



REGLEMENT INTERIEUR « LA BERGERIE »

ANNEXE 2

PEPINIERE-INCUBATEUR D'ENTREPRISES « LA BERGERIE » CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC ET D'ACCOMPAGNEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET

Le règlement d'occupation de « La Bergerie », est établi à destination des occupants temporaires du bâtiment et des personnes qui leurs sont contractuellement liées. Il a pour objet de :

- Définir les « parties privatives » affectées à l'usage exclusif de chaque occupant et les « parties communes » à l'usage indivis des occupants ;
- Définir les espaces dont se compose le bâtiment ;
- Etablir les droits et obligations des occupants tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- Définir les caractéristiques des entreprises/porteurs de projet pouvant être accueillies ;
- Fixer les critères de sélection des projets ;
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration du bâtiment ;
- Préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié.

Les occupants devront, après en avoir pris connaissance, respecter et exécuter ledit règlement.

ARTICLE 2 : DESIGNATION

Le bâtiment faisant l'objet du présent règlement est édifié sur un terrain situé à Fontvieille (13990), chemin de Montauban.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION GENERALE DE LA PEPINIERE-INCUBATEUR D'ENTREPRISES « LA BERGERIE »

Un immeuble de 400 m² comportant deux niveaux :

- Le rez-de-chaussée est composé de :
 - o Un espace de co-working d'environ 80 m², ouvert sur l'entrée ;
 - o Une salle de réunion de 55 m² ;
 - o Un espace cuisine/détente de 32,50 m² ;
 - o Sanitaires.
- Le 1er étage est composé de :
 - o Bureaux ;
 - o Un espace de réunion ouvert ;
 - o Sanitaires.

ARTICLE 4 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont affectés à l'usage exclusif de l'occupant et comme tels, constituent des « parties privatives ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- Les revêtements de sols ;
- Les parties apparentes des plafonds et faux plafonds à l'exception du gros œuvre qui est « partie commune » ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes, les fenêtres, les stores, les appuis de fenêtres ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- Les canalisations intérieures des installations de chauffage avec leurs appareils ;
- Les installations sanitaires et électriques ;
- Le mobilier ;

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux au moment de l'état des lieux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 5 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les « parties communes » sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un occupant déterminé.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, les parkings et espaces plantés ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre du sol ;
- La couverture ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des bureaux et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage et parties de plafonds et faux plafonds fixes ;
- Les locaux communs comprenant notamment : circulations et dégagements, salle de réunion, salle de conférence, espace détente/cuisine, sanitaires, hall d'accueil.

Il est précisé que cette énumération est purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 6 : DESIGNATION DES ESPACES

L'état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après :

DESIGNATION	SUPERFICIE	TYPE DE SURFACE
Hall d'accueil	10,58 m ²	Espace commun
Espace de co-working	80 m ²	Espace partagé
Espace détente/cuisine	32,50 m ²	Espace commun
Salle de réunion	55 m ²	Espace commun
Sanitaires H&F	10 m ²	Espace commun
Local entretien	1,65 m ²	Espace réservé
Bureau 1 partagé (Bureau 1 et 1 Bis en cas de division)	55M ²	Espace privatif ou partagé

Bureau 2	39 m ²	Espace privatif
Bureau 3	39 m ²	Espace privatif
Bureau 4	10 m ²	Espace privatif
Bureau 5	8,80 m ²	Espace privatif
Bureau 6	10,50 m ²	Espace privatif
Espace de réunion	20 m ²	Espace commun
Sanitaires H&F	4,95 m ²	Espace commun

Définition de la notion « d'espace commun » : correspond aux parties communes, dont l'accès est réglementé au titre III du présent règlement. Chaque occupant peut bénéficier de cet espace.

Définition de la notion « d'espace partagé » : correspond à un espace qui bénéficie à plusieurs occupants conventionnés. En fonction des disponibilités, la Communauté de communes autorisera certains occupants à bénéficier des salles suivantes : « Espace de co-working » ; « Bureau N°1 partagé » ; « Bureaux communicants N°1 et N° 1 Bis » en cas de division du bureau N°1 partagé. Si un besoin de place supplémentaire venait à être déclaré par l'entreprise/porteur de projet, une demande devra être formulée auprès de la Communauté de communes.

Définition de la notion « d'espace privatif » : correspond à un espace qui bénéficie uniquement à un occupant conventionné. En fonction des disponibilités, la Communauté de communes attribuera un bureau à l'occupant dans l'une des salles suivantes : « Bureau N°1 partagé » ; « bureau N°1 » en cas de division du bureau N°1 partagé ; « bureau N°1 Bis » en cas de division du bureau N°1 partagé ; « bureau N°2 » ; « bureau N°3 » ; « bureau N°4 » ; « bureau N°5 » ; « bureau N°6 ». Cet emplacement sera fixe durant la période d'occupation de l'entreprise/porteur de projet dans les lieux. Si un besoin de place supplémentaire venait à être déclaré par l'entreprise/porteur de projet, une demande devra être formulée auprès de la Communauté de communes.

TITRE II : FONCTIONNEMENT DE « LA BERGERIE »

« La Bergerie » a pour objectif d'accueillir des entrepreneurs au sens large et des porteurs de projets innovants. Les candidats à un bureau ou à un espace de travail doivent faire acte de candidature auprès du Service Economie de la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles.

ARTICLE 7 : ENTREPRISES/PORTEURS DE PROJET ACCUEILLIS

Peuvent faire acte de candidature les entreprises et porteurs de projets répondant aux critères suivants :

ARTICLE 7-1 : ÂGE

- Les créateurs d'entreprises et entrepreneurs de moins de 5 ans d'existence depuis la date d'immatriculation ;
- Les porteurs de projet économique non encore immatriculés ;
- De façon exceptionnelle et dérogatoire à la vocation du lieu, les entreprises de plus de 5 ans.

ARTICLE 7-2 : FILIERES ECONOMIQUES

- Entreprises sous toutes les formes à l'exception notamment de commerces (sauf concept store à créer), entreprises agricoles, ou associations. Les entreprises qui ont besoin à terme d'un site de production ou de stockage peuvent candidater dans la mesure où elles actent le fait que le site n'apporte pas de possibilité de production ou de stockage.
- « La Bergerie vise à accueillir les entreprises et porteurs de projets œuvrant dans les domaines suivants :
 - o Green-tech, Foodtech, Agritech, Innovation, Recherche et développement ;
 - o Digital, collaboratif, objets connectés, etc... ;
 - o Economie circulaire, environnement ;
 - o Autres.

ARTICLE 7-3 : VALEUR AJOUTEE POUR LE TERRITOIRE

Il est précisé que l'entreprise/projet doit avoir un intérêt économique pour le territoire de la CCVBA.

ARTICLE 7-4 : PERENNITE

L'entreprise s'engage à ancrer son activité sur le territoire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles.

ARTICLE 7-2 : BESOIN D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUIVI

En fonction de ses besoins, l'entreprise/porteur de projet se verra proposé une formule d'accompagnement spécifique.

ARTICLE 8 : PROCEDURE DE SELECTION D'UN CANDIDAT

- Le candidat intéressé est reçu par le Service Economie de la Communauté de communes et complète un document intitulé « **Dossier de candidature** ».
- A réception du dossier complet présentant l'entreprise/projet, le Service Economie complète un document intitulé « **Présentation du projet – candidature pour un espace de travail à « La Bergerie** » destiné à la présentation aux membres de la Commission Economie.
- Plusieurs éléments relatifs au projet du candidat pourront être analysés :
 - ❖ la cohérence homme-projet :
 - ✓ l'expérience et le potentiel du chef d'entreprise/porteur de projet ;
 - ✓ ses motivations et objectifs ;
 - ✓ les compétences acquises, le savoir-faire du chef d'entreprise (et ses associées) ou du porteur de projet.
 - ❖ la faisabilité du projet :
 - ✓ le prévisionnel d'activité, les moyens engagés et le plan de financement sommaire ;
 - ✓ le marché visé, la clientèle.
- Le dossier est présenté sous un modèle-type de convention d'occupation temporaire du domaine public et d'accompagnement aux membres de la Commission Economie de la Communauté de communes qui formule un avis, notamment en retenant une formule d'accompagnement spécifique. Il est précisé ici que la Commission Economie de la Communauté de communes est seule décideur de la formule d'accompagnement retenue, en ce qu'elle lui semble appropriée au profil de l'entreprise/porteur de projet. La Commission Economie se réunit soit en présentiel soit en visio-conférence, ou formule un avis par voie dématérialisée (consultation mail des membres).
- L'attribution d'un espace de travail au sein de « La Bergerie » est effectuée à titre individuel. Il est néanmoins précisé que pour procéder à une attribution la commission prend en considération la diversité des projets au sein de « La Bergerie », examine le secteur d'activités de ceux-ci et étudie les possibilités d'accueil au regard de la nature de la formule d'accompagnement retenue. De même, pour les candidatures portant sur l'attribution de bureaux situés à l'étage du bâtiment, une priorité sera donnée aux conventions qui nécessitent un accompagnement plus léger et des durées de conventionnement plus courtes. La commission demeure souveraine quant aux équilibres à trouver.
- Par la suite, le Président de la Communauté de communes décide sur l'accueil ou non du candidat.
- En cas d'avis favorable, un rendez-vous est pris par le Service Economie avec le candidat dans les locaux pour mettre en place les procédures nécessaires à la prise de possession des lieux (cf. Article 9).
- En cas d'avis défavorable, le candidat est prévenu par courrier et/ou par mail.

ARTICLE 9 : ACCUEIL DES ENTREPRISES/PORTEURS DE PROJET

A son arrivée l'occupant est accueilli par le Service Economie pour régler tous les aspects de son installation dans les locaux et effectuer les formalités ci-dessous précisées.

L'occupant devra obligatoirement fournir les documents suivants :

- Statuts de la société ;
- Extrait d'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés (Kbis) ou extrait d'inscription au Répertoire des Métiers ;
- Attestations d'assurance.

Pour permettre aux porteurs de projets de bénéficier d'un espace de travail et de l'environnement de la pépinière-incubateur « La Bergerie », il pourra être accepté que des conventions d'occupation soient passées avec le porteur de projet en son nom propre si les formalités de création d'entreprises n'ont pas encore été effectuées. Dans ce cas, le porteur de projet devra fournir une attestation de responsabilité civile et le détail de l'activité qu'il souhaite créer, ainsi qu'un prévisionnel de business plan sur 1 an.

Il sera établi, en présence de l'occupant, un état des lieux des locaux. Cet état des lieux interviendra au début et à la fin de chaque période d'occupation.

Toute installation d'équipements spécifiques nécessitant un aménagement complémentaire des espaces, devra faire l'objet d'une demande d'agrément auprès de la Communauté de communes.

ARTICLE 10 : GESTION QUOTIDIENNE

ARTICLE 10-1 : COURRIER

L'adresse postale des entreprises hébergées/domiciliées à « La Bergerie » est la suivante :

ENTREPRISE X
Pépinière-incubateur d'entreprises « La Bergerie »
Chemin de Montauban
13990 FONTVIEILLE

Un occupant conventionné et domicilié à « La Bergerie » peut bénéficier d'une boîte aux lettres à son nom. Cette possibilité lui sera offerte en prenant en considération le nombre de boîtes aux lettres et leurs disponibilités. Il est précisé que les entreprises/porteurs de projet bénéficiant d'une formule d'accompagnement fort seront privilégiées pour cet octroi.

Les boîtes aux lettres sont situées à l'entrée de la pépinière-incubateur d'entreprises. Dans un souci d'harmonisation, les étiquettes placées sur ces boîtes aux lettres seront réalisées par la Communauté de communes au regard des consignes fournies par l'occupant.

Chaque occupant devra organiser et assurer la réception d'éventuels colis et du courrier dont il est destinataire. Il est précisé par ailleurs que la Communauté de communes n'a pas vocation à organiser et assurer la réception de colis et le relevé du courrier des entreprises/porteurs de projet de « La Bergerie ».

ARTICLE 10-2 : ACCES INTERNET

Les occupants disposent d'un accès Internet très haut débit (fibre optique) mutualisé.

Le transfert de fichiers (FTP) et les jeux en ligne sont interdits.

L'usage d'Internet doit être conforme aux lois en vigueur. N'est pas admise la consultation des sites contraires à la législation française, notamment ceux à caractère violent ou pornographique, faisant l'apologie de pratiques illégales ou de discriminations, ou de nature à porter atteinte à la dignité humaine ; ainsi que les sites de streaming ou de téléchargement illégaux. Le contrevenant pourra être immédiatement exclu du bénéfice du service.

La navigation sur Internet se fait sous la seule responsabilité de l'utilisateur. La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles n'est en rien responsable de l'infrastructure technique : elle ne peut donc être responsable, par exemple, d'une panne d'accès au réseau.

ARTICLE 10-3 : ESPACES DE DETENTE-CUISINE

Les visiteurs en attente de rendez-vous sont invités à patienter dans l'espace d'accueil et n'ont pas vocation à accéder aux espaces de détente-cuisine.

Les occupants ont libre accès à l'espace détente-cuisine et peuvent utiliser en libre-service réfrigérateurs, plaque de cuisson électrique et micro-ondes.

Il est demandé aux utilisateurs de remettre en état ces locaux après chaque utilisation. Il convient donc, après utilisation, de ranger les chaises, essuyer les tables, laver la vaisselle et la ranger, veiller au respect des règles de tri des déchets, éteindre les lumières, ventiler, fermer les stores.

Il est précisé que les occupants qui ne respecteraient pas ces consignes ne bénéficieraient plus de ce service.

ARTICLE 10-4 : GESTION DES DECHETS

Les déchets ménagers ainsi que les déchets plastiques, cartons d'emballage, ou faisant l'objet d'un tri sélectif doivent être triés et déposés dans les containers prévus à cet effet.

La mise en place des containers à déchets sur l'espace public en vue du ramassage est assurée par le service gestionnaire de la Communauté de communes.

TITRE III : REGLES DE FONCTIONNEMENT DU BÂTIMENT

ARTICLE 11 : HORAIRES D'OUVERTURE DES SERVICES ADMINISTRATIFS

Les locaux de « La Bergerie » sont ouverts du Lundi au Dimanche, 24 heures sur 24.

ARTICLE 12 : INTERDICTION DE FUMER

En application de l'article L. 3512-8 et R. 3512-2 du Code de la santé publique, il est interdit de fumer dans tous les lieux fermés et couverts accueillant du public ou qui constituent des lieux de travail. Cette interdiction s'applique pour la totalité des espaces communs, des espaces réservés, des espaces privés et des espaces-privés-réservés des deux modules de la pépinière-incubateur d'entreprises « La Bergerie ».

ARTICLE 13 : ACCES AU BÂTIMENT

- L'accès à l'espace détente/cuisine est libre pour l'ensemble des occupants ;
- L'accès à l'espace de reprographie est soumis à autorisation après acceptation des conditions tarifaires figurant en annexe de la convention d'occupation temporaire conclue entre la Communauté de communes et l'occupant, et après remise des codes d'accès ;
- L'accès à la salle de réunion est soumis à autorisation après demande d'inscription sur le registre des réservations ;
- L'accès aux parties privées est règlementé par la convention d'occupation temporaire conclue entre la Communauté de communes et l'occupant ;
- L'accès au parking est libre de 8h à 20h et ou accessible au moyen d'une télécommande permettant d'ouvrir le portail remise à l'arrivée du preneur ;
- En cas de perte de matériel permettant l'accès au bâtiment ou de demande de double, l'occupant s'engage à indemniser la Communauté de communes.

ARTICLE 14 : REGLES DE SECURITE

« La Bergerie » est un lieu privé, toute personne ne peut y circuler que si elle possède un motif réel et sérieux d'y pénétrer, laissé à l'appréciation de la pépinière-incubateur d'entreprises et/ou des occupants réguliers concernés au cas par cas.

Alarme – Le bâtiment est placé sous un système d'alarme, chaque occupant doit respecter les consignes de sécurité. Le système d'alarme doit être impérativement activé entre 19 heures et 8 heures.

En dehors des heures de présence des agents de la Communauté de communes, chaque résident est invité à se montrer particulièrement vigilant en veillant à la fermeture des portes, des fenêtres, des stores et en activant le système d'alarme s'il est le dernier occupant du bâtiment. Il est précisé que le dernier occupant du bâtiment, laissant le site de « La Bergerie » vide de tout occupant, doit signer une feuille d'émargement au moment de son départ.

La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles est dégagée de toute responsabilité concernant des actes de vols ou de dégradation par des tiers dans l'enceinte de la Bergerie.

ARTICLE 15 : SECURITE INCENDIE

Le bâtiment comporte des équipements de sécurité incendie conformes à la législation. Des contrôles du bon fonctionnement de ces équipements sont réalisés régulièrement.

Les consignes de sécurité incendie sont affichées conformément à la législation, et un plan d'évacuation de l'immeuble est affiché au RDC et à l'étage.

ARTICLE 16 : SECURITE GENERALE

En dehors du signataire et de ses collaborateurs, les agents du service économie de la Communauté de communes peuvent pénétrer dans les espaces privatifs et privatifs-partagés, en utilisant un pass, pour des motifs de sécurité : fenêtre ouverte ; anomalie ou bruit suspect.

ARTICLE 17 : CIRCULATION ET STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des aires de stationnement sont délimitées à proximité du bâtiment. Le stationnement des véhicules en dehors de ces emplacements est strictement interdit.

ARTICLE 18 : ENTRETIEN

L'entretien des espaces privatifs, communs, sanitaires et espaces de circulations est assuré de manière régulière par la Communauté de communes, à ses frais. Les occupants des bureaux (espaces privatifs) souhaitant bénéficier des prestations de nettoyage devront se rapprocher de la Communauté de communes et/ou de la société de nettoyage pour que celles-ci soient réalisées. Leur accord étant nécessaire à cette fin, les occupants demeurent responsables des dommages subis et pour lesquels ils doivent être assurés. Il est précisé que le planning d'intervention de la société de nettoyage peut évoluer et sera communiqué aux occupants par la Communauté de communes.

Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux. Du matériel d'entretien est à la disposition des occupants sur demande.

ARTICLE 19 : USAGE DES LOCAUX ET AMELIORATIONS

L'occupant devra jouir des locaux de la Pépinière-Incubateur d'entreprises raisonnablement. Il veillera à maintenir en bon état les parties communes. Ainsi, il sera considéré comme responsable de toute dégradation qu'il aura occasionnée à ces parties communes, et devra en conséquence prendre à sa charge le coût de leur remise en état.

L'occupant s'engage à faire effectuer les réparations locatives pendant toute la durée de la convention, afin de rendre les lieux en bon état en fin d'occupation.

Il laissera les améliorations ou modifications qu'il aura apporté sans indemnité de la Communauté de communes, ce dernier se réservant la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux en leur état initial.

La Communauté de communes sera seulement tenue d'effectuer les réparations nécessaires pour entretenir les lieux clos et couverts, et les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

ARTICLE 20 : STOCKAGE DU MATERIEL

Il est formellement interdit aux occupants de stocker du matériel ou des matériaux dans les espaces communs, sur les parkings et les voies de circulation de « La Bergerie ».

TITRE IV : OPPOSABILITE

ARTICLE 21 : OPPOSABILITE DU REGLEMENT INTERIEUR AUX OCCUPANTS ET AUX TIERS

Le présent règlement et les modifications qui pourraient y être apportées sont opposables aux occupants ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci entretiennent des liens contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs, etc.).

TITRE V : INDIVISIBILITE – SOLIDARITE

ARTICLE 22 : PRINCIPE D'INDIVISIBILITE ET DE SOLIDARITE

Les obligations de l'entreprise/porteur de projet, occupant, sont indivisibles à l'égard de la Communauté de communes propriétaire des lieux, laquelle en conséquence, pourra exiger leur entière exécution par n'importe lequel des représentants d'un occupant.