

Le Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

INNOVEUM

Entre les soussignés

Le Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération, dont le siège est situé 12 bd Frédéric Mistral à Narbonne (11.100), représenté par son Président, Monsieur Didier MOULY, dûment habilité à cet effet par délibération N°C2020_123 du Conseil Communautaire en date du 23 juillet 2020, et par l'arrêté A2022_65 en date du 11 octobre 2022,

Ci-après dénommé « le Grand Narbonne », d'une part,

Et

La SAS JUST A BREATH ON BARRELS (JABB) dont le siège est situé 5 Rue Louis Blanc à Narbonne (11100), représentée par M. Fabrice EYGRETEAU, en sa qualité de Président, dûment habilité à cette fin,

Ci-après dénommé "Le Bénéficiaire", d'autre part.

EXPOSE LIMINAIRE

Les élus du Grand Narbonne ont souhaité doter leur territoire d'un réel parcours de l'entrepreneur et d'outils de développement économique pour les chefs d'entreprise.

Trois pépinières et deux hôtels d'entreprise sont actuellement opérationnels pour apporter cette offre d'accompagnement aux entreprises et porteurs de projet du territoire.

Cette convention d'occupation du domaine public concerne la pépinière Hôtel d'entreprises INNOVEUM qui accompagne principalement les projets à vocation d'innovation technologique.

La pépinière hôtel d'entreprises INNOVEUM constitue un réel outil de développement économique. Elle joue un véritable rôle de catalyseur et permet de capter de nouveaux projets, de les aider à éclore, et grandir sereinement dans un environnement dédié pour ensuite s'implanter sur le territoire et se pérenniser en créant des emplois. C'est l'objectif ambitieux que s'est fixé le Grand Narbonne avec INNOVEUM.

De par son positionnement et ses partenariats en proximité avec les laboratoires INRA-LBE et Pech Rouge, la pépinière Hôtel d'entreprises INNOVEUM est stratégiquement axée sur 3

filières clefs : La filière environnement / La filière Vigne, vin et agroalimentaire / La filière santé- bien-être.

Au-delà de ces 3 filières, une clef de lecture transversale a été définie : la pépinière hôtel d'entreprises INNOVEUM a pour objectif d'héberger et accompagner des projets d'entreprises présentant une caractéristique d'innovation technologique ou d'usage. La détection des projets endogènes et exogènes est donc réalisée au travers de ces différents prismes.

INNOVEUM constitue une dépendance du domaine public en application de l'article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. La présente convention vaut autorisation d'occupation temporaire du domaine public au sens des articles L2122-1 et suivants du code précité qui en définissent le régime juridique. Elle est personnelle, précaire et révocable. Elle est incompatible avec la constitution d'un fonds de commerce dont le bénéficiaire serait propriétaire. Elle ne confère au Bénéficiaire aucun droit à la propriété commerciale, ni à une indemnité d'éviction. Les usages et pratiques liés à l'exercice d'une activité commerciale ne peuvent être valablement opposés au Promettant. Le contrat ne donne en particulier au Bénéficiaire aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou retrait pour quelque cause que ce soit.

La présente convention précise les conditions d'occupation des Bénéficiaires de la pépinière hôtel d'entreprises INNOVEUM.

CECI EXPOSÉ, IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I - HÉBERGEMENT DU BÉNÉFICIAIRE

Le Grand Narbonne accueille Le Bénéficiaire dans les locaux de la pépinière d'entreprises INNOVEUM, ci-après désignés, aux clauses, charges et conditions, notamment de durée et de redevance, ci-dessous convenues.

ARTICLE II - NATURE DE L'ACTIVITE AUTORISÉE

Le Bénéficiaire ne pourra exercer, dans les lieux mis à sa disposition, aucune autre activité que celle qu'il s'est obligé à assurer, à savoir :

Conception et commercialisation d'un procédé innovant optimisant l'élevage des bières, vins & spiritueux en fût.

Cette activité a été prise en considération par le Grand Narbonne pour autoriser le présent hébergement, elle devra donc être assurée de manière continue avec toute la diligence nécessaire.

Toute modification même partielle de l'activité du Bénéficiaire et ci-dessus autorisée devra être préalablement agréée par le Grand Narbonne sous peine de résiliation des présentes.

ARTICLE III - DÉSIGNATION

Le Grand Narbonne met à la disposition du Bénéficiaire les locaux et les installations ci-après désignés :

N° du local : 12
Type : Bureau Laboratoire
Surface : 15 m²
Place(s) de parking : 37 (non réservées)

Le Bénéficiaire déclare accepter les locaux sans aucune exception ni réserve et dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, pour en avoir parfaite connaissance après les avoir visités en vue des présentes.

ARTICLE IV - CHARGES ET CONDITIONS DE L'ACCUEIL

Les présentes sont respectivement consenties et acceptées sous les charges, clauses et conditions habituelles et de droit en pareille matière, et plus particulièrement sous celles suivantes, que Le Bénéficiaire s'oblige à exécuter et accomplir sans modification de la redevance, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou des usages, à savoir :

IV-1 : État des lieux

Le Bénéficiaire prendra les lieux loués et leurs installations dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de travaux de réparation ou de remise en état de quelque nature que ce soit de la part du Grand Narbonne.

Au plus tard au jour de la prise de possession, Le Bénéficiaire et un représentant du Grand Narbonne établiront contradictoirement un état des lieux, à défaut d'avoir établi ou d'exiger l'établissement de cet état des lieux, les locaux mis à disposition seront réputés avoir été reçus en bon état.

Le Grand Narbonne remettra au Bénéficiaire un jeu de clés donnant accès au bâtiment ainsi qu'aux lieux loués et un code alarme individuel. Les clés seront refacturées au Bénéficiaire en cas de perte.

IV-2 : Entretien - Réparations - Propreté

Le Bénéficiaire entretiendra les locaux occupés et les maintiendra en bon état et les rendra à sa sortie dans un état conforme à l'usure normale des locaux. Il devra laisser l'accès de ses locaux à l'entreprise de nettoyage sélectionnée par le Grand Narbonne. 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 Grand Narbonne a la responsabilité des réparations nécessaires pour maintenir les lieux clos et couverts, ainsi que l'entretien des locaux communs et les seules grosses réparations.

IV-3 : Travaux, transformations, améliorations et changements de distribution

Le Bénéficiaire ne pourra faire dans lesdits locaux, aucun travaux, transformation, changement de distribution, embellissement ou amélioration, y compris démolition, percement de murs ou de cloisons, sans recueillir au préalable l'agrément exprès du Grand Narbonne tant en ce qui

concerne la nature desdits travaux que leur montant. En cas d'autorisation et selon les cas, ils pourront être effectués sous la surveillance de l'homme de l'art choisi par le Grand Narbonne. Dans tous les cas les honoraires de ce dernier seront à la charge du Bénéficiaire.

En fin d'occupation, le Grand Narbonne sera seule juge de la remise en état initial des locaux ; dans ce cas, les frais de remise en état seront à la charge du Bénéficiaire.

IV-4 : Travaux – Déplacement

Le Bénéficiaire souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstruction, surélévation et travaux quelconques, même de simples améliorations que le Grand Narbonne estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables pour la sauvegarde de l'immeuble et l'agrément des usagers, et qu'elle ferait exécuter pendant le cours des présentes.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de redevance quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux.

IV-5 : Règlement intérieur

L'utilisation des lieux mis à disposition est subordonnée au respect par Le Bénéficiaire des conditions d'occupation énoncées dans le règlement intérieur régissant INNOVEUM, lequel pourra être modifié à tout moment, pour tenir compte des nécessités liées à sa bonne marche et assurer son bon fonctionnement, par la seule volonté du Grand Narbonne.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir pris connaissance du règlement intérieur annexé aux présentes. Il s'oblige à le respecter scrupuleusement, ainsi que toutes les modifications ultérieures qui seraient portées à sa connaissance par tous moyens.

Il respectera notamment, sans que cette liste soit limitative : les règles de sécurité et d'évacuation des locaux, les règles de fonctionnement du contrôle d'accès, l'usage des parties communes, les conditions de circulation tant piétonnes que pour véhicules, les modalités de stationnement, les conditions d'apposition provisoire de panneaux ou d'affiches, etc. ...

IV-6 : Jouissance des lieux

Le Bénéficiaire devra jouir des lieux d'une manière paisible, se conformer au règlement intérieur et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux occupants voisins. Notamment il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires ou autres et veiller au respect de toutes les règles d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou autres.

IV-7 : Exploitation de l'activité

En ce qui concerne plus particulièrement l'exercice de son activité, Le Bénéficiaire devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales, réglementaires et administratives pouvant s'y rapporter.

Il ne pourra apposer sur la façade de son local, aucune affiche, ni aucun écriteau quelconque, la signalétique à l'intérieur d'INNOVEUM étant réalisée par le Grand Narbonne.

IV-8 : Assurances

Le Bénéficiaire devra, pendant tout le cours des présentes et auprès d'une compagnie solvable, se faire assurer contre tous les risques locatifs dus à son occupation, notamment contre l'incendie, le recours des voisins, les dégâts des eaux, la foudre, les risques d'explosion, les catastrophes naturelles et tous autres risques.

Les polices devront également couvrir la responsabilité civile du Bénéficiaire pour les dommages matériels, corporels et immatériels liés aux locaux et équipements mis à sa disposition, ainsi qu'à l'activité exercée dans le cadre des présentes.

Il devra justifier de ces assurances et du règlement des primes préalablement à son entrée dans les lieux (et pendant le cours des présentes à la date anniversaire de la convention) et fournir une attestation de sa compagnie d'assurance précisant la surface des locaux, l'activité, les risques garantis et la période de validité, ainsi que les conditions particulières du contrat.

Les polices d'assurance souscrites devront stipuler que les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes qu'un mois après notification au Grand Narbonne de ce défaut de paiement.

Le Bénéficiaire s'interdit en outre, tout recours contre le Grand Narbonne pour quelque sinistre que ce soit et devra mentionner dans ses propres contrats d'assurance cette clause de non-recours contre le Grand Narbonne.

IV-9 : Cession – Sous-location

Les présentes sont consenties à titre strictement personnel compte tenu des buts poursuivis par le Grand Narbonne.

En conséquence, Le Bénéficiaire ne pourra, en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit à la présente convention d'occupation, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sous quelque forme que ce soit, ni même autoriser une quelconque occupation même temporaire ou une simple domiciliation d'une entreprise.

Les cession, sous-location, occupation ou domiciliation, sont interdites dans les cas d'apport en société, de fusion, d'absorption, de scission, de liquidation ou de mise à disposition sous quelque forme que ce soit.

IV-10: Visite des lieux

Le Bénéficiaire devra laisser le Grand Narbonne ou son représentant et tout entrepreneur ou personnel mandaté par cette dernière, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état et, éventuellement, exiger toute réparation nécessaire pour le maintien des lieux en bon état ou exiger le versement du montant des travaux nécessaires exécutés par le Grand Narbonne, quand elle le jugera à propos et cela, aux heures ouvrables.

Le Bénéficiaire devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les occuper éventuellement, aux heures ouvrables.

IV-11 : Restitution des clefs

Le Bénéficiaire rendra les clefs des locaux au jour fixé pour la fin des présentes ou à celui convenu pour le déménagement s'il le précède, nonobstant tout délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs ou leur acceptation par le Grand Narbonne ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter sur Le Bénéficiaire le coût des réparations éventuelles de toute nature dont il serait tenu suivant la loi, les clauses ou les conditions des présentes, notamment en cas de travaux de remise en état des locaux objets des présentes.

Immédiatement après la libération des lieux par Le Bénéficiaire, il sera établi un état des lieux contradictoire par un représentant du Grand Narbonne et Le Bénéficiaire, à défaut pour ce dernier de vouloir faire établir ledit état des lieux, il pourra être établi par tout huissier de justice choisi par le Grand Narbonne aux frais exclusifs du Bénéficiaire et à qui ce dernier accorde d'ores et déjà tout droit de visite des dits locaux.

Cet état des lieux contient la mention des éventuelles réparations ou travaux de remise en état. Il sera établi un devis estimatif des réparations et frais de remise en état nécessaires dont la charge sera entièrement répercutée sur Le Bénéficiaire qui s'oblige à son paiement.

IV-12 : Recours contre le Grand Narbonne

Le Bénéficiaire renonce expressément à toutes réclamations à l'encontre du Grand Narbonne, soit pour l'humidité des lieux, soit en raison de la présence de parasites ou encore d'inondations, sauf dans ce dernier cas, son recours direct contre l'auteur responsable. Il renonce à toutes réclamations à l'occasion d'infiltrations de fumées et fera son affaire personnelle des exhaussements nécessaires pour y remédier. Il devra prendre toutes mesures pour empêcher l'effet de gel sur toutes les conduites se trouvant ou passant dans les lieux mis à sa disposition.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni diminution de la redevance en cas d'interruption du service des eaux, du gaz, du téléphone, des liaisons informatiques ou de l'électricité.

IV-13 : État des branchements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone et autres réseaux

Le Bénéficiaire ne pourra demander au Grand Narbonne, aucune réparation, indemnité ou diminution de redevance en cas de mauvais fonctionnement de la robinetterie, des appareils sanitaires, de la tuyauterie, du chauffage, de l'électricité, de l'eau, du gaz, du téléphone, des réseaux informatiques, de l'écoulement des eaux ou autres.

ARTICLE V – REDEVANCE

V-1 : Montant

En contrepartie des services offerts au Bénéficiaire par le Grand Narbonne celui-ci s'oblige à lui verser dans les conditions ci-après convenues, une redevance d'occupation fixée à la somme

mensuelle de 288.00 €uros (deux cent quatre-vingt-huit euros) TTC, correspondant à 17.2 € (dix-neuf euros et vingt cts) TTC le m²/mois pour l'occupation d'un local de 15 m² (quinze m²).

V-2 : Paiement de la redevance et des charges

Le Bénéficiaire s'oblige à payer le montant de la redevance ci-dessus fixée, par trimestre et d'avance, soit le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Le premier paiement interviendra prorata temporis sur le mois en cours, et au moment de la sortie, tout mois commencé sera dû entièrement.

Les paiements pourront être effectués par chèque libellé à l'ordre de la Régie d'INESS ou par virement sur le compte DFT de la Régie d'INESS I.B.A.N FR76 1007 1110 0000 0020 0245 594. Ils devront intervenir dans les trente (30) jours de la réception par Le Bénéficiaire de l'avis des sommes à payer correspondant qui lui sera adressé par le Grand Narbonne.

V-3 : Autres services

La connexion Internet n'est pas mutualisée, chaque résident dispose de son propre accès qu'il peut déployer à partir du local technique situé à l'entrée du bâtiment.

Les résidents sont donc informatiquement indépendants et fournissent le matériel qu'il leur est nécessaire.

En revanche, les abonnements nécessaires à son fonctionnement seront pris en charge par le gestionnaire du bâtiment ayant un lien contractuel avec le Grand Narbonne (marché public, délégation de service publique ou autre).

Les abonnements de type FTTH sont disponibles sur ce bâtiment.

Comme pour la connexion Internet, chaque résident prend en charge sa téléphonie. Il n'y a pas de standard centralisé.

Pour les autres services, ils seront facturés immédiatement par le Grand Narbonne ou son gestionnaire au Bénéficiaire, en fonction de ses consommations, au jour de l'émission de l'avis des sommes à payer et dont chacune des modifications sera préalablement portée à la connaissance du Bénéficiaire par remise en mains propres, affichage ou tout autre moyen. Le Bénéficiaire reconnaît que le tarif des autres services en vigueur à la date de signature des présentes lui a été transmis avant la signature de celles-ci.

V-4 : Retards

Toute somme non payée dans les trente (30) jours après réception de l'avis des sommes à payer correspondant portera intérêt au taux légal majoré de cinq (5) points, après mise en demeure préalable par lettre recommandée avec accusé de réception, au prorata du nombre de jours écoulés entre la date d'exigibilité et la date de paiement effectif, tout jour commencé étant considéré comme un jour entier.

Par ailleurs, toute somme afférente aux consommations du Bénéficiaire (telles que photocopies, électricité, etc...) non payée dans les conditions ci-dessus après réception de l'avis des sommes à payer correspondant peut donner lieu, sans préavis du Grand Narbonne, à suppression du service correspondant.

ARTICLE VI – ENTREE EN VIGUEUR – DURÉE - RECONDUCTION

La présente convention prendra effet le : 10 octobre 2022

Elle est conclue pour une durée de 6 mois (renouvelable une fois).

La convention ne pourra être reconduite que de façon expresse.

ARTICLE VII - CONFIDENTIALITÉ

Toutes les informations, documents ou autres, transmis au Grand Narbonne par Le Bénéficiaire, sont strictement confidentiels. Il appartiendra au Grand Narbonne, de prendre toutes mesures utiles pour assurer la confidentialité desdites informations ou documents.

Le Grand Narbonne veillera au respect de cette obligation de confidentialité par ses agents. Elle ne pourra transmettre à tout tiers quelque information ou document que ce soit relatif au Bénéficiaire que sur autorisation expresse de ce dernier.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir strictement confidentiels les informations, renseignements, documents et autres outils qui lui sont remis par le Grand Narbonne en vertu des présentes. Il ne les utilisera que dans la stricte mesure nécessaire à la réalisation de son projet d'entreprise. L'ensemble des informations, renseignements, documents ou autres resteront, de convention expresse, l'entière propriété du Grand Narbonne.

ARTICLE VIII – OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS

Le Bénéficiaire s'oblige envers le Grand Narbonne au respect des obligations suivantes :

Le Bénéficiaire entretiendra avec le Grand Narbonne et ses membres des relations suivies et sérieuses, il fera preuve de la meilleure volonté et d'une parfaite bonne foi.

Le Bénéficiaire devra communiquer au jour de son installation et chaque année à la date anniversaire de la présente convention, une attestation d'assurance à laquelle il joindra les conditions particulières de son contrat.

ARTICLE IX - DÉCLARATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire confirme l'exactitude des indications le concernant telles qu'elles figurent en tête des présentes.

Il déclare en outre :

- ne pas être et n'avoir jamais été l'objet d'une procédure collective, redressement ou liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre sa capacité ou ses pouvoirs.

ARTICLE X – RÉSILIATION DU CONTRAT

X-1 : Résiliation par Le Bénéficiaire :

Le Bénéficiaire pourra mettre fin aux présentes, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au Grand Narbonne indiquant son intention de mettre fin aux présentes et la date à laquelle il s'oblige à libérer définitivement les locaux mis à sa disposition, mais en respectant un délai minimum de préavis de 3 (trois) mois.

X- 2 : Résiliation par le Grand Narbonne :

Outre le jeu de la clause résolutoire définie à l'article XI des présentes, il est rappelé que la présente convention pourra être résiliée de plein droit, après mise en demeure restée sans effet après un délai d'un mois, et sans indemnité du Grand Narbonne dans les cas suivants :

- Modification de l'activité autorisée sans accord du Grand Narbonne (art. II),
- Non-respect du règlement intérieur (art. IV-5),
- Non-respect des obligations en matière de travaux, de transformations, d'améliorations et de changements de distribution (article IV-3).

Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être détruit, démoli ou déclaré insalubre, même et seulement en partie, les présentes seraient résiliées de plein droit, sans indemnité de la part du Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération.

Enfin, le Grand Narbonne se réserve la possibilité de résilier les présentes en cas de liquidation judiciaire du Bénéficiaire, notification de la résiliation pour ce motif sera alors faite directement par le Grand Narbonne auprès du mandataire liquidateur.

ARTICLE XI - CLAUSE RÉVOCATOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de redevance en principal, taxes, charges et accessoires ou d'inexécution d'une quelconque des clauses, charges et conditions des présentes, celles-ci seront résiliées de plein droit, à défaut d'exécution dans les huit (8) jours de la réception par Le Bénéficiaire d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter, à lui fait par acte extrajudiciaire ou par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant la volonté du Grand Narbonne, de se prévaloir de la présente clause.

A défaut d'exécution dans le délai ci-dessus, Le Bénéficiaire sera considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance rendue par le juge compétent.

Conformément à ce qui a été dit ci-dessus, à titre de dédommagement, Le Bénéficiaire sera redevable envers le Grand Narbonne d'une indemnité égale à la redevance ci-après convenue au prorata du temps de son occupation sans droit ni titre, y compris tous intérêts de retard, charges, taxes, frais et accessoires.

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

ARTICLE XII - ABSENCE DE TOLÉRANCE

Aucun fait de tolérance de la part du Grand Narbonne quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit, même tacitement, au profit du Bénéficiaire, ni entraîner aucune dérogation aux obligations résultant des présentes, de la loi ou des usages, seul le consentement exprès et par écrit du Grand Narbonne peut être retenu.

ARTICLE XIII - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes.

ARTICLE XIV - CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives à l'exécution des présentes ou de leurs suites, seront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif de Montpellier, après épuisement des recours amiables.

ARTICLE XV - DOCUMENTS A DISPOSITION

Outre le présent texte, la convention sera complétée par les pièces suivantes, disponible sur la Dropbox d'Innovéum :

- Le règlement intérieur de la structure,
- Les tarifs en vigueur,
- Le plan des locaux
- Une présentation d'Innovéum (son fonctionnement et ses missions),
- Un plan localisant les entreprises,
- Une présentation succincte des entreprises hébergées,
- Une fiche de suivi technique pour les anomalies constatées.

Fait à Narbonne, en deux exemplaires originaux.

Le

Le

**Le Grand Narbonne,
Communauté d'Agglomération**

La SAS JABB

**Maître Didier MOULY,
Maire de Narbonne,
Président du Grand Narbonne
Communauté d'Agglomération**

**M. EYGRETEAU Fabrice
Président**