REGLEMENT INTERIEUR DE LA PEPINIERE D'ENTREPRISES GREENTECH

45 avenue de l'Arborescente
Zone EKHO 1 – 85500 LES HERBIERS

SOMMAIRE

Introduction 3
Article 1 : Dispositions générales 3
1-1- Désignation 3
1-2- Secteur d'activité 3
1-3- Définition des parties privatives 3
1-4- Définition et usage des parties communes 4
1-5- Composition des parties 5
2- Article 2 – Modalités d'accueil au sein de la pépinière d'entreprises 6
3- Article 3 – Règles de fonctionnement de la pépinière d'entreprises 6
3-1- Coordonnées 6
3-2- Etat des lieux 6
3-3- Accès 7
3-4- La signalétique 7
3-5- Interdiction de fumer 7
3-6- Les animaux 7
3-7- Les boissons alcoolisées 7
3-8- Circulation et stationnement des véhicules 7
3-9- Tranquillité 8
3-10- Harmonie du bâtiment 8
3-11- Responsabilité 8
4- Article 4 – Maintenance, entretien et incendie 8
4-1- Maintenance et entretien des parties communes 8
4-2- Maintenance et entretien des parties privatives 9
4-3- Sécurité incendie 9
5- Article 5 – Les services 9
5-1- Collecte et envoi de courrier 9
5-2- Documentation 9
5-3- La salle de réunion 9
5-4- La salle de détente 10
5-5- Entretien des locaux 10
5-6- Le ramassage des déchets 10
5-7- Reprographie 10
5-8- Note d'information et d'affichage 10
6- Article 6 – Les charges 10
7- Article 7 – Indivisibilité – Solidarité – Sanctions 11
8- Article 6 - Opposabilité aux tiers 11

Introduction

Le présent règlement, concernant l'ensemble des biens et des services de la Pépinière d'entreprises GreenTech (serre et ateliers relais), a été établi pour :

- Définir les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque contractant et les parties communes ;
- Etablir les droits et obligations des contractants tant dans les parties communes que dans les parties privatives ;
- Fixer les règles nécessaires à la bonne administration du bâtiment ;
- Préciser le fonctionnement de l'ensemble immobilier et des différents outils mis à disposition des concessionnaires.

Les contractants devront, après en avoir pris connaissance, s'engager formellement à respecter ledit règlement.

Article 1 : Dispositions générales

1-1- Désignation

La Pépinière d'entreprises GreenTech est située sur le parc d'activité Ekho 1 aux Herbiers.
Elle est composée d'une serre avec parties communes et bureaux et de deux ateliers relais.

L'adresse postale de la serre ainsi que des bureaux est la suivante :

45 Avenue de l'Arborescente
Zone EKHO 1
85500 Les Herbiers

L'adresse postale des ateliers relais est la suivante :

43 Avenue de l'Arborescente
Zone EKHO 1
85500 Les Herbiers

1-2- Secteur d'activité

La pépinière d'entreprise GreenTech a pour vocation d'accueillir toute jeune entreprise dans le domaine des éco-activités et des nouvelles technologies. Par jeune entreprise on entend, une **entreprise récemment créée ou ayant moins de 3 ans.**

La pépinière d'entreprise GreenTech étant avant tout un outil de développement économique au service du territoire de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, toute entreprise répondant aux critères précités, pourra faire l'objet d'une étude et d'un contrat d'occupation.

1-3- Définition des parties privatives

Sont affectées à l'usage exclusif de l'occupant, et constituent des « parties privatives » :

Bureaux	Superficie (m2)	
	RDC	Mezzanine
Bureau n°1	23.91	X
Bureau n°2	23,91	17,34
Bureau n°3	23,94	10,99
Bureau n°4	23,91	10,96
Bureau n°5	23,91	X
Bureau n°6/7	48,3	X
Atelier relais A	220 m²	X
Atelier relais B	220 m²	X

Sont considérées comme parties privatives les locaux affectés à l'usage exclusif du contractant ainsi que tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux à l'exception toutefois des éléments de gros œuvres.

Chaque contractant dispose comme bon lui semble des parties privatives, à condition de respecter strictement l'affectation donnée dans la convention d'occupation et sous les réserves formulées ci-dessous. Toute utilisation même partielle de ces parties privatives à usage non professionnel est strictement interdite.

Le contractant ne pourra porter aucune atteinte ou nuisance aux droits des autres contractants et ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité du bâtiment, soit porter atteinte à sa destination.

1-4- Définition et usage des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un occupant déterminé. Elles comprennent notamment :

- Le parking et les espaces verts et plantés,
- Les fondations, les murs mitoyen ou non,
- Le gros œuvre des planchers,
- 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.
- Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage,

- Une salle de réunion d'une surface de 28m2 comprenant 5 tables et 17 chaises, 2 tableaux blancs, 1 vidéoprojecteur, 1 porte-manteaux, 1 étagère de rangement, 2 poubelles, 3 sièges hauts, 1 fauteuil et 1 table basse.

- Une salle de restauration de de 22m2 comprenant 3 tables, 12 chaises, 1 réfrigérateur, 1 bouilloire, 1 machine à café (multi boissons), 1 micro-onde, 1 manges-debout, 4 chaises.
- Un espace accueil,
- Les sanitaires

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.
Chacun des contractants usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres contractants.
Aucun des contractants du bâtiment ne pourra encombrer les couloirs, locaux et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties du bâtiment.

Chaque contractant sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les parties communes pourront être utilisées par les agents de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, par les contractants ainsi que par leurs salariés selon l'utilisation conforme à ce même règlement.

Concernant la salle de réunion, celle-ci peut être proposée à la location pour des entreprises extérieures aux tarifs suivants : 75 € HT la demi-journée / 130 € HT la journée.

1-5- Composition des parties

La désignation des espaces est établie dans le tableau ci-dessous. Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des « parties privatives » réservées à l'occupant, des parties réservées aux agents de la Communauté de communes des Herbiers et des parties communes à l'ensemble des occupants.

Salles	Espaces
Bureau 1	Privatives
Bureau 2	Privatives
Bureau 3	Privatives
Bureau 4	Privatives
Bureau 5	Privatives
Bureau 6/7	Privatives
Local technique de la serre et locaux techniques A et B des ateliers relais	Réservées
Espace détente et terrasse	Communes
Espace d'accueil	Communes
Banque d'accueil	Communes
Salle de réunion et terrasse	Communes
Tableau d'affichage	Communes
Atelier relais A	Privatives
Atelier relais B	Privatives

2- Article 2 – Modalités d'accueil au sein de la pépinière d'entreprises

Seule la commission économique de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, est légitime et habilitée à évaluer les dossiers et agréer les candidatures.

Le dossier est instruit par le développeur économique de la Communauté de communes du Pays des Herbiers et validé par la commission économique.

Les candidatures sont examinées au vue de plusieurs critères : le profil et les aptitudes du porteur de projet, le produit ou service proposé, l'étude de marché, la structure de l'entreprise et sa stratégie commerciale, le compte d'exploitation prévisionnel, la faisabilité financière et l'intégration de l'entreprise au sein de la pépinière GreenTech.

Une attention particulière sera apportée par la commission économique, à la complémentarité et la recherche de synergies entre les candidats et les entreprises hébergées.

En cas d'acceptation, un rendez-vous est pris avec le candidat pour la signature du bail, de la convention et du règlement intérieur et expliciter les formalités administratives et techniques de la pépinière au porteur de projet.

3- Article 3 – Règles de fonctionnement de la pépinière d'entreprises

3-1- Coordonnées

GreenTech est propriété de la Communauté de Communes des Herbiers :

6 rue du Tourniquet
B.P 405
85504 LES HERBIERS
Tél : 02 51 66 82 27

Le service référence, gestionnaire de la pépinière :

Service développement économique de la Communauté de communes des Herbiers
6 rue du Tourniquet
B.P 405
85504 LES HERBIERS
Tél : 02 51 57 66 87

3-2- Etat des lieux

Le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger ni travaux, ni réparations, ni demander d'indemnité ou de diminution de l'indemnité d'occupation pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de l'entrée du locataire.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement avec le locataire au plus tard le jour de la restitution des clés à la Communauté de Communes du Pays des Herbiers. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au locataire. Le

règlement des sommes éventuellement dues à la Communauté de Communes du Pays des Herbiers devra être effectué dans le délai d'un mois suivant l'état des lieux de sortie.
Le locataire sera tenu, avant son départ, de procéder aux réfections et nettoyages nécessaires.

3-3- Accès

Pour la serre et les espaces communs, l'ouverture se déclenche en utilisant un badge VIGIK fourni lors de l'installation dans la pépinière d'entreprises. Chaque occupant doit vérifier que le portail se referme bien après le départ, ceci avec la plus grande vigilance s'il est le dernier à quitter l'enceinte de la Pépinière d'entreprises.
Les bureaux ainsi que les ateliers relais s'ouvrent quant à eux avec des clés que seuls les occupants possèdent.

3-4- La signalétique

Le nom de l'entreprise hébergée figure sur la porte de chaque bureau. Le support étant déjà en place, le document à insérer est réalisé par la Communauté de communes.
Concernant les ateliers relais, le nom de l'entreprise figure sur le bardage. La pancarte est également réalisée par la Communauté de communes.
Les occupants ne pourront apposer ni sur l'immeuble, ni sur les surfaces vitrées des bâtiments GreenTech aucune enseigne ou support publicitaire.
Des supports destinés à recevoir la signalétique individuelle de chaque occupant sont installés à l'extérieure de la Pépinière d'entreprises.

3-5- Interdiction de fumer

En application de l'article Art. R. 3511-1 du Code de la Santé Publique, modifié par l'article 1er du Décret n° 2003-1386 du 15 novembre 2006, 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 dans la totalité des espaces communs, c'est-à-dire la salle d'accueil, la salle de réunion, et la cafétéria, à l'intérieur de la serre ainsi que dans les espaces privatifs.

3-6- Les animaux

Les animaux ne sont pas admis à l'intérieur de la pépinière d'entreprises GreenTech ni dans les parties communes ni dans les parties privatives.

3-7- Les boissons alcoolisées

Il est interdit à toute personne d'introduire ou de distribuer des boissons alcoolisées dans les locaux.

3-8- Circulation et stationnement des véhicules

La vitesse de circulation doit être réduite sur le parking de la pépinière d'entreprises GreenTech.
Les places de stationnement sont délimitées. Le stationnement des véhicules en dehors de ces emplacements est strictement interdit car il constitue une gêne pour les livraisons et les manœuvres.
La pépinière ne peut, en aucun cas, être tenue responsable des véhicules stationnés.
Les sous-locations de parking sont strictement interdites.

3-9- Tranquillité

Tout doit être mis en œuvre pour que le calme règne dans l'ensemble immobilier, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.
Les locataires devront veiller à ce que la tranquillité du bâtiment ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de leurs clients ou de leur personnel.
Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun travail, avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins de quelque façon que ce soit.
L'usage d'appareils susceptibles d'engendrer des effets sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne cause pas une gêne anormale aux voisins.
Tout bruitage ou tapage, de quelque nature que ce soit, excédant les normes sonores admises et troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privatifs.

Les contractants ne pourront emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués ou parties communes des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines ou qui présenteraient des risques sérieux quelqu'en soit la nature, sauf à prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurité et à la tranquillité des biens et des personnes.

3-10- Harmonie du bâtiment

Les portes d'entrée des locaux, les menuiseries et leur quincaillerie, les stores, les fenêtres, même la peinture et d'une façon générale tout ce qui constitue l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers. Le tout devra être entretenu en bon état de réparation locative et aux frais de chacun des contractants.

3-11- Responsabilité

Tout contractant restera responsable, à l'égard des autres, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses salariés, fournisseurs, clients et usagers ou toute autre personne en relation directe avec lui, ou par le fait d'un bien dont il est également responsable. Chaque contractant sera responsable de tous les dégâts occasionnés au bâtiment par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux.
Le contractant devra fournir chaque année, à date d'anniversaire, une attestation d'assurance souscrite.

4- Article 4 – Maintenance, entretien et incendie

4-1- Maintenance et entretien des parties communes

La maintenance et l'entretien des espaces communs (parking, espaces verts…) sont assurés régulièrement par la Communauté de communes des Herbiers.
Il est demandé aux occupants de respecter la propreté des lieux.
Les occupants doivent signaler aux services de la Communauté de communes du Pays des Herbiers tout problème relevant de la maintenance ou de l'entretien pouvant créer un danger imminent pour les usagers.

4-2- Maintenance et entretien des parties privatives

Chaque entreprise locataire est soumise en Code du Travail. En effet, chaque employeur doit faire son affaire de toute obligation législative et réglementaire concernant l'hygiène et la sécurité du travail et d'une manière générale les conditions d'exercice de son activité professionnelle.

Pour les parties privatives, chaque occupant doit contracter directement ses contrats d'entretien et de contrôles de conformité qui ne sont pas assurés par la Communauté de commune, et doit tenir à jour son registre de sécurité.

La Communauté de communes du Pays des Herbiers décline toute responsabilité en cas d'incident sur les parties privatives lié à un défaut d'entretien et de contrôle de conformité qui devait être effectué par le locataire.

4-3- Sécurité incendie

La pépinière GreenTech est équipé d'un système de sécurité incendie et d'extincteurs, qui protègent les parties communes et les bureaux.

5- Article 5 – Les services

5-1- Collecte et envoi de courrier

La poste collecte le courrier avant 15h30, dans la limite de 4 courriers par jour par entreprise (moins de 800 plis par semaine), et envoie après 8h dans la limite de 4 courriers par jour.

Chaque occupant dispose d'une boîte aux lettres à son nom. Dans un souci d'harmonisation, les étiquettes placées sur ces boîtes aux lettres seront réalisées par la Communauté de communes du Pays des Herbiers ou son représentant au regard des consignes fournies par l'occupant.

5-2- Documentation

La Pépinière d'entreprises met à disposition une documentation comprenant des ouvrages spécifiques à la création d'entreprise : revues juridiques et économiques, données statistiques, magazines, mensuels ou hebdomadaires du monde économique seront consultables en libre-service dans l'espace accueil.

Il est demandé dans la mesure du possible, de bien vouloir consulter les différentes revues sur place.

5-3- La salle de réunion

GreenTech tient à votre disposition une salle de réunion prioritairement réservée aux locataires de la pépinière. Elle est composée de 5 tables et 17 chaises.

Un agenda est à la disposition des occupants de la pépinière afin qu'ils puissent réserver la salle de réunion. Le service économique de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, sous réserve de disponibilité, peut réserver la salle pour ses propres réunions ou dans le cadre de la location de la salle à une entreprise extérieure.

Les occupants doivent après utilisation fermer les portes et fenêtres, éteindre la lumière et le vidéoprojecteur. Ils pourront être tenus responsables des éventuelles dégradations ou vols.

5-4- La salle de détente

GreenTech tient à votre disposition une salle détente.

L'accès à cette salle est réservée aux locataires de la pépinière d'entreprises GreenTech.

Le matériel installé par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers dans la salle de détente est utilisable par tous les locataires de la pépinière d'entreprises et des ateliers relais. Il comprend 3 tables, 12 chaises, 1 réfrigérateur, 1 bouilloire, 1 machine à café (multi boissons), 1 micro-onde, 1 manges-debout, 4 chaises.
Aucun locataire ne peut s'approprier le matériel mis à disposition par la Communauté de Communes.

5-5- Entretien des locaux

L'entretien des espaces communs est sous-traité à une société de prestations de services ménagers et ne concerne que les parties communes : la salle de réunion, la salle de pause et l'accueil et la serre hors bureaux.

5-6- Le ramassage des déchets

Plusieurs bacs à déchets sont installés dans la salle de pause de la serre et sont régulièrement vidés par les services de la Communauté de communes. Il convient au locataire d'être attentif au tri des déchets et à la propreté de son propre bureau ou atelier.

5-7- Reprographie

Un photocopieur est mis à disposition pour chaque locataire à l'espace accueil. Un relevé de la consommation est effectué chaque fin d'année par les services de la Communauté de communes. Le paiement des copies consommées sera visible au moment de la régularisation de la provision sur charge. En cas d'impayé, la Communauté de Communes peut rompre le contrat de location.

5-8- Note d'information et d'affichage

Des notes d'information sont régulièrement diffusées auprès des occupants, concernant soit les modalités de fonctionnement du bâtiment, soit des informations reçues par la pépinière d'entreprises et jugées intéressantes (salons, opportunités…).
GreenTech est également dotée d'un panneau d'affichage à l'espace d'accueil.

6- Article 6 – Les charges

Le forfait de charges locatives s'élève à **2 € HT/m² par mois par bureau**. Cela comprend :

- L'entretien extérieur,
- La consommation électrique,
- La consommation d'eau,
- la maintenance et entretien des systèmes de chauffage

- abonnements divers (Ouest France, journal des entreprises)
- redevance incitative
- Partenariat avec « Pépinière Réseau Ouest »
- Le nettoyage des parties communes,
- La gestion du courrier et colis,
- La mise à disposition des biens et locaux suivants :
  - Une salle de réunion équipée, d'une surface de 28 m²,
  - Un espace détente équipée, d'une surface de 22 m²,
  - Un espace accueil équipé, d'une surface de 14 m².

- La refacturation des photocopies lors de la régularisation de la provision sur charge pour l'année écoulée :
  - A4 noir & blanc : 0,05 € HT / Feuille
  - A4 couleur : 0,15 € HT / Feuille
  - A3 noir & blanc : 0,10 € HT / Feuille
  - A3 couleur : 0,30 € HT / Feuille

Si la Communauté de communes devait proposer d'autres prestations à l'OCCUPANT ou mettre fin à certaines pour des motifs lui appartenant, ces modifications s'appliqueront automatiquement aux différentes conventions et donneront lieu à une baisse ou une augmentation du montant de la provision sur charge mensuelle.

La provision sur charge est déterminée chaque année en considération des charges de l'année précédente.
La régularisation sera faite chaque année, au cours du premier trimestre suivant la fin de l'année civile selon la somme des charges réelles.

7- Article 7 – Indivisibilité – Solidarité – Sanctions

Les obligations de chaque occupant sont indivisibles à l'égard de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers propriétaire des lieux, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des représentants d'un occupant.

Tout manquement au présent règlement fera l'objet, de la part du propriétaire, d'un avertissement, qui pourra aller jusqu'à la résiliation de la convention de location.

8- Article 6 - Opposabilité aux tiers

La Communauté de communes du Pays des Herbiers se réserve le droit de modifier ou de compléter le règlement intérieur chaque fois qu'elle le jugera nécessaire.
Le présent règlement intérieur et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur notification aux occupants, opposables aux occupants ainsi qu'à toute personne avec lesquelles ceux-ci ont des liens contractuels (fournisseurs, clients, visiteurs…).

Fait aux Herbiers, le 01/01/2023
Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Pour l'occupant,
Le chef d'entreprise