



PEPINIERE D'ENTREPRISES
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX A USAGE DE
BUREAUX ET D'ACCOMPAGNEMENT
ALTIPOLIS- BRIANÇON

ENTRE LES SOUSSIGNEES:

La Communauté de Communes du Briançonnais, ayant son siège

A Briançon, 1 rue aspirant Jan, représentée par son Président Alain FARDELLA, dûment mandaté à cet effet par la délibération n° 2013- XX du conseil communautaire du 21 mai 2013,

Ci-après dénommée «Le concédant »,
D'UNE PART

ET:

La société (forme juridique),
 au capital social de xxxxx dont le siège est établi à xxxxxxxx
 immatriculée au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro
 représentée par
 dûment habilité à cet effet par

Ci-après dénommé(e) «l'occupant »,
D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Compte tenu du départ de l'Armée de Briançon, qui a eu un fort impact sur l'économie et l'emploi du territoire, la communauté de communes du Briançonnais, dans le cadre d'un contrat de redynamisation des sites de défense (CRSD), a choisi d'ériger l'hébergement d'entreprises de courte et moyenne durée en service public, et à cet effet, a créé le Pôle d'innovation Économique dénommé «ALTIPOLIS ».

La Pépinière d'entreprises Altipolis est une **Pépinière généraliste**. Elle a pour objectif d'accueillir des créateurs développant tous types d'activités dans **un environnement de qualité** au sein de la Communauté de communes du Briançonnais en leur fournissant des locaux, des services et de l'accompagnement.

Le service économique de la Communauté de communes du Briançonnais a pour mission d'accueillir, d'implanter et d'accompagner dans leur développement les entreprises du territoire.

La création d'entreprises est un enjeu important de développement du tissu économique local. C'est pourquoi, la communauté met en œuvre une politique active de soutien à la création : pilotage de la pépinière, Hôtel d'entreprises, financement de la Plate-forme Initiative Nord Hautes-Alpes, mise en place des Cafés Création d'entreprises, création et gestion de zones d'activité ...

Les objectifs de la pépinière se déclinent autour des axes suivants :

- favoriser l'émergence d'activités nouvelles et la création d'emplois
- engager sur la base de l'expérience acquise une dynamique mesurable visant à faire progresser le taux de réussite des entreprises en phase de création
- les aider à la sortie pour soutenir l'économie locale.

Dans ce cadre, il est proposé aux créateurs de formaliser sous la forme de la présente convention les engagements réciproques minimums à respecter, permettant de réussir ensemble au mieux le passage des caps de fragilité des 3 à 5 premières années dans un environnement propice.

Les locaux, services et accompagnement, objets de la présente convention se situent et seront délivrés dans l'immeuble dénommé Pôle d'innovation Économique "Altipolis" sis rue du Général Barbot à Briançon abritant la pépinière d'entreprises.

Cette pépinière a pour but d'aider les jeunes entreprises pendant la période de début d'activité.

En conséquence, ces entreprises doivent quitter la Pépinière dès la fin de cette période afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Il ne peut être concédé à l'occupant un droit au renouvellement de la présente convention de mise à disposition, celle-ci devant prendre fin en même temps que les raisons déterminantes qui ont conduit à la conclusion de la présente convention de mise à disposition.

Cette convention est conclue sous condition résolutoire de la immatriculation professionnelle de l'entreprise auprès des organismes compétents dans les deux mois de sa signature.

Les entreprises de plus de deux ans ne pourront pas accéder à la pépinière.

Ceci exposé,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Après décision du Bureau des maires de la communauté de communes du Briançonnais, sur avis du comité d'agrément,

Il est signé une convention de mise à disposition pour une durée maximale de **36 mois** portant sur les locaux ci-dessous désignés

Bureau N° XXXXX

« Altipolis » – rue du General Barbot – 05100 BRIANÇON.

ARTICLE 1 - NATURE JURIDIQUE DE LA CONVENTION DE MISE À DISPOSITION :

Il est expressément convenu entre les parties formant la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu, la présente convention de mise à disposition est un bail à caractère administratif exclu du champ d'application du décret du 30 Septembre 1953 sur les conventions de mise à disposition de locaux commerciaux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

L'Entreprise disposera d'un local meublé d'une superficie de XXXXX M², qui constitue le bureau N° du bâtiment.

Pour y exercer une activité de : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il déclare connaître parfaitement les locaux pour les avoir visités en vue de la présente location.

Ce local comprend :

Voir état des lieux annexé à la présente convention de mise à disposition.

ARTICLE 3 - DUREE :

La convention d'occupation temporaire des biens du domaine public de la collectivité affectés à l'hébergement d'entreprises est consentie et acceptée pour une durée maximale de trente six mois à compter du XXXXX, les parties reconnaissant expressément que la présente convention n'est pas soumise aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 sur la propriété commerciale, compte tenu de la nature des biens occupés.

L'Occupant pourra mettre fin à la présente convention de mise à disposition à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant le terme choisi.

L'Occupant déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'un droit de renouvellement de la convention de mise à disposition à son expiration, ni a aucune indemnité et qu'il ne pourra, de même, invoquer un droit au maintien dans les lieux en vertu de l'article 1.

Si l'entreprise tentait de se maintenir dans les lieux au-delà de son terme, son expulsion pourrait, trois jours après une sommation restée sans effet, être poursuivie sur simple ordonnance de référé et, en outre, elle sera redevable d'une indemnité d'occupation égale au double de la redevance présentement fixée, ladite indemnité s'entendant hors taxes, toutes taxes en sus à la charge de l'occupant.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :

L'Occupant devra occuper les lieux lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Les locaux à usage de bureaux devront être utilisés directement et à titre personnel par l'Occupant pour l'activité définie dans son projet retenu par la Communauté de Communes du Briançonnais.

ARTICLE 5 - ETAT DES LIEUX :

L'entreprise s'engage à prendre les locaux et mobiliers objets de la présente convention dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution de la redevance ci-après fixée pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 6 – ENTRETIEN, DROITS ET OBLIGATIONS :

L'Occupant s'engage :

- A ne pas faire supporter aux planchers, plafonds ou murs des lieux occupés, une charge supérieure à la résistance, sous peine d'être responsable de tout désordre, dommage ou accident qui en résulterait.
- A entretenir les lieux objet de la présente convention pendant toute la durée de la convention en bon état de réparations de type locatif et d'entretien. De convention expresse entre les parties, l'entreprise s'engage à exécuter sans délai toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux occupés, à l'exception des seules grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil qui restent à la charge de la collectivité et sous réserve des dispositions de l'article 605 du Code civil dont les parties conviennent de l'application expresse.
- A ne pouvoir faire dans les lieux occupés aucun changement de distribution aucune démolition, aucun percement de mur, sans l'autorisation expresse et par écrit de la collectivité. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte de la collectivité, dont les honoraires seront à la charge de l'occupant.
- A ne poser aucune enseigne sans l'autorisation expresse de la collectivité.
- A laisser, en fin de convention, tous travaux d'amélioration ou de modification sans indemnité à la charge de la collectivité, à moins que cette dernière ne préfère exiger la remise des lieux occupés en leur état primitif, aux frais de l'occupant.
- A se conformer à toutes prescriptions et obligations, en matière d'hygiène et de sécurité, à toutes réglementations concernant la détention et l'usage de matériels.

- Ne pouvoir utiliser les lieux occupés qu'à l'usage exclusif de bureaux. Si par exception du matériel ou des produits venaient à y être déposés, cela ne constituerait en aucune manière un droit particulier pour l'entreprise, et la collectivité se réserve le droit d'ajuster à due concurrence le coût de ses prestations. En outre, ce dépôt ne pourrait être que temporaire et exceptionnel, l'entreprise s'interdisant de stocker de façon permanente du matériel ou des produits.
- A prendre toutes dispositions et faire tous aménagements utiles pour se protéger contre l'incendie, le vol et le dégât des eaux et tous autres risques, sans pouvoir exercer aucun recours de ces divers chefs contre la collectivité.
- A souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous travaux de grosses réparations ainsi que tous autres qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux occupés ou dans l'immeuble dont il dépend, ainsi que tous travaux d'amélioration que la collectivité jugerait convenable de faire exécuter alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

L'entreprise renonce expressément à tout recours en responsabilité contre la collectivité:

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont l'entreprise pourrait être victime dans les lieux occupés ou les dépendances de l'immeuble,
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en tout ou en partie;
- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, l'entreprise devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause la collectivité;

Le concédant déclare qu'il est assuré contre le vol des mobiliers et matériels installés par lui.

L'occupant s'interdit toute dépense de courant électrique autre que celles de l'éclairage et matériel de bureautique, et en particulier aucun chauffage ne devra être installé sans autorisation.

Toute dégradation de son fait entraînera la remise en état immédiate à ses frais, et éventuellement une indemnisation de la collectivité.

L'occupant devra laisser l'accès aux locaux au concédant, chaque fois que celui-ci lui en fera la demande. Elle s'engage, en cas d'absence, à tenir ses locaux fermés à clé. Elle ne pourra exercer aucun recours contre la collectivité en cas de dommage ou de disparition de biens propres qui pourrait intervenir dans les locaux ou les parties communes.

Les déplacements et le comportement de l'entreprise devront être licites, et ne causer aucun trouble aux occupants de la pépinière d'entreprises et à tout tiers en général. En particulier l'entreprise s'interdit d'utiliser les locaux comme logement du personnel ou autres.

ARTICLE 7 - CESSION SOUS-LOCATION :

Il est interdit à l'occupant, sous aucun prétexte, de louer ou prêter les lieux occupés à quelque titre et sous quelque motif que ce soit, ou céder son droit à la présente convention, fût-ce à son successeur dans son activité, les locaux qui en font l'objet restant en dehors du champ d'application du décret du 30 septembre 1953.

ARTICLE 8- PRESTATIONS DE SERVICES

Les prestations de services suivantes sont incluses dans le cadre de cette convention.

- Gestion du courrier et colis suivant règlement intérieur
- Mise à disposition, suivant les conditions édictées au règlement intérieur d'Altipolis, de :
 - Salles de réunion :

- grande salle –surface de 40 m² équipée de 8 tables et 26 chaises, d'un paper-board, écran de projection, d'un rétro-projecteur (selon disponibilité et sur réservation)
- petite salle équipée d'une table et quatre chaises (selon disponibilité et sur réservation)
 - Coin détente comprenant un réfrigérateur, un micro-ondes, une cafetière.
 - Photocopieur – scanner A3 couleurs avec un code d'accès ainsi qu'un accès réseau, chaque copie étant facturée au prix en vigueur (voir annexe redevance).
 - Télécopieur en mode émission/ réception intégré au copieur.
 - Documentation : accès à l'accueil à certaines revues et documentations
 - Accès internet – Internet est mis à disposition sans débit minimum garanti.
- Nettoyage des parties communes
- Nettoyage des parties privatives (sols et fenêtres), pour lequel l'occupant donne expressément son accord.

ARTICLE 9 ACCOMPAGNEMENT :

9.1) Engagements d'Altapolis

Altapolis assure une mission d'accueil, d'accompagnement et de suivi des créateurs se traduisant notamment par les actions suivantes :

A/ Accompagnement sur la durée d'hébergement : Durée 36 mois

- Assurer la bonne qualité des lieux et des prestations annoncées
- Etablir un diagnostic des forces et faiblesses du créateur.
- Organiser des actions de formations mutualisées à chaque fois que cela sera possible
- Programmer les entretiens bimestriels d'accompagnement et de suivi
- Organiser les rencontres et les d'actions collectives nécessaires à la mise en réseau des créateurs et à leur information
- Mandater si besoin des interventions d'experts de manière collective auprès des créateurs sous forme de missions courtes de conseils spécialisées, gratuites pour l'entreprise.
- Informer sur les dispositifs d'aides techniques et financières existants, organismes collecteurs (OPCA) pour le financement des actions de formation et faciliter la mobilisation du réseau des partenaires et des institutions.

B/ Accompagnement à la sortie de la pépinière :

- Accompagnement à la recherche de solutions d'implantation sur le territoire de la communauté en fonction des besoins identifiés et des disponibilités de locaux ou de terrain répertoriés.

C/ Accompagnement post-Pépinière :

Altapolis et l'entreprise hébergée ont un intérêt commun à rester en contact à la sortie de la pépinière. Il convient donc :

- Lorsque l'entreprise s'implante hors du territoire de la Communauté de communes du Briançonnais :
Altapolis s'informe des événements juridiques de l'entreprise par le biais d'une surveillance Bodacc à la sortie de l'entreprise de la pépinière et ce jusqu'à sa 5^{ème} année d'existence.

- Lorsque l'entreprise s'implante sur le territoire de la communauté de communes du Briançonnais : Altipolis demeure l'interlocuteur privilégié du créateur, Afin de faire un point régulier sur le développement de l'entreprise Altipolis sollicite le créateur pour un entretien annuel de suivi, pendant 5 ans, à compter de la date d'entrée en pépinière.

D/ Confidentialité

Altipolis s'engage à appliquer les règles de confidentialité concernant les informations fournies par l'entreprise et qui ne relèvent pas des annonces légales.

9.2) Engagements de l'entreprise

A/ se conformer au règlement intérieur :

- Prendre connaissance du règlement intérieur qui détaille les conditions d'accueil et de fonctionnement de la pépinière et de ses mises à jour
- Respecter ce règlement et le faire respecter au personnel

B/ S'engager dans l'accompagnement:

- Rencontrer le responsable d'Altipolis une fois par bimestre, pendant la durée d'hébergement.
- Fournir toutes les informations économiques et financières utiles à l'analyse, au suivi et à la mise en œuvre d'un accompagnement pendant cinq ans à partir de la date d'entrée en pépinière.

C/ S'intégrer aux actions collectives et au système qualité de la pépinière :

- Participer à la réunion bilan annuelle et renseigner le questionnaire de satisfaction
- Participer aux actions collectives

D/ Respecter la durée d'hébergement et l'accompagnement à la sortie :

- Privilégier une implantation sur le territoire de la Communauté de communes du Briançonnais
- Etre actif et informer le référent de sa recherche de locaux
- Respecter les délais imposés par la convention d'hébergement

9.3) Animations collectives

Accueil des nouveaux arrivants

Pour permettre la présentation et l'intégration des nouveaux créateurs, les services économiques organisent une rencontre conviviale où sont invités tous les créateurs de la pépinière.

Réunion annuelle

L'entreprise sera conviée à une réunion générale pour faire le bilan annuel de votre séjour et de la vie de la pépinière. Ce temps de rencontre permet de faire le point sur l'année écoulée et l'année à venir.

Rencontres à thème

Comme les autres entreprises de la communauté de communes, L'entreprise sera conviée à participer aux réunions à thèmes sous forme de petit déjeuner qui sont organisées plusieurs fois par an.

Matinées thématiques

Ces séances collectives bimestrielles sont organisées par Altipolis, animées par un expert sur des thèmes adaptés au besoin des nouvelles entreprises, exemple : les tableaux de bord, conseils en recrutement, relations avec les banques ...

Autres temps collectifs

D'autres initiatives peuvent être organisées en partenariat ou pas avec d'autres structures du territoire, notamment la plate forme d'initiative locale, les chambres consulaires, la couveuse d'entreprise ... sur des temps et moments variés. Ces actions sont organisées dans le but d'enrichir les carnets d'adresses de l'entreprise, de rencontrer de futurs clients et partenaires et d'échanger avec d'autres professionnels.

ARTICLE 10 - REDEVANCE

La mise à disposition des locaux et de l'accompagnement désignés à la présente convention est consentie moyennant le paiement d'une redevance mensuelle dont le montant est progressif. La redevance est assujettie à la T.V.A. en vigueur.

Le montant de cette redevance est fixé par arrêté du Président de la Communauté de communes du Briançonnais. Les prix sont indiqués dans l'annexe redevance.

Sanctions

Toute somme non réglée à son échéance sera productive, de plein droit et sans formalité, d'un intérêt de retard hors taxes, taxes en sus, à la charge de l'entreprise au taux d'intérêt légal.

ARTICLE 11 - DEPOT DE GARANTIE :

Le Concédant reconnaît avoir reçu de l'Occupant la somme de **Euros** correspondant à un mois de redevance TTC et hors charges en garantie de paiement de la redevance, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente.

Au terme de la convention de mise à disposition, le dépôt de garantie sera restitué en crédit ou en débit, compte tenu de l'application de l'alinéa 1.

De convention expresse, cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

ARTICLE 12 - CHARGES LOCATIVES:

Le coût des charges locatives est inclus forfaitairement dans la redevance : entretien extérieur, consommation électrique, consommation d'eau, ascenseur, taxe foncière, taxe d'ordures ménagères, location et entretien du photocopieur, nettoyage des parties communes, nettoyage des bureaux privatifs (sols et vitre).

ARTICLE 13 - REGLEMENT INTERIEUR :

La signature de la présente convention de mise à disposition emporte adhésion au règlement intérieur d'Altipolis. Un exemplaire dudit règlement sera annexé à la présente convention de mise à disposition.

L'Occupant se conformera au règlement intérieur, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux loués et l'utilisation des parties communes, ainsi que les obligations techniques consécutives à l'accès de l'occupant aux locaux afin d'assurer la mise sous surveillance et la sécurité des espaces, des installations et des matériels des occupants.

ARTICLE 14 - ASSURANCE :

L'Occupant souscrira une police d'assurance à une compagnie notoirement solvable couvrant sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers, les dommages causés par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, la foudre, le bris, les dégâts des eaux et les risques naturels aux aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés.

L'Occupant justifiera de son assurance du paiement des primes, du montant des risques couverts à toute réquisition du Concédant, et pour la première fois, lors de l'entrée dans les locaux ainsi qu' à chaque échéance annuelle.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront effectuées aux privilèges du Concédant, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

ARTICLE 15 - REVOCATION :

Il est expressément convenu que le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent convention de mise à disposition entraînera, de plein droit, si bon semble au Concédant, la révocation de la présente convention de mise à disposition, deux mois après un simple commandement de payer, ou une sommation d'exécuter demeurée sans effet et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures.

Dans le cas où pour une cause quelconque, l'immeuble dont dépendent les lieux visés ci-dessus viendrait à être détruit, entièrement ou partiellement, la présente convention d'occupation serait résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge de la collectivité

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE :

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

ARTICLE 17 – AVENANT A LA CONVENTION :

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 18 – COMPETENCE JURIDIQUE :

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal Administratif de Marseille, mais seulement après épuisement des voies amiables.

ARTICLE 19 – ANNEXES :

- Règlement intérieur
- Etat des lieux
- Redevance

Fait en deux exemplaires originaux à Briançon , Le

Le Concédant,

L'Occupant

Communauté de communes du Briançonnais

Société :

Le Président

Nom du signataire :