette en route le système.

En dehors des heures d'ouverture (6h-22h), le système d'alarme est activé automatiquement.

Les occupants sont particulièrement vigilants à veiller à la fermeture des portes et fenêtres extérieures ainsi que leur(s) propre(s) bureau(x).

RLV se dégage de toute responsabilité concernant des actes de vols ou de dégradation par des tiers dans l'enceinte de la pépinière.

ARTICLE 9 : SECURITE INCENDIE

Le bâtiment comporte, pour les parties communes, les équipements sécurité incendie conformes à la législation. Des contrôles de bon fonctionnement de ces équipements sont réalisés régulièrement. Des plans d'évacuation sont affichés dans toutes les circulations et locaux communs.

ARTICLE 10 : COHABITATION ET HYGIENE

Les occupants doivent faire preuve du plus grand respect des règles de propreté et d'hygiène de tous les lieux occupés, particulièrement les parties communes et les espaces sanitaires. Tout occupant doit veiller à ce qu'aucune partie du bâtiment ne soit éclairée et chauffée inutilement, en particulier les salles de réunion. Enfin, tout occupant doit veiller à ce qu'aucun gaspillage d'énergie ne puisse être subi par la Pépinière. Toute consommation d'énergie jugée anormale par RLV pourra faire l'objet d'une majoration forfaitaire des frais d'hébergement due par l'occupant.

ARTICLE 11 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

L'occupant s'abstiendra de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres, et prendra toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables.

Les déchets devront être triés et déposés dans les containers prévus à cet effet en bordure de rue.

L'occupant ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, de bannières, de banderoles... sur la ou les façade(s) des bâtiments, sur les portes et les fenêtres des bâtiments ou sur les surfaces communes. Néanmoins, RLV mettra en place une signalétique modulable permettant à l'occupant de flécher sa société. L'occupant sera autorisé à poser ou à glisser dans le support de plaque toutes les indications utiles sur sa dénomination et son activité.

ARTICLE 12 – TRAVAUX - ENTRETIEN - CHANGEMENTS

Travaux d'équipement et d'installation

L'occupant ne pourra effectuer dans les lieux loués les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu l'accord préalable et écrit de la Direction de l'Urbanisme et de l'Équipement de la Région de la Vallée de la Saône, sous la réserve que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble, et qu'ils

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB01712192443E
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par RLV et dont les honoraires seront supportés par l'occupant.

Au surplus, RLV pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant, même pour les aménagements expressément autorisés par RLV.

Entretien - Réparations

L'occupant devra, pendant tout le cours de la convention, entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien.

L'occupant supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de ses préposés.

A l'expiration de la convention, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations situés dans les lieux loués.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est fait mention ci-dessus devenait nécessaire, il serait entièrement à la charge de l'occupant, sans recours contre RLV.

L'occupant devra en outre avertir RLV, immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du code civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre à RLV son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. RLV appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

Compte tenu de la spécificité des contraintes liées à l'activité de l'occupant, RLV s'interdit toute intervention dans les lieux loués par l'occupant sauf dans le cas d'une absolue nécessité liées pour celui-ci aux obligations définies au présent article ou d'obligations réglementaires.

L'occupant fera son affaire personnelle, de façon que RLV ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis de RLV de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir RLV, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à RLV.

Visites de surveillance des locaux

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant devra laisser les représentants de RLV visiter les lieux loués, sous 48 heures, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande de RLV, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des obligations de la présente convention.

ARTICLE 13 - CESSION - SOUS LOCATION

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017

Il est interdit à l'occupant :

- de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit ou précaire,
- de sous-louer en tout ou en partie,
- de céder son droit à la présente convention.

ARTICLE 14 – STATIONNEMENT

Des places de stationnement sont délimitées dans le périmètre du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces emplacements est strictement interdit car il constitue une gêne pour les livraisons et la rotation des véhicules. Des emplacements réservés aux personnes handicapées sont matérialisés sur les parkings.

Il est strictement interdit, sauf accord écrit d'Annonay Rhône Agglo, de laisser en stationnement plus de 5 jours consécutifs un véhicule sur le parking du site.

Annonay Rhône Agglo ne pourrait être tenue responsable des actes de vol, d'accident, ou de dégradation commis par des tiers sur les espaces extérieurs.

ARTICLE 15 : COURRIER

L'adresse postale des entreprises hébergées dans le gîte d'entreprises est la suivante : Pépinière d'entreprises 1 route de Riom – 63530 VOLVIC

Chaque entreprise dispose d'une boîte aux lettres à son nom. Les boîtes aux lettres sont situées en bordure de rue.

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20171219-
DELIB2017121924-DE
Date de télétransmission : 27/12/2017
Date de réception préfecture : 27/12/2017