



PEPINIERE D'ENTREPRISES

CONTRAT DE BAIL PRECAIRE

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes SUD ROUSSILLON, ayant son siège 16 rue Tharaud à Saint-Cyprien, représentée par son Président en vertu d'une délibération en date du 2025,

Ci-après dénommée « **la CC SUD ROUSSILLON** »

D'une part,

Et

La société

Ayant son siège :

Adresse postale :

, immatriculée :

, représentée par,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'autre part,

Ci-après dénommées ensemble, les « Parties ».

Préambule :

Dans le cadre de la compétence développement économique, la pépinière d'entreprises et l'hôtel d'entreprises ont pour but de contribuer au développement économique et à l'aménagement du territoire, à favoriser la création et le développement d'entreprises en offrant un lieu de vie et en fournissant des services et des locaux adaptés aux créateurs d'entreprise pendant la période de début d'activité et de développement.

Par sa nature même, la pépinière d'entreprises n'a donc pas vocation à accueillir des entreprises au-delà de leur 3^{ème} année d'existence permettant ainsi l'accueil de nouvelles entreprises et le respect de l'esprit « pépinière ».

Les Parties entendent donc par les présentes utiliser, pour la durée ci-dessous convenue, la faculté offerte par l'article L. 145-5 du Code de commerce de déroger à ses dispositions.

Le présent bail n'étant pas régi par le statut des baux commerciaux, le Preneur reconnaît n'avoir pas droit lors de l'arrivée du terme du bail au renouvellement du présent bail, nonobstant toute occupation matérielle des locaux loués au-delà du terme convenu ci-après.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Titre I - Dispositions générales

Article 1. Objet

La CC SUD ROUSSILLON consent par les présentes, un bail dérogatoire au Preneur qui accepte. Les locaux concernés sont plus amplement désignés ci-après.

Article 2. Textes applicables

Le Preneur déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise, dans aucune de ses dispositions, au statut des baux commerciaux mais aux dispositions du code civil (art 1709 et 1714 à 1759). Il reconnaît qu'en conséquence, il ne peut pas bénéficier du droit au renouvellement des présentes.

Article 3. Règlement Intérieur

3.1. Le Preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

3.2. Le preneur déclare avoir reçu une copie du règlement intérieur, de prendre connaissance et d'appliquer les éventuelles mises à jour de ce règlement qui seraient décidées par la CC SUD ROUSSILLON.

Article 4. Autorisations administratives

Le Preneur fait siennes toutes démarches visant à obtenir toute autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter la CC SUD ROUSSILLON.

Article 5. Règles de police

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de façon que la CC SUD ROUSSILLON ne puisse être ni inquiétée ni recherchée.

Titre II - Durée et fin du contrat

Article 6. Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de **36 mois**, à partir de la date d'entrée dans les lieux par le Preneur, soit le _____ ; il se terminera le _____

Article 7. Reconduction

Le présent bail n'est pas - de convention expresse - reconductible à l'expiration du terme mentionné à l'article ci-dessus ; congé étant d'ores et déjà donné au Preneur pour le terme convenu.

Article 8. Résiliation amiable

Le Preneur pourra, à tout instant et comme bon lui semble, mettre fin prématurément à la présente convention à condition toutefois d'en avertir la CC SUD ROUSSILLON par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant un préavis d'un (1) mois.

Article 9. Effets de la fin de contrat

9.1. En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le Preneur rend les lieux loués en bon état de réparations locatives compte tenu d'une occupation normale des locaux et conformément à leur destination, à moins qu'il ne préfère régler à la CC SUD ROUSSILLON les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.

9.2. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de grande instance ; il sera redevable à la CC SUD ROUSSILLON d'une indemnité d'occupation fixée à 1/30^e du loyer mensuel par jour de retard.

9.3. A la fin du bail, le Preneur rendra les clés des locaux loués et un état contradictoire des lieux sera dressé.

9.4. Les travaux et embellissements effectués par le Preneur restent la propriété de la CC SUD ROUSSILLON sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

9.5 **Clause résolutoire**

En cas de non-paiement, la CC SUD ROUSSILLON pourra résilier de plein droit le présent contrat avec préavis d'un (1) mois, après mise en demeure de payer notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse. En conséquence, l'espace privatif cessera aussitôt d'être affecté et redeviendra partie commune de la pépinière.

Le Preneur ne pourra invoquer aucun délai moratoire, même consacré par les usages pour le paiement du forfait, ou l'exécution de ses obligations, ou encore pour l'évacuation de la pépinière d'entreprises.

Il est expressément précisé qu'en cas de paiement par chèque, les loyers et les consommations dues ne pourront être considérés comme réglés qu'après encaissement, la CC SUD ROUSSILLON pouvant utiliser la clause résolutoire dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Tous frais d'avocats, d'huissiers ou autres, engagés par la CC SUD ROUSSILLON pour la libération des lieux seront à la charge du Preneur.

Titre III – Locaux

Article 10. Désignation

Les locaux et matériels présentement loués à _____ sont situés dans la pépinière d'entreprises **ZAE Las Hortes, 3 rue du Gargal à Saint-Cyprien (66750)**

Ils se composent d'un local faisant partie d'un bâtiment composé de plusieurs locaux, et de l'accès aux aires de stationnement.

10.1 – Désignation des biens

Un local professionnel destiné exclusivement à l'exercice de l'activité du Preneur, d'une superficie de _____ m², au sein de l'ensemble immobilier situé **ZAE Las Hortes, 3 rue du Gargal à Saint-Cyprien (66750)**.

Tels que ces lieux existent, s'étendent et se comportent, sans en faire une plus ample description, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités avant la signature du contrat.

Un état des lieux sera établi entre la CC SUD ROUSSILLON et le Preneur au moment de la remise des clés.

10.2 – Désignation des services inclus

Le Preneur bénéficiera des services suivants, selon les conditions édictées au règlement intérieur, qui sont inclus dans le prix du loyer :

- Nettoyage et entretien des parties communes,
- Accès aux sanitaires communs,
- Mise à disposition d'une salle de réunion sur réservation (au sein de l'Hôtel d'entreprises Ambition), 2 fois par an à titre gratuit
- Accès Internet illimité sans débit minimum garanti
- La domiciliation du siège social quand elle est souhaitée

Article 11. Destination

Les lieux mis à disposition sont destinés à accueillir le stockage de tout matériel nécessaire à l'activité de . Il ne pourra être exercé aucune autre activité, que celle sus-indiquée, dans l'ensemble des espaces mis à sa disposition. Le Preneur s'engage à occuper personnellement les locaux précédemment désignés sans pouvoir en aucun cas en céder, même gratuitement, tout ou partie, ni céder ses droits à la présente convention.

Le preneur s'engage à exercer réellement l'activité précitée qui est celle qu'il a déclarée lors du dépôt de son dossier de demande d'un local. En cas de non-respect de cette obligation, la CC Sud Roussillon pourra mettre fin au bail avant son terme.

Article 12. Enseigne

Le Preneur ne peut faire apposer tant dans les parties communes de l'immeuble que sur les surfaces extérieures des locaux, toute plaque, inscription ou autre sans accord préalable de la CC SUD ROUSSILLON. A charge en plus pour le preneur de remettre les lieux en état à l'expiration du bail, dans le cas où toute plaque, inscription ou autre, destinée à faciliter ou améliorer les contacts avec sa clientèle ou ses fournisseurs, serait apposée, se serait avec l'accord de la CC SUD ROUSSILLON.

Article 13. Assurances

La CC SUD ROUSSILLON a souscrit une police d'assurances pour l'ensemble de ses locaux, y compris les parties communes et les locaux mis à disposition, ainsi que ses biens propres, couvrant sa responsabilité civile et professionnelle.

Le Preneur souscrira auprès d'une compagnie notoirement solvable couvrant sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers et les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, mobiliers, matériels, marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, l'explosion, le vol, la foudre, le bris de glace, les dégâts des eaux...

Le Preneur transmettra dès son entrée, et à chaque nouvelle période, une attestation d'assurance à la CC SUD ROUSSILLON.

Le Preneur s'engage à ne pas introduire dans le bâtiment, de matières dangereuses et notamment de produits particulièrement inflammables. Dans le cadre d'un besoin de tels produits liés au bon exercice de l'activité, le Preneur préviendra la CC SUD ROUSSILLON qui se réserve le droit de statuer.

Si en raison de l'activité du Preneur ou des marchandises qui font l'objet de son activité, le montant de la prime d'assurance couvrant les risques immobiliers souscrite par le propriétaire des locaux et le montant des primes d'assurances souscrites par le Preneur subissaient une majoration, il devra supporter sur ses deniers le coût des dites majorations. Le Preneur devra s'assurer contre les risques de vol de manière que la CC SUD ROUSSILLON ne soit tenue à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage.

Titre IV - Prix

Article 14. Loyer

Le présent bail est consenti et acceptée moyennant un loyer mensuel dont le montant est le suivant :

- **€ H.T.**
- **Tva en sus 20 %**

Ce loyer comprend les services détaillés à l'article 10.2 des présentes.

Article 15. Modalités de paiement

15.1. Le Preneur s'engage à payer la CC SUD ROUSSILLON mensuellement à terme à échoir par chèque ou virement, le 1er du mois en cours.

15.2. La CC SUD ROUSSILLON adressera un titre de recettes à l'adresse du siège social. Le titre de recettes indiquera la période concernée, le loyer et les services payants éventuels.

15.3 La CC SUD ROUSSILLON devra remettre, gratuitement, une quittance au Preneur attestant du règlement des loyers sur demande de celui-ci.

Article 16. Dépôt de garantie

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

Article 17. Droit d'entrée

Aucun droit d'entrée ne sera perçu par la CC SUD ROUSSILLON à l'entrée dans les lieux.

Article 18. Charges et Imposition

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, contributions mobilières, cotisation foncière des entreprises (CFE) et taxe pour frais de Chambres de Commerce et d'Industrie

(TFCCI) et plus généralement tout impôt, contribution et taxe, dont il est et sera assujéti personnellement relativement à son activité, de telle sorte que LA CC SUD ROUSSILLON ne soit jamais inquiétée.

Il devra justifier de leur acquit à la CC SUD ROUSSILLON et notamment à l'expiration du contrat avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Les Parties conviennent que les impôts locaux et taxes (y compris la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) seront à la charge du Preneur au prorata de la surface occupée.

Titre V - Charges et conditions générales

Article 19. Obligations du Preneur

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation du présent bail, si bon semble à la CC SUD ROUSSILLON.

19.1 - Jouissance

Le Preneur prend l'immeuble loué dans l'état où il se trouve actuellement. Un état des lieux dressé contradictoirement est joint en annexe au présent bail. Il en jouit raisonnablement selon la destination indiquée à l'article 11 des présentes, en s'abstenant de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de nuire à la tranquillité de l'immeuble, d'apporter un trouble de jouissance aux autres propriétaires ou locataires des autres parties de l'immeuble et de nuire à l'image de la CC Sud Roussillon. Il devra ainsi respecter le règlement intérieur. Il le rendra, à la fin du bail, en bon état de toutes réparations locatives ; spécialement, il devra surveiller et maintenir en bon état l'installation électrique et tous autres câblages.

19.2 - Garnissement

Il garnit et tient constamment garni l'immeuble loué, pendant toute la durée du bail, de meubles, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail, à moins qu'il n'offre d'autres sûretés réelles ou personnelles suffisantes.

Article 20. Obligation de la CC SUD ROUSSILLON

La CC SUD ROUSSILLON devra permettre au Preneur de jouir paisiblement des lieux loués pendant toute la durée du bail. Il devra également laisser le libre accès à tout moment aux lieux loués en toute circonstance.

Article 21. Travaux

21.1. Le Preneur ne pourra réaliser aucuns travaux ni changements de distribution, ni

démolition, ni percement des murs et cloisons dans l'immeuble loué, sans le consentement exprès et par écrit de la CC SUD ROUSSILLON.

21.2. Tous les travaux qui pourraient être autorisés, embellissements et décors quelconques, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété de la CC SUD ROUSSILLON, sans indemnité.

21.3. En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, la CC SUD ROUSSILLON informe le Preneur de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe à la CC SUD ROUSSILLON.

Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, le Preneur sera soit relogé temporairement aux frais de la CC SUD ROUSSILLON, soit, il pourra décider de résilier le bail sans indemnité. En toute hypothèse, le loyer sera réduit au prorata du temps durant lequel, le Preneur n'aura pas pu occuper les lieux loués.

Article 22. Entretien

Conformément aux articles 1720 et 1754, le Preneur supportera les réparations locatives pendant la durée du bail et la CC SUD ROUSSILLON supportera les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Article 23. Droit de visite

Le Preneur doit laisser la CC SUD ROUSSILLON ou son architecte visiter le local loué au moins une fois par an, pendant tout le cours du bail, afin de lui permettre de s'assurer de son état. Il doit également le laisser visiter par les futurs candidats éventuels, accompagnés du Propriétaire ou de son représentant, en vue de la relocation ou en cas de mise en vente, pendant les six derniers mois de jouissance du bail. Dans ces deux cas, il souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

Titre VI - Transmission des droits

Article 24. Cession

Le bénéfice des droits résultants de la présente convention est incessible.

Le Preneur devra occuper personnellement les lieux.

Il est notamment interdit au Preneur :

- De concéder la jouissance des lieux dont il dispose à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- De céder son droit à la présente convention.

Titre VII - Dispositions diverses et finales

Article 25. Effets de la fin de contrat

25.1. En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, l'occupant devra restituer toutes les clefs qui lui auront été remises ou qu'il aura dupliquées faute de quoi il encourra une astreinte de 40€ par jour de retard.

25.2. Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de grande instance.

Article 26. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de toute notification qui s'avérerait nécessaire les Parties élisent domicile :

Pour la CC SUD ROUSSILLON, en son domicile indiqué en tête des présentes ;

Pour le Preneur, en son siège social.

Article 27. Frais et enregistrement

Les frais, honoraires, droits de timbre et d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

Article 28. Tolérances

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 29. Attribution de compétence

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seul le Tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble loué est déclaré compétent.

Article 30. Diffusion et droit à l'image

La CC SUD ROUSSILLON se réserve le droit de diffuser une information sur les entreprises hébergées (citation des entreprises, présentation de leur démarche, activité, etc...) lors de manifestations en rapport avec la Pépinière.

L'entreprise autorise la CC SUD ROUSSILLON à utiliser son nom, le nom de l'entreprise, son logo, des images ou films réalisés dans le cadre des activités de la pépinière dans toute manifestation publique ou communication liée à la pépinière d'entreprises de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Article 31. Documents contractuels

Les documents contractuels seront les suivants :

- Le présent bail,
- Le règlement intérieur,
- État des lieux d'entrée,

Les documents contractuels énumérés ci-dessus constituent l'intégralité de l'accord entre les Parties eu égard à son objet. Ils remplacent et annulent toutes déclarations, négociations, engagements, communications orales ou écrites, acceptation, ententes et accords préalables entre les Parties, relativement au même objet.

Fait à Saint-Cyprien, le

En deux exemplaires originaux,

Le Preneur

Le bailleur,
LA CC SUD ROUSSILLON