



## CONVENTION D'ACCOMPAGNEMENT ET D'OCCUPATION PRECAIRE

### ENTRE :

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUNEL**, 152 Chemin des Merles – ZAE Luneland – CS90229 - 34403 Lunel cedex, Siret n° 24340052000165 représentée par Monsieur Pierre SOUJOL proclamé président de la Communauté de Communes et installé dans ses fonctions par délibération du Conseil de Communauté en date du 16 juillet 2020 et spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci :

- aux termes d'une délibération en date du 22 septembre 2023 par laquelle le Conseil Communautaire porte délégation au Président de signer la présente convention,

Ci-après dénommé **LE CONCEDANT**

### ET :

La *forme « dénomination »*, numéro SIRET NUMERO, code NAF NUMERO,

Au capital de capital euros, dont la domiciliation est établie à la Pépinière d'entreprises VIA INNOVA, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n° RCS

*Représenté /représentée* par M/Mme prénom nom, demeurant adresse, code postal ville, de nationalité, né/née le date de naissance à lieu de naissance

### OU

Le porteur de projet ou la société en cours de constitution représentée personnellement par M/Mme prénom nom, demeurant adresse, code postal ville, de nationalité, né/née le date de naissance à lieu de naissance

Ci-après dénommé **LE BENEFICIAIRE**

Il est conclu une convention d'accompagnement et d'occupation précaire portant sur l'accès aux services ci-dessous désignés et sur la possibilité d'utilisation de locaux.



---

## PREAMBULE

---

### **IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

Préalablement à la convention objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la Communauté de Communes du Pays de Lunel a mis en place une pépinière d'entreprises innovantes au sein du Pôle entreprendre – Via INNOVA située au 177 B avenue Louis Lumière – ZA Espace Lunel Littoral – 34 400 LUNEL.

La pépinière d'entreprises VIA INNOVA a pour principale mission d'accompagner des projets de création et le développement d'entreprises afin de leur permettre de s'implanter durablement sur le territoire du Pays de Lunel.

Fonctionnant dans le cadre du réseau Réso IP+ by Ad'Occ, et appliquant la charte de cet organisme, cette pépinière a pour vocation de susciter et de favoriser la création d'entreprises innovantes et/ou à fort potentiel de développement et de contribuer à la diffusion et à la réalisation d'innovations dans les PME existantes sur le territoire du Pays de Lunel.

Pour cela, Via Innova met à la disposition des Bénéficiaires et chefs d'entreprise tout un panel de moyens nécessaires à la concrétisation de leur projet : construction et suivi du plan d'affaire, conseils d'experts, formation, recherche de financements, suivi post-crédation, mise en réseaux des chefs d'entreprises, ainsi que l'ensemble des services logistiques de la pépinière d'entreprises.

Les principes généraux de la convention d'accompagnement Via Innova résident dans la notion de conseil-risque et la volonté de développement économique de la Communauté de Communes du Pays de Lunel. Ce programme est co-financé par le Fonds Social Européen, la Région Occitanie et la Communauté de Communes du Pays de Lunel. Cet outil du développement économique a pour objectif de favoriser l'émergence de projets innovants, créateurs d'emplois et de richesses, et de faciliter l'installation de l'entreprise sur le territoire d'une des communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Lunel.

En accessoire, le bénéficiaire peut solliciter à tout moment un hébergement (bureau ou atelier) dans un ensemble immobilier à vocation de pépinière d'entreprises.

Toute entreprise hébergée au sein de la pépinière est nécessairement sous contrat d'accompagnement, et ce pendant toute la durée de l'hébergement, sous peine de résiliation de la présente convention, sans préavis et sans indemnité.



A travers la Pépinière d'entreprises, la Communauté de Communes du Pays de Lunel s'engage à une obligation de moyens, mais en aucun cas à une obligation de résultat, et par conséquent ne pourra être tenue pour responsable si une entreprise accompagnée venait à cesser son activité.

Le concédant ne peut, pour ces motifs, concéder au bénéficiaire un droit au renouvellement de la présente convention, **celle-ci devant prendre fin en même temps que les raisons déterminantes qui ont conduit à la conclusion de la présente convention, c'est-à-dire, au terme de l'accompagnement.**

Ceci exposé, **la présente convention a deux objets formant un tout indivisible** : l'accompagnement du bénéficiaire, objet du service public de développement économique du territoire à travers l'entité VIA INNOVA et une occupation précaire d'un hébergement (bureau ou atelier) à ladite Pépinière d'entreprises, corolaire de ce service public.

L'adhésion des parties à la présente convention emporte adhésion à ces deux objets, distingués dans les parties I et II de la présente.

Tel qu'exposé en préambule, la Pépinière d'entreprises VIA INNOVA développe une politique d'accompagnement permettant à un bénéficiaire de conduire son projet d'entreprise jusqu'à son aboutissement : la création ou le développement d'une entreprise afin de s'implanter durablement sur le territoire du Pays de Lunel.

A cet effet, la présente convention comporte deux parties :

- Les moyens nécessaires à la concrétisation de son projet (Partie I : accompagnement)
- Des locaux, le cas échéant (Partie II : occupation précaire).

---

## PARTIE I – ACCOMPAGNEMENT

---

Conformément aux dispositions de la Charte de Via Innova remise au bénéficiaire, celui-ci a bénéficié d'une période d'évaluation et de préparation, qui l'a conduit à soumettre au Comité de sélection une demande d'accompagnement.

Cette demande ayant été acceptée par le Comité de sélection en date du **DATE**, la présente convention expose les modalités d'accompagnement du projet.

Via Innova n'agit qu'à titre de conseil : dans tous les cas, le bénéficiaire conserve son libre arbitre quant aux décisions qu'il prend ou aux choix qu'il fait et en reste le seul responsable.



## Art. 1. Modalités d'accompagnement de la pépinière d'entreprises VIA INNOVA

La pépinière Via Innova a pour principale mission d'accompagner des projets de création et le développement d'entreprises innovantes et/ou à fort potentiel de développement afin de leur permettre de s'implanter durablement sur le territoire du Pays de Lunel.

Via Innova apporte au bénéficiaire de la Convention d'accompagnement :

- L'assistance à la construction et au suivi de son plan d'affaires : validation des études de faisabilité technique, commerciale, économique, financière, étape par étape.
- La mise en relation avec un réseau de partenaires potentiels : environnement scientifique, économique et financier.
- Une formation assurée par des consultants en entreprise et des partenaires institutionnels permettant au bénéficiaire de faire l'acquisition des connaissances et outils (marketing, management, gestion, droit, vente) nécessaires au management de l'entreprise.
- La mise à disposition de supports utiles au montage de son projet (modèle de plan d'affaires, outils pédagogiques, etc.).

Pour cela, la Pépinière d'entreprises s'engage :

- à proposer au bénéficiaire une méthodologie et un programme de travail par étapes.
- à mettre à la disposition du bénéficiaire les moyens nécessaires à la concrétisation de son projet : construction et suivi du plan d'affaires, actions de sensibilisation et de formation, recherche de financements, suivi post-crétation, ainsi que l'ensemble des services logistiques de la pépinière d'entreprises (domiciliation, hébergement, espace de coworking avec accès internet, salles de réunions).
- à assurer un **suivi régulier** (minimum *une fois par trimestre*) de l'activité du bénéficiaire,
- à observer la plus totale **confidentialité** sur les informations soumises au secret des affaires au sens du code du commerce concernant l'entreprise résidente.
- à aider le bénéficiaire à s'insérer dans l'environnement économique local et préparer sa **sortie** de la Pépinière d'entreprises et son implantation durable sur le territoire du Pays de Lunel (recherche de locaux, etc.).

Afin de favoriser le développement du projet, la pépinière d'entreprises donnera accès au bénéficiaire :

- à une équipe de collaborateurs permanents et pluridisciplinaires ;
- à un réseau de contacts institutionnels et économiques



## Art. 2. Outils d'accompagnement de la pépinière

La pépinière d'entreprises VIA INNOVA fournira au bénéficiaire des prestations de conseil et/ou de mise en relation dans les domaines d'intervention suivants :

- Formalisation du projet : validation des compétences, capacités, motivations et ambitions du(des) bénéficiaire(s), environnement personnel et professionnel, analyse des ressources humaines du projet, identification des faiblesses, caractérisation de l'innovation.
- Approche du marché : opportunités de créer, identification des besoins (étude de marché, faisabilité commerciale, analyse de la concurrence), proposition de valeur, structuration de l'offre
- Faisabilité technique : contexte technologique, recherches de partenariats,
- Ingénierie financière : conseil sur le montage de prévisionnels financiers, recherche de financements, mise en relation avec les partenaires financiers régionaux adaptés,
- Accompagnement au démarrage de l'entreprise, conseil dans la mise en place d'un tableau de bord de gestion, conseils stratégiques, évaluation des besoins humains et compétences à intégrer, réévaluation régulière de la stratégie de développement à partir de l'analyse de la situation actuelle (forces et faiblesses) et de l'évolution du marché.

Dans le cadre de son programme annuel, la pépinière d'entreprises VIA INNOVA identifiera des modules de formations adaptés aux besoins du bénéficiaire.

**Les étapes de cet accompagnement amènent à la préparation puis à la rédaction d'un plan d'affaires ainsi qu'à la montée en compétences du bénéficiaire.**

**Leurs réalisations successives conditionnent la poursuite ou non de l'accompagnement.**

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Par la présente, Via Innova s'engage à accomplir au profit du bénéficiaire les prestations intellectuelles et matérielles d'accompagnement décrites ci-dessous, en vue de la réalisation du projet d'entreprise suivant :

## Art. 3. Nature du Projet du bénéficiaire

Nom de l'Entreprise : description de son activité.



### 3.1 Non exclusivité

Via Innova ne s'oblige à aucune exclusivité au profit du bénéficiaire et se réserve le droit d'apporter son aide à tout autre bénéficiaire qui exercerait principalement ou accessoirement la même activité.

Dans ce cas, Via Innova s'engage à maintenir les informations reçues du bénéficiaire strictement confidentielles et, par conséquent, de n'en dévoiler aucune à l'éventuel bénéficiaire concurrent.

### 3.2. Confidentialité

La pépinière d'entreprises VIA INNOVA s'engage à veiller au respect de la confidentialité par son personnel concernant les informations recueillies durant l'accompagnement. La pépinière d'entreprises VIA INNOVA s'engage à prendre toutes mesures utiles pour assurer la confidentialité desdites informations ou documents.

De par ses obligations de prescripteur, la pépinière d'entreprises VIA INNOVA pourra communiquer à ses partenaires institutionnels (Région et FSE) ou privés des données chiffrées concernant le projet, notamment le chiffre d'affaires, les effectifs ou toute information non confidentielle relative à la réalisation d'un programme.

Plus précisément, la Région Occitanie et l'Europe avec le Fonds Social Européen apportent avec les Appels à Projets Entrepreneurat des réponses concrètes aux besoins et attentes des femmes et hommes qui souhaitent entreprendre en Occitanie. Cela se traduit par la gratuité de l'accompagnement pour le bénéficiaire par la pépinière VIA INNOVA grâce à la prise en charge financière par la Région Occitanie et l'Europe avec le Fonds Social Européen d'une partie du temps de cet accompagnement.

A ce titre, la Région Occitanie a besoin de disposer, à des fins statistiques et d'évaluation de la politique menée, d'informations diverses sur les bénéficiaires accompagnés. Les informations communiquées par la pépinière à la Région et au service de l'Europe (Fond Social Européen) sont utilisées dans le cadre des orientations liées à leurs actions.

La pépinière Via Innova pourra valoriser les données communiquées à des fins d'évaluation de sa politique publique et publier des informations sur l'identification du projet du bénéficiaire (dirigeant, adresse, activité, date de création, données de la liasse fiscale. Ces informations pourront être portées sur différents supports de Via Innova : site web, affiches, mailing, etc...).

À tout moment, pour exercer ses droits en rectification, oubli..., le bénéficiaire peut envoyer un mail à [dpo@paysdelunel.fr](mailto:dpo@paysdelunel.fr).



#### Art. 4. Obligations du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage :

- à respecter la **nature du projet** défini à l'article 3.

Le Bénéficiaire transmettra à la pépinière d'entreprises VIA INNOVA un extrait Kbis dès la création de l'entreprise, ainsi que toute modification ultérieure pendant toute la durée de la présente convention.

- à suivre l'accompagnement conformément aux stipulations de la présente convention, notamment son art. 1 **Les étapes de cet accompagnement amènent à la préparation puis à la rédaction d'un plan d'affaires ainsi qu'à la montée en compétences du bénéficiaire. Leurs réalisations successives conditionnent la poursuite ou non de l'accompagnement.**

- à respecter la charte de la pépinière d'entreprises VIA INNOVA dont un exemplaire lui a été remis avant la signature de la présente ainsi qu'il le reconnaît.

- à respecter le règlement intérieur de VIA INNOVA dont un exemplaire lui a été remis avant la signature de la présente ainsi qu'il le reconnaît.

- à entretenir avec la pépinière d'entreprises VIA INNOVA et ses membres des **relations suivies et sérieuses**, et à faire preuve de la meilleure volonté et d'une parfaite bonne foi.

A ce titre, il lui fournira **tous les renseignements, documents ou autres informations nécessaires à la parfaite connaissance de son projet d'entreprise et ne lui dissimulera aucun renseignement, aucune information ou tout autre élément relatif à son projet.**

Le bénéficiaire s'engage à tenir en permanence la pépinière d'entreprises VIA INNOVA informée de l'état d'avancement de son projet ainsi que de toute démarche qu'il entreprendrait avec de futurs partenaires, des institutions, des collectivités ou tout autre organisme.

En tout état de cause, le bénéficiaire communiquera régulièrement (au moins 1 fois par trimestre) à la Pépinière d'entreprises, les informations permettant à cette dernière de suivre l'évolution de son activité.

Le bénéficiaire s'engage à participer à des réunions régulières pour que la pépinière d'entreprises VIA INNOVA puisse analyser avec lui les informations recueillies et le conseiller dans ses choix stratégiques.

En outre, le bénéficiaire s'engage à communiquer à la pépinière d'entreprises VIA INNOVA, à chaque fin d'exercice comptable, une copie du bilan et compte de résultat de sa société.

A défaut de transmission spontanée des différentes informations, la Pépinière d'entreprises se réserve le droit de les réclamer à l'occupant qui devra dès lors les fournir dans les délais sollicités.

- à **participer au cours de la durée de son séjour dans la Pépinière d'entreprises (sauf cas de force majeure) à toute formation, manifestation, stage, réunion d'information, débat,**



**conférence ou autre visant à parfaire la formation ou l'information du bénéficiaire accompagné.**

A ce titre, le bénéficiaire s'engage à assister aux modules de formation considérés comme indispensables par la pépinière d'entreprises VIA INNOVA sous peine de résiliation de la présente convention.

- à contribuer, à créer au sein de la Pépinière d'entreprises, un esprit d'entraide et un climat de convivialité.
- **à promouvoir Via Innova sur tous les supports qui seront créés dans le cadre de son projet (site internet, courriers, utilisation de logo, mention directe pour Via Innova, presse écrite, radio, etc) pendant la durée totale de son accompagnement.**
- à répondre aux enquêtes, ceci même après la fin de la présente convention. Ces données pourront être exploitées, de manière anonyme, par Via Innova pour valoriser les retombées économiques générées par les entreprises ayant été accompagnées par Via Innova et par là-même conforter l'EPCI dans l'intérêt du soutien à l'innovation et au développement économique.
- à ne pas divulguer ou utiliser l'ensemble des informations, renseignements, documents, logiciels ou autres, qui resteront l'entière propriété de Via Innova. Le bénéficiaire ne les utilisera que dans le cadre strict de son accompagnement.

#### **Art. 5. Résiliation unilatérale pour non-respect des modalités d'accompagnement**

La présente convention étant un contrat de droit administratif, Via Innova se réserve le droit de le suspendre, d'interrompre ou d'y mettre fin, de manière unilatérale et discrétionnaire, en cas de manquement du bénéficiaire à ses obligations stipulées à l'article 4 de la présente convention.

Les engagements définis à l'article précédent (Art.4) de la présente constituent des conditions essentielles sans lesquelles la Communauté de Communes du Pays de Lunel n'aurait pas conclu la présente convention.

En cas de manquement du bénéficiaire à une quelconque de ses obligations au titre de la présente convention, non réparé dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la pépinière d'entreprises VIA INNOVA et lui demandant de s'y conformer, Via Innova se réserve le droit de mettre fin à la convention.

En cas de changement de bénéficiaire, la modification substantielle du projet ou l'abandon définitif du projet, pourront également donner lieu à résiliation de la convention. En cas de changement du bénéficiaire ou de modification substantielle du projet, le bénéficiaire devra présenter une demande d'agrément au Comité de sélection qui rendra sa décision selon les modalités applicables à tout nouveau projet en se réservant le droit de prévoir des conditions plus restrictives en matière de durée de l'accompagnement.



Le bénéficiaire reconnaît également qu'il ne pourra réclamer aucune indemnité de quelque nature que ce soit et pour quelque cause que ce soit.

## **Art. 6. Conditions financières**

Le coût de cette prestation d'accompagnement est financé par la Communauté de Communes du Pays de Lunel au titre de sa **mission de service public** et de la mise en œuvre de sa compétence obligatoire « Développement Economique ».

A ce titre, la Communauté de Communes du Pays de Lunel met en œuvre des moyens importants afin de développer l'activité économique sur son territoire et de favoriser l'émergence de projets innovants et créateurs d'emplois.

Cet accompagnement bénéficie des aides du Fonds Social Européen et de la Région Occitanie.

En l'état de ces considérations, **l'adhésion au présent contrat par le bénéficiaire implique, expressément sa volonté de s'installer sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, c'est-à-dire d'y implanter son siège social et ou le principal établissement de son entreprise et de l'y maintenir pendant une durée minimale de cinq ans après la réalisation de son projet d'entreprise.**

Ce n'est qu'en raison du respect de cet engagement que les coûts relatifs à l'accompagnement du bénéficiaire par la pépinière sont à la charge de la Communauté de Communes du Pays de Lunel.

### **6.1. Frais de dossier**

Les frais de dossier sont dus par le bénéficiaire à la signature de la présente convention pour la somme de 20 euros HT, soit 24 euros TTC, conformément aux tarifs en vigueur approuvés par délibération du Conseil de Communauté en date du 1<sup>er</sup> février 2018.

Ces frais sont payables immédiatement par chèque à l'ordre de la Régie Pôle Entreprendre.

### **6.2. Indemnité au titre du préjudice**

Dès lors qu'il sera constaté que le bénéficiaire n'a pas respecté son engagement d'installation de son entreprise sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, ou de maintien de l'entreprise pendant une durée de cinq ans à compter de sa création ou de la concrétisation de son projet, celui-ci sera redevable d'une indemnité d'un montant de 8 000 euros HT, soit 9 600 euros TTC, conformément aux tarifs en vigueur approuvés par délibération du Conseil de Communauté en date du 1<sup>er</sup> février 2018. Cette indemnité vient compenser partiellement le préjudice subi par la Communauté de Communes du Pays de Lunel du fait du non-respect par le bénéficiaire de son engagement de s'installer



sur le territoire du Pays de Lunel par rapport aux moyens mis en œuvre pour l'accompagner dans son projet. Dans ce cas, plus aucun suivi ne sera assuré par Via Innova.

Toutefois, si le bénéficiaire prouve, en lien avec le service développement économique du Pays de Lunel et sa base d'offre immobilier, que sa démarche d'installation en Pays de Lunel s'est révélée infructueuse, faute d'offre adaptée sur le territoire, cela n'entraînera pas la caducité de la convention d'accompagnement.

⇒ Le montant est payable dès réception de la facture correspondante par chèque à l'ordre de la Régie de recettes du Pole Entreprendre.

### **Art. 7. Durée de l'accompagnement**

Tel qu'explicité ci-avant, la Pépinière d'entreprises a pour but d'aider à l'implantation d'entreprises nouvelles ou récentes en leur fournissant des locaux et des services adaptés pendant la période de démarrage de leur activité.

La présente convention est conclue pour une durée maximale de 5 ans ventilés entre :

- la période avant la création de l'entreprise ou avant la concrétisation du projet, pouvant aller jusqu'à 2 ans maximum,
- et la période de suivi de concrétisation du projet pouvant aller de 3 à 5 ans en fonction de la date de la convention d'accompagnement.

La pépinière Via Innova a quant à elle pour mission d'offrir un lieu d'accueil et un accompagnement de qualité aux bénéficiaires orientés vers l'innovation. Compte tenu de leurs besoins et positionnements spécifiques, ces projets nécessitent un accompagnement dans la durée : en moyenne 2 ans avant la création et jusqu'à 5 ans après la création de l'entreprise, pour maximiser leurs chances de succès. Couplé à un hébergement sur site des entreprises, cet accompagnement permet également d'avoir un suivi de proximité du parcours des créateurs, de favoriser les conditions de démarrage et de développement et ainsi leur pérennité sur le territoire.

Cet accompagnement spécifique, répond aux besoins particuliers de ces projets innovants complexes et incertains, c'est pourquoi il s'effectue dans la durée : accompagnement avant la création d'entreprise (projets ante-crétation ou en émergence) pour passer du stade de l'idée au projet, et jusqu'à 5 ans après la création d'entreprise (projets post création ou en développement) pour démarrer l'entreprise et la développer commercialement et financièrement de manière pérenne en créant de la richesse sur le territoire.

### **Art. 8. Responsabilité**

La pépinière d'entreprises VIA INNOVA procède par apport méthodologique. Les bénéficiaires en leur qualité de futurs dirigeants, futurs salariés ou futurs actionnaires demeurent libres d'effectuer les choix techniques, commerciaux, comptables, juridiques et financiers, qu'ils jugent opportuns et ils en assument seuls la responsabilité.



En aucun cas la responsabilité de la pépinière d'entreprises VIA INNOVA ne pourra être recherchée pour les raisons suivantes :

- Échec du projet pour quelque raison que ce soit,
- Réclamation d'un tiers à l'encontre du bénéficiaire.

---

## **PARTIE II – OCCUPATION PRECAIRE**

---

Au titre de son activité de pépinière et dans le cadre de l'accompagnement de l'entreprise bénéficiaire, un local peut être mis à disposition au début ou en cours d'accompagnement. Dans cette hypothèse, la présente partie s'applique.

En application de la définition que l'article L. 145-5-1 du Code de commerce donne à la convention d'occupation précaire, « le Concédant » consent, par la présente, à mettre à la disposition du « bénéficiaire » les lieux sous-désignés à titre d'occupation précaire.

La présente convention d'occupation confère simplement au bénéficiaire précaire une autorisation provisoire d'occupation du local, moyennant une faible indemnité.

De convention expresse entre les parties formant la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu, cette convention d'occupation précaire exclut, par sa nature même, tout droit au renouvellement au profit du bénéficiaire.

Partant, il est expressément convenu et accepté par le bénéficiaire que la mise à disposition n'est pas faite dans le cadre d'un bail commercial et à aucun moment le bénéficiaire ne pourra se prévaloir de la législation en matière de bail commercial.

Il est rappelé que toute entreprise hébergée au sein de la pépinière est nécessairement accompagnée par VIA INNOVA et ce pendant toute la durée de l'hébergement, sous peine de résiliation de la présente convention sans préavis et sans indemnité.

Le bénéficiaire accompagné qui sollicite la jouissance d'un bureau ou d'un atelier devra en faire la demande expresse à la pépinière. Si la demande d'hébergement intervient en cours d'accompagnement, un avenant à la présente convention sera conclu (cf trame annexée).



### Art. 9. Désignation des lieux loués

Le Concédant donne en jouissance au bénéficiaire, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, situés au Pôle d'Entreprises VIA INNOVA, 177B Avenue Louis Lumière – ou aux ateliers relais, 270 rue Thomas Edison - ZA Espace Lunel Littoral – 34400 LUNEL, désignés ci-dessous :

- bureau N° **chiffre** d'une superficie de **chiffre** m<sup>2</sup>, muni des connexions aux réseaux électrique et informatique ainsi que d'une ouverture,

OU

- atelier relais N° **chiffre** d'une superficie de **chiffre** m<sup>2</sup>, avec espace sanitaire, muni des connexions aux réseaux électrique et informatique ainsi que quatre ouvertures dont une équipée de porte sectionnelle.

Le bénéficiaire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

De convention expresse entre les parties, ces locaux forment un tout indivisible.

### Art. 10. Durée du contrat et précarité

Les parties sont parfaitement informées des termes de l'article L. 145-5-1 du Code de commerce, ci-après textuellement reproduits :

*« N'est pas soumise au présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties. ».*

La Pépinière d'entreprises a pour but d'aider à l'implantation d'entreprises nouvelles ou récentes en leur fournissant des locaux et des services adaptés pendant la période de début d'activité.

En conséquence, le bénéficiaire doit quitter la Pépinière d'entreprises dès la fin de cette période afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

Partant, la présente convention est ainsi consentie et acceptée pour une durée déterminée, au moment où l'entreprise en fera la demande et en fonction des disponibilités des locaux, qui commencera à courir à compter de sa prise d'effet stipulée dans l'avenant pour se terminer au plus tard, **au terme de l'accompagnement**, sur simple résiliation du concédant. Dans tous cas, **la durée totale ne pourra pas excéder 5 ans à compter de la date de signature du présent contrat**, sauf prorogation exceptionnelle expressément consentie par Via Innova et motivée par voie d'avenant.

En raison du caractère précaire affectant le présent contrat, de par la volonté commune du Concédant et du bénéficiaire, il y aura obligation formelle pour le bénéficiaire de quitter les lieux loués et de les rendre au Concédant, libres de toute occupation quelconque dans un délai de préavis de trois mois, à compter



de la date à laquelle le bénéficiaire aura reçu notification du concédant de sa décision de résilier la convention d'occupation précaire.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas s'y maintenir sous quelque motif que ce soit.

En conséquence, le bénéficiaire reconnaît expressément qu'il ne pourra d'aucune manière se prévaloir du statut des baux commerciaux résultant des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

Le bénéficiaire déclare être parfaitement informé 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

A défaut d'avoir totalement libéré les lieux à la date fixée dans l'avenant, date de libération des lieux, le bénéficiaire devient occupant sans droit ni titre et sera expulsé.

Il sera alors débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du montant de l'indemnité d'occupation, majoré de 25%.

#### **Art. 11. Destination des lieux loués, activités autorisées**

L'occupant s'engage à exercer dans le bureau ou l'atelier l'activité suivant la nature de l'activité décrite à l'article 3 de la présente convention.

L'occupant ne pourra exercer dans les lieux mis à disposition, aucune autre activité que celle qu'elle s'est obligée à créer ou développer, de plus, elle devra de manière continue être assurée avec toute la diligence nécessaire.

La communauté de Communes ne s'oblige à aucune exclusivité, elle pourra accueillir dans la pépinière d'entreprises ou dans d'autres locaux lui appartenant, toute autre entreprise qui exercerait principalement ou accessoirement les mêmes activités que celles-ci-dessus.

Le Concédant se réserve la possibilité de louer d'autres locaux dans le même immeuble pour la même activité.

#### **Art. 12. Indemnité d'occupation précaire**

##### **12.1 Montant**

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée, moyennant une redevance mensuelle progressive et fait l'objet d'une augmentation annuelle à la date anniversaire de la signature de la convention d'occupation précaire.

Les tarifs de location sont approuvés par délibérations du 10 décembre 2015 et du 22 septembre 2023.



Dans ces conditions, la présente convention d'occupation est consentie moyennant une indemnité d'occupation mensuelle définie par voie d'avenant, auquel il conviendra d'ajouter la TVA au taux en vigueur et qui sera payable trimestriellement à terme échu.

Le montant progressif de l'indemnité d'occupation se décompose de la manière suivante :

- Ateliers relais :

Première année	4.00 €
Deuxième année	5.00 €
Troisième année	6.00 €

Il y aura lieu d'ajouter les charges mensuelles à l'indemnité d'occupation correspondant au montant de 0,30 cents par m<sup>2</sup>/mois défini dans l'avenant conformément à la délibération du 22 septembre 2023.

- Bureaux :

Première année	6.00 €
Deuxième année	7.00 €
Troisième année	8.00 €

Il y aura lieu d'ajouter les charges mensuelles à l'indemnité d'occupation correspondant au montant de 2 € HT par m<sup>2</sup>/mois défini dans l'avenant conformément à la délibération N°1802025 du 10 décembre 2015.

Si de manière exceptionnelle et motivée, l'occupation précaire venait à se poursuivre au-delà d'une 3<sup>ème</sup> année d'occupation, le montant de l'indemnité précaire d'occupation fera l'objet d'un avenant aux conditions ci-dessous :

- Au-delà de 36 mois : Redevance 3<sup>ème</sup> année majorée de 20 %.
- Au-delà de 48 mois, redevance de la 4<sup>ème</sup> année majorée de 20%.

Au terme de la convention éventuellement prorogée le bénéficiaire sera considérée comme occupant sans droit ni titre, quelle que soit la durée de son occupation sans titre, et son expulsion pourra être faite au besoin par la force et sur simple ordonnance rendue par le juge compétent.

## 12.2 Paiement

Le paiement des avis de sommes à payer (indemnités d'occupation, charges, etc.) devra s'effectuer à **réception des factures**.



Toute arrivée ou départ en cours de mois entraînera le paiement de l'indemnité d'occupation au prorata temporis du mois.

A défaut, de paiement d'un seul trimestre d'indemnités à son échéance, comme en cas d'inexécution d'une quelconque des clauses de la convention, le concédant se réserve le droit de résilier la présente convention sans préavis.

Dans ce cas, le bénéficiaire sera considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion pourra intervenir au besoin par la force sur simple ordonnance rendue par le juge compétent, nonobstant toutes consignations faites pendant ledit délai ou offres réelles faites, passé ce délai.

En outre et sans préjudice du droit pour le concédant de réclamer en justice tous dommages et intérêts, le bénéficiaire aura à supporter tous les frais et honoraires de procédure de poursuite, d'avocat, d'huissier et autres, même non taxables.

### **Art. 13. Dépôt de garantie**

Le bénéficiaire verse à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à deux mois d'indemnité d'occupation hors taxe à l'ordre du Trésor Public.

Le dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts et sera restitué au bénéficiaire en fin de convention d'occupation précaire, déduction faite par le Concédant de toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit, et notamment de l'équivalent de la remise en état des lieux ; ce dépôt n'autorise en aucun cas le bénéficiaire à en faire la compensation avec les indemnités d'occupation dues à son départ.

### **Art. 14. Conditions générales de la convention d'occupation précaire**

Le présent contrat d'occupation précaire est consenti aux conditions générales de droit et plus particulièrement aux conditions ci-dessous.

#### **14.1 État des lieux**

Sous la réserve de l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie rendue obligatoire, le bénéficiaire déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucuns travaux ni remise en état par le Concédant.

Le bénéficiaire s'engage à respecter et user raisonnablement des biens mis à sa disposition.



En cas de détérioration, le bénéficiaire s'engage à rembourser le concédant des frais de remise en état des locaux ou à remplacer le bien concerné mis à sa disposition.

#### **14.2 Entretien - Réparations – Travaux**

Le bénéficiaire entretiendra les locaux occupés, maintiendra en bon état et les rendra à sa sortie en bon état. Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'entretien ou de défaut d'exécution de réparations dites locatives lui incombant, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le bénéficiaire s'engage à faire effectuer les réparations locatives telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 et devra rendre les lieux en bon état des dites réparations à l'expiration de la convention.

Le bénéficiaire aura à sa charge l'entretien complet des fermetures, ainsi que de l'installation individuelle éventuelle de chauffage ou de rafraîchissement nécessaires à l'activité, de son entretien et son remplacement en cas de déficience. Le bénéficiaire devra équiper de matériels de sécurité tels que les extincteurs nécessaires à son activité et en assumer l'entretien annuel.

Le tout devra être constamment maintenu en parfait état de propreté.

Le bénéficiaire ne pourra faire dans lesdits locaux, aucuns travaux, transformations ou changement de distribution sans l'accord préalable du concédant.

Toute transformation, tous travaux ou changements de distribution devront recueillir l'agrément préalable et exprès de la pépinière, tant en ce qui concerne la nature desdits travaux que leur montant.

Le concédant sera seulement tenu d'effectuer les réparations nécessaires pour entretenir les lieux clos et couverts et les grosses réparations telles qu'elles sont définies dans l'article 606 du code Civil.

#### **14.3 Conditions générales de jouissance**

Le bénéficiaire devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

- Pendant la durée de la présente convention, les occupants devront se conformer aux règles de fonctionnement et de sécurité de l'organisme, notamment en ce qui concerne les horaires d'ouverture et de fermeture de la porte principale du site.

En dehors de ces horaires, l'accès ne sera possible que pour le personnel de l'entreprise ayant une activité régulière sur le site.



La remise des clés vaut acceptation des règles d'utilisation de ces contraintes de sécurité qui peuvent être modifiées sans préavis par le concédant.

L'occupant s'interdit toute reproduction de ces clefs sans autorisation préalable du concédant et s'engage en cas de perte ou de vol à le signaler immédiatement au concédant, pour lui permettre de prendre toutes les dispositions qui s'imposent en pareil cas. L'ensemble des dépenses afférentes sera à la charge de l'entreprise.

- Le bénéficiaire devra maintenir en permanence les lieux en état d'exploitation sans pouvoir cesser même provisoirement son activité.
- Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation professionnelle ou commerciale des lieux loués pour l'activité considérée.
- Le bénéficiaire devra tenir les lieux constamment garnis pendant toute la durée de la convention d'occupation précaire, de telle sorte que le mobilier et le matériel puissent répondre à tout moment des sommes dues au Concédant, au titre des indemnités d'occupation, des accessoires ou de l'exécution, du présent contrat d'occupation précaire.
- Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le Concédant ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le Concédant serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du bénéficiaire, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.
- Le bénéficiaire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le Concédant ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.
- Le bénéficiaire ne devra à aucun moment encombrer les parties communes de l'immeuble par des objets ou effets mobiliers lui appartenant. Particulièrement, le bénéficiaire devra assurer la sortie de ses propres poubelles et déchets, aux jours et heures prévus par la réglementation de la ville.
- Le bénéficiaire ne pourra installer aucune plaque, enseigne lumineuse ou non, enseigne en drapeau, dans les parties communes ou sur la façade de l'immeuble, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Concédant.

#### **14.4. Assurances**

Le bénéficiaire devra faire assurer son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'ouragan, de tempête, de foudre, d'explosion, de dommages causés par l'électricité, de dégâts des eaux, les bris de glace et tous autres risques. Il assurera les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.



Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande du Concédant.

La remise des clefs ne sera faite qu'après fourniture de l'attestation d'assurance susdite.

Le concédant ne sera en aucun cas responsable des vols qui se seraient produits dans les locaux mis à disposition.

Au cas où l'activité du bénéficiaire entraînerait des surprimes d'assurances pour l'immeuble, celui-ci devra en rembourser au Concédant et à la copropriété le coût de cette surprime.

#### **14.5 Visite des lieux**

Durant la période de préavis qui précèdera le terme de la présente convention, le bénéficiaire devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h par toute personne munie de l'autorisation du Concédant.

Le même droit de visite existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

Enfin, pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses relatives à l'entretien, aux réparations et aux travaux, le bénéficiaire devra laisser le Concédant ou son représentant pénétrer dans les lieux loués après avoir été averti de cette visite au moins 48 heures à l'avance. En cas d'urgence, le Concédant ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

#### **14.6 Occupation - Sous-location**

Le bénéficiaire devra occuper et exploiter personnellement les lieux et ne pourra héberger aucun occupant même provisoirement et à titre gratuit, ni prêter les lieux en tout ou en partie et même occasionnellement.

Toute sous-location est interdite.

#### **14.7 Cession ou apport en société**

Il est interdit au bénéficiaire de céder ou d'apporter son droit au présent contrat d'occupation précaire.

#### **14.8 Non-responsabilité du Concédant**

La responsabilité du Concédant n'est pas engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du bénéficiaire ou de dommage causé par les tiers, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services de l'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tous autres services, soit du fait de l'administration, soit de travaux, réparations, gelées ou force majeure.



## **Art. 15. Résiliation de la convention d'occupation précaire à l'initiative de la pépinière**

### **15.1 Résiliation unilatérale du fait de la disparition du motif de précarité**

Le concédant, à l'arrivée de la fin de l'accompagnement ou/et du délai de 5 ans, lui adressera un courrier l'informant de la nécessité d'étudier avec lui les conditions de préparation de sa sortie de la pépinière.

En tout état de cause, en raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti, le concédant pourra mettre fin à cette convention à tout moment, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois au moins avant le terme choisi.

Le bénéficiaire pour sa part, déclare être parfaitement informé 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.

### **15.2 Autres motifs**

Le présent contrat d'occupation précaire sera résilié à défaut pour le bénéficiaire d'exécuter ses obligations :

- Non-paiement de l'indemnité d'occupation et des charges ;
- Non versement du dépôt de garantie ;
- Défaut d'assurance ;
- Non-respect de l'obligation d'usage paisible occasionnant des troubles constatés par huissier.

L'occupant se réserve également le droit de résilier la présente convention :

- en cas d'inexécution ou manquement du bénéficiaire à l'une de ses obligations prévues à la présente convention ;
- en cas de cessation d'activité ou de liquidation de la société ;
- au cas où le bénéficiaire viendrait à cesser volontairement ou non, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les lieux l'activité prévue
- en cas de condamnation pour crime ou délit du bénéficiaire ;
- en cas d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux ;



- en cas de destruction, démolition ou déclaration d'insalubrité, même et seulement en partie de l'immeuble par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause
- en cas de résiliation du contrat d'accompagnement pour quelque cause que ce soit

Cette résiliation aura lieu un mois après une mise en demeure d'exécuter, contenant déclaration par le Concédant de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet pendant ce délai.

Aucune indemnité ne pourra être due au bénéficiaire dans le cadre d'une telle résiliation.

### **15.3 Résiliation pour motif d'intérêt général**

Le concédant se réserve le droit de résilier la présente convention d'occupation précaire, et ce, pour tout motif d'intérêt général.

Les parties conviennent que cette résiliation pourra donner lieu à une juste indemnité, négociée au regard des justificatifs produits par le bénéficiaire.

La résiliation pour motif d'intérêt général sera notifiée par courrier recommandé avec accusé réception.

Elle prendra effet à l'issue d'un préavis de 6 mois, déclenché à la date de réception dudit courrier

### **Art. 16 Résiliation par le bénéficiaire**

Les présentes ayant pour but d'accueillir des entreprises dans leur phase d'installation et leur permettre d'exercer leur activité avant d'avoir trouvé une implantation définitive sur le territoire du PAYS DE LUNEL, l'entreprise pourra mettre fin aux présentes, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à la pépinière en respectant un délai minimum de préavis de deux mois.

---

## **PARTIE III – CONDITIONS COMMUNES**

---

### **Art. 17. Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, le bénéficiaire fait élection de domicile dans les locaux de la pépinière Via Innova, le concédant au lieu indiqué en première page de la présente Convention.

Tout échange de correspondance, tout commandement, sommation ou signification, comme tout acte de procédure, seront valablement faits aux domiciles ci-dessus élus.



### **Art. 18. Litige et attribution de compétence**

Tout litige relatif au présent contrat d'occupation précaire et d'accompagnement, une fois épuisées les voies de conciliation amiable, sera soumis à la compétence du tribunal administratif de Montpellier, en raison du caractère administratif de la présente convention.

### **Art. 19. Rappel de la non exclusivité**

Le Concédant ne s'oblige à aucune exclusivité, il pourra accueillir dans la pépinière d'entreprises ou dans d'autres locaux lui appartenant, toutes autres entreprises qui exerceraient principalement ou accessoirement les mêmes activités que celles-ci-dessus.

### **Art.20. Moralité**

Le Bénéficiaire déclare ne faire l'objet d'aucune mesure d'interdiction de gérer ou de diriger une entreprise, qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de poursuite ou de contrainte de la part des différentes administrations fiscales et sociales, ni d'aucune interdiction bancaire et que rien dans sa situation n'est susceptible de restreindre ou de compromettre sa capacité de contracter.

Le bénéficiaire déclare n'être pas ou n'avoir pas été mis en faillite, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

De plus, il déclare ne pas se trouver dans une situation ou soumise à une mesure quelconque de nature à restreindre sa capacité ou ses pouvoirs.

Cette clause s'applique également aux dirigeants et associés.

Dans le cas contraire, la présente convention cesserait immédiatement sans mise en demeure préalable.

Le bénéficiaire s'engage, dès le recrutement de son premier salarié, à se mettre en conformité avec le Code du travail, en particulier :

- en matière d'affichage obligatoire sur le lieu de travail : Médecine du travail, secours d'urgence, inspection du travail, convention collective applicable, horaires de travail, ordre des départs en congé, etc.
- en matière de sécurité ou d'hygiène sur les lieux de travail : Consignes incendies, services de secours d'urgence, document unique d'évaluation des risques professionnels, registre sécurité, registre amiante.
- en matière d'égalité professionnelle entre hommes et femmes.

La Pépinière d'entreprises ne pourra en aucun cas voir sa responsabilité engagée en cas d'infraction constatée dans l'une des entreprises accompagnées.

**Le bénéficiaire opte par la présente :**

**Accompagnement conformément à la partie I de la présente convention**



**Accompagnement et occupation précaire conformément à la convention dans son ensemble**

Fait à Lunel,

Le Date

En Nombre d'exemplaires exemplaires

Le Concédant

Le Bénéficiaire

Signature du Concédant

Signature du Bénéficiaire



---

## Annexe 1 : Projet d'avenant pour l'occupation des locaux

---

### ENTRE :

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LUNEL**, 152 Chemin des Merles – ZAE Luneland – CS90229 - 34403 Lunel cedex, Siret n° 24340052000165 représentée par Monsieur Pierre SOUJOL proclamé président de la Communauté de Communes et installé dans ses fonctions par délibération du Conseil de Communauté en date du 16 juillet 2020 et spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci :

- aux termes d'une délibération en date du 22 septembre 2023 par laquelle le Conseil Communautaire porte délégation au Président de signer la présente convention,

Ci-après dénommé **LE CONCEDANT**

### ET :

La forme « dénomination », numéro SIRET NUMERO, code NAF NUMERO,

Au capital de capital euros, dont la domiciliation est établie à la Pépinière d'entreprises VIA INNOVA, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le n° RCS

Ci-après dénommé **LE BÉNÉFICIAIRE**

### Art 1 Objet

Conformément à la partie 2 de la convention de d'accompagnement et d'occupation précaire conclue le DATE, le bénéficiaire accompagné a sollicité la jouissance d'un local.

Le présent avenant définit les caractéristiques principales de l'occupation précaire.

### Art. 2 Désignation des lieux loués

Le Concedant donne en jouissance au bénéficiaire, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, situés au Pôle d'Entreprises VIA INNOVA, 177B Avenue Louis Lumière – ou aux ateliers relais, 270 rue Thomas Edison - ZA Espace Lunel Littoral – 34400 LUNEL, désignés ci-dessous :

- bureau N° XX d'une superficie de XX m<sup>2</sup>, muni des connexions aux réseaux électrique et informatique ainsi que d'une ouverture,



OU

- atelier relais N° [ ] d'une superficie de [ ] m<sup>2</sup>, avec espace sanitaire, muni des connexions aux réseaux électrique et informatique ainsi que deux ouvertures dont une équipée de porte sectionnelle.

Le bénéficiaire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

De convention expresse entre les parties, ces locaux forment un tout indivisible.

### **Art 3 Date de prise d'effet de l'avenant et durée occupation**

Le présent avenant prend effet à compter du **DATE**.

L'occupation des lieux est consentie et acceptée pour une durée de **MOIS** (maxi jusqu'à la date de fin de l'accompagnement) à compter du **DATE jusqu'au DATE**.

### **Art 4 Montant**

Le montant de l'indemnité est fixé à **MONTANT€** HT, auquel il conviendra d'ajouter la T.V.A. au taux en vigueur et payable trimestriellement. Il y aura lieu d'ajouter les charges mensuelles à l'indemnité d'occupation qui s'élève à .....€ HT.

A chaque nouvelle année d'occupation, le montant de l'indemnité sera recalculé conformément aux tarifs précisés à l'article 12 de la présente convention.

Toutes les autres clauses et conditions de la convention d'accompagnement et d'occupation précaire (et des précédents avenants éventuels) demeurent applicables dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent avenant.

Fait à Lunel,

Le Date

En Nombre d'exemplaires exemplaires

Signature du Concédant

Signature du Bénéficiaire