

Décision n° 20240418DC043

**DÉCISION PRISE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT  
ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 1<sup>ER</sup> DÉCEMBRE 2022  
PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE AU PRÉSIDENT**

**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - APPROBATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DES LOCAUX DE LA PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES L'AÉRIAL PAR MADAME HARTL**

Monsieur le président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-10 et L. 5214-16 ;*

*VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 1er décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 relative à la création de la pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse ;*

*VU la décision du bureau communautaire en date du 10 avril 2024 portant modification des tarifs de la pépinière l'Aérial ;*

*VU le projet de convention d'occupation temporaire des locaux de l'Aérial, ci-annexé ;*

*CONSIDÉRANT que l'occupation temporaire du domaine public des locaux de MACS doit faire l'objet d'une convention d'occupation du domaine public ;*

*CONSIDÉRANT le partenariat avec l'association BGE TEC GE COOP et la possibilité de mettre à disposition un espace partagé à temps partiel aux entrepreneurs accompagnés dans le cadre de la couveuse d'activités INCUBATEST ;*

**DÉCIDE**

**Article 1** : de signer le projet de convention, annexé à la présente, portant sur la mise à disposition temporaire des locaux de l'Aérial appartenant à la Communauté de communes, situés 157 allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse, au profit de Madame Doris HARTL, domiciliée 181, rue de Lesbarres, 40150 SOORTS-HOSSEGOR.

**Article 2** : la présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté de communes. Il en sera rendu compte à l'occasion de la prochaine séance de conseil communautaire.

**Article 3** : la présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 18 avril 2024

Le président  
Pierre FROUSTEY



Envoyé en préfecture le 02/05/2024

Reçu en préfecture le 02/05/2024

**Publié en ligne le 02/05/2024**

ID : 040-244000865-20240418-20240418DC043-AR





## CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DES LOCAUX DE LA PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES L'AÉRIAL – ENTREPRENEURS INCUBATEST

### ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S :

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud  
Dont le siège est situé Allée des Camélias, 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE, numéro de SIRET 244 000 865 00091  
Représentée par son Président en exercice, Monsieur Pierre FROUSTEY, agissant en vertu d'une décision en date du .....

D'une part,  
Ci-après dénommée « MACS »

### ET

Doris HARTL, domiciliée 181, rue de Lesbarres, 40150 SOORTS-HOSSEGOR, hébergeant son activité au sein de la couveuse d'activités INCUBATEST

D'autre part,  
Ci-après dénommée « Madame Doris HARTL » ou « l'occupant »

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5211-10 et L. 5214-16 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2122-1 et suivants et L. 2125-1 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 1er décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions de l'assemblée communautaire au président en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 relative à la création de la pépinière d'entreprises « L'Aérial » à Saint-Vincent de Tyrosse ;

VU la décision du bureau communautaire en date du 10 avril 2024 portant modification des tarifs de la pépinière L'Aérial ;

VU la décision du président en date du ..... portant approbation de la convention  
d'occupation temporaire des locaux de la pépinière d'entreprises L'Aérial par Madame Hartl ;



CONSIDÉRANT que l'occupation temporaire du domaine public des locaux de MACS doit faire l'objet d'une convention d'occupation du domaine public ;

CONSIDÉRANT le partenariat avec l'association BGE TEC GE COOP et la possibilité de mettre à disposition un espace partagé à temps partiel aux entrepreneurs accompagnés dans le cadre de la couveuse d'activités INCUBATEST ;

Il est conclu une convention d'occupation précaire portant sur les locaux ci-dessous désignés :

**Pépinière d'entreprises L'Aérial  
157, allée des camélias, 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

## PRÉAMBULE

Dans le cadre de sa compétence en matière d'actions de développement économique, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud concourt avec son réseau de partenaires à la création et au développement d'activités économiques sur le territoire.

Pour l'exercice de ses missions de service public, elle est propriétaire des locaux sis 157 allée des Camélias à Saint Vincent de Tyrosse hébergeant une pépinière d'entreprises nommée « L'Aérial », intégrée dans le Grand Réseau néoAquitaine des Pépinières d'entreprises de Nouvelle-Aquitaine « GRAPE ».

Dans le cadre de son partenariat avec l'association BGE TEC GE COOP, elle permet aux entrepreneurs accompagnés par sa couveuse d'activité « INCUBATEST » d'occuper un espace de travail à temps partiel et à utiliser les locaux de L'Aérial, sur orientation de ce partenaire.

La signature de la présente convention d'occupation temporaire des locaux emporte adhésion au respect du règlement intérieur.

### **Article 1 : Nature juridique de la convention**

De convention expresse entre les parties formant la condition déterminante de ce contrat sans laquelle il n'aurait pas été conclu, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux modifié par la loi dite Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014.

L'exploitation et la gestion des locaux sont assurées par le propriétaire, la Communauté de communes MACS.

Le propriétaire met à disposition de l'occupant qui accepte, à titre précaire, les locaux et les services ci-après désignés et dans les conditions définies par la présente.

La présente convention a pour objet de formaliser les conditions juridiques de la mise à disposition et de l'utilisation des locaux désignés à l'article 2 par « Madame Doris HARTL », en application du régime de l'occupation temporaire du domaine public.

### **Article 2 - Désignation des locaux**

---

MACS met à disposition de « Madame Doris HARTL » des locaux situés 157 allée des Camélias à Saint-Vincent de Tyrosse.



« Madame Doris HARTL » pourra utiliser une place au sein de l'espace de coworking jours à confirmer avec Mme pour mener des activités professionnelles. L'accès aux locaux se fera avec un badge qui sera paramétré selon les accès autorisés.

MACS confère « Madame Doris HARTL » dans les mêmes conditions, le droit à l'usage des parties communes ainsi que des équipements et services de la pépinière d'entreprises, tels que ces biens et services sont décrits dans le règlement intérieur remis à l'occupant et visé par lui.

### Article 3 - Durée de l'occupation

La présente convention est conclue pour une durée de 6 mois à compter du XX mai 2024 pour se terminer de plein droit XX xx 2024.

Cette convention sera renouvelable deux (2) fois maximum pour la même durée par tacite reconduction à condition que Madame Doris HARLT soit encore accompagnée par INCUBATEST.

Cette reconduction aura lieu après :

- un rendez-vous/bilan annuel relatif au respect des conditions d'accueil et de fonctionnement de la pépinière, avec la participation de la couveuse INCUBATEST.

En raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti, le propriétaire se réserve le droit de mettre fin à cette convention à tout moment, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception 15 jours au moins avant le terme choisi.

L'occupant pourra mettre fin à la présente convention à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception 15 jours au moins avant le terme choisi.

L'occupant, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'un droit au renouvellement de la présente convention à son expiration, et qu'il ne pourra de même invoquer un droit au maintien dans les lieux en vertu de l'article 1 supra.

Dans le cas où la place de coworking mis à disposition de Madame Doris HARTL devait être mobilisée pour une entreprise accompagnée par L'Aérial (booster ou pépinière), MACS en informera Madame Doris HARTL avec un préavis de 15 jours avant la date d'échéance.

### Article 4 - Etat des lieux

Lors de l'entrée et de la sortie des locaux, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre « Madame Doris HARTL » et un représentant de MACS, pour être annexé à la présente convention.

À l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif et après état des lieux de sortie, « Madame Doris HARTL » devra libérer les locaux occupés.

En cas de constat de dégradations non imputables à l'usage normal ou au vieillissement naturel des lieux, « Madame Doris HARTL » devra les remettre en état à ses frais exclusifs. À défaut, MACS se réserve le droit de faire exécuter les travaux nécessaires à leur remise en état aux frais de « Madame Doris HARTL » ou de réclamer une indemnité pécuniaire représentative de leurs coûts.

### Article 5 - Entretien

« Madame Doris HARTL » veillera à maintenir en bon état les parties communes et privatives, conformément au règlement intérieur. Ainsi, elle sera considérée comme responsable de toute



dégradation qu'elle aura occasionnée à ces parties communes et privatives et devra en conséquence prendre à sa charge le coût de leur remise en état.

Elle devra laisser exécuter tous les travaux nécessaires pour le maintien en état ou l'amélioration des parties communes et du bureau et laisser visiter les locaux loués chaque fois qu'il est nécessaire pour des raisons de travaux ou de sécurité sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée.

« Madame Doris HARTL » s'engage à faire effectuer les réparations locatives pendant toute la durée de la convention afin de restituer les locaux en bon état.

Si un dysfonctionnement ou un besoin de maintenance est constaté, « Madame Doris HARTL » en informera au plus tôt le personnel de la pépinière d'entreprises (réparations à la charge de MACS).

« Madame Doris HARTL » ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués, ou leurs dépendances.

#### **Article 6 : Cession et sous-location**

La présente convention étant consentie à titre personnel, l'occupant ne pourra en aucun cas céder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire ; il ne saurait de même sous louer tout ou partie des locaux.

#### **Article 7 : Paiement des loyers, charges et prestations de services**

Chaque occupant s'engage à effectuer le paiement auprès du comptable public de la Communauté de communes MACS, à la trésorerie de Saint-Vincent de Tyrosse, dans les 10 jours qui suivent la réception de « l'avis des sommes à payer » :

- une redevance pour occupation du local comprenant les charges et services ;
- des consommations du mois précédent (copies).

Les prestations de service telles les impressions et photocopies seront payables suivant la facturation établie selon les tarifs en vigueur déterminés par l'organe délibérant compétent de MACS.

La présente convention d'occupation est consentie moyennant la redevance mensuelle selon les tarifs en vigueur déterminés par l'organe délibérant compétent de MACS.

Ce montant comprend les charges d'eau et d'électricité ainsi que les prestations de services ci-dessous. Le règlement intérieur précise les modalités d'organisation et de fonctionnement à suivre pour ces services.

Le règlement intérieur précise les modalités d'organisation et de fonctionnement à suivre pour ces services :

- **Salle de réunion :**

Sur réservation auprès du service développement économique. Un tarif préférentiel s'applique (voir grille tarifaire en vigueur). Les salles de réunion sont équipées d'un écran TNI et vidéo, d'un paperboard).

- **Réseau informatique et accès internet :**



Les occupants disposent d'un accès mutualisé à internet avec fibre optique afin de pouvoir recevoir des emails ou consulter des sites.

- **Matériel mutualisé de reprographie :**

Copieur/scanner noir et blanc et couleur en libre accès avec code d'accès propre à chaque entreprise et refacturation en fin de mois, relieur (fournitures non comprises), destructeur de documents.

- **Notes d'information, affichage, temps d'informations et animations**

Des notes d'information peuvent être diffusées auprès des occupants concernant les modalités de fonctionnement du bâtiment.

- **Entretien**

L'entretien des parties communes est assuré à minima 2 fois par semaine par MACS, par une entreprise extérieure. Cependant, il est demandé à chaque occupant de respecter la propreté des lieux.

- **Maintenance**

La maintenance des installations électriques, du chauffage et de la climatisation, des extincteurs des espaces collectifs, de l'ascenseur sont assurés par le service bâtiment de la Communauté de communes MACS. Pour cela, MACS a recours à des prestataires extérieurs qui auront accès aux bureaux après information préalable.

- **Collecte des déchets**

Les déchets ménagers font l'objet d'un tri sélectif. Le règlement intérieur précise le fonctionnement.

- **Signalétique**

Des supports harmonisés destinés à indiquer les entreprises hébergées sont installés dans la pépinière.

- **Espace de convivialité**

Les occupants ont libre accès à la salle de détente et peuvent utiliser en libre-service les équipements de la kitchenette, dans le respect du règlement intérieur.

- **Stationnement :**

Les utilisateurs peuvent utiliser les places de stationnement proches du bâtiment ainsi que l'abri et stationnement vélo.

- **Courrier :**

Mise à disposition de boîtes aux lettres dédiées.

La pépinière L'Aérial n'assure pas :

- l'accueil physique des visiteurs (assuré par l'occupant) ainsi que la réception de ses colis
- le standard téléphonique (pas de ligne fixe).

## Article 8 : Révision

L'occupant reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des prestations de la pépinière dont la tarification des services pourra faire l'objet d'une révision par voie d'avenant. Cette modification sera applicable dès le mois suivant, conformément aux tarifs fixés par la décision du bureau communautaire en vigueur en matière de tarifs de l'Aérial.

## Article 9 : Dépôt de garantie

---

Le propriétaire recevra au cours du 1er mois d'occupation la somme de 75 euros (TVA non applicable en vertu de l'article 293 B du code des impôts) représentant un mois de redevance en principal, en



garantie de paiement de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par l'occupant.

Le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de (2) mois à compter de la restitution des lieux et du badge par l'occupant, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la communauté de communes et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue en lieu et place de l'occupant, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Le dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice de l'occupant. Il ne fait l'objet d'aucune révision durant l'exécution de la présente convention.

Le dépôt de garantie ne pourra, sous aucun prétexte, être affecté au paiement des derniers mois de redevance lorsque l'occupation prendra fin et cette redevance, ainsi que les charges, devront toujours être acquittées régulièrement aux échéances convenues.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû à l'occupant après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du preneur.

### **Article 10 : Règlement intérieur**

La signature de la présente convention vaut adhésion au règlement intérieur de la pépinière. Un exemplaire dudit règlement sera remis à « Madame Doris HARTL » à la signature de la présente convention.

« Madame Doris HARTL » se conformera au règlement, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux loués et l'utilisation des parties communes.

### **Article 11 – Assurances**

« Madame Doris HARTL » souscrira à compter de la date de remise des clés, à minima une police d'assurance couvrant :

- sa responsabilité civile,
- les dommages causés par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux, les risques naturels, le vol, et d'une manière générale contre tout risque à ses aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens situés dans le locaux occupés et ce pendant toute la durée d'occupation effective des locaux.

« Madame Doris HARTL » s'engage à obtenir de son assureur qu'il renonce à tout recours qu'il pourrait exercer, comme subrogé dans ses droits, contre la Communauté de communes MACS et son assureur dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages survenant aux biens mobiliers, à son personnel et à tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objet des présentes.

« Madame Doris HARTL » justifiera de son assurance à toute réquisition du propriétaire.

L'entrée au sein de la pépinière d'entreprises ne pourra être effective qu'après réception d'une attestation d'assurance pour le local loué.

---

### **Article 12 : Recours**



« Madame Doris HARTL » déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre la Communauté de communes MACS pour tout événement extérieur à sa volonté et notamment, l'interruption du fonctionnement des réseaux, du fonctionnement des appareils, installations, services mis à disposition.

### Article 13 - Résiliation de la convention

En cas de manquement par « Madame Doris HARTL » à l'une des obligations dont il est tenu en vertu de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit quinze (15) jours après une mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité.

En toute hypothèse et pour des raisons d'intérêt général, MACS pourra résilier à tout moment et sans indemnité ladite convention, sous réserve d'en informer l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, ceci, 15 jours au moins avant la date de résiliation effective. « Madame Doris HARTL » ne pourra élever aucune réclamation et devra libérer les lieux à la date figurant dans la lettre de résiliation.

De son côté, « Madame Doris HARTL » pourra résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de 15 jours mois.

### Article 14 - Litiges

Tout litige relatif à la présente convention, à défaut d'accord amiable, sera résolu par le Tribunal administratif de Pau compétent.

### Article 15 : Confidentialité

L'Aérial assure l'occupant de la plus stricte confidentialité dans le traitement de son projet. Ses représentants s'interdisent toute transmission d'information à des tiers sans l'accord préalable de l'occupant.

Pour exercer son droit d'accès et de modification des données le concernant, l'occupant s'adressera au service développement économique.

De son côté, l'occupant considérera les divers documents et supports qu'il recevra comme confidentiels et ne les utilisera que dans le cadre du développement de son entreprise.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le ..... en deux (2) exemplaires originaux.

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé ». Parapher chaque page.



Le Président de la Communauté de communes  
Marenne Adour Côte-Sud

« Madame Doris HARTL »

Pierre FROUSTEY

La présente convention d'occupation comprendra les pièces annexes suivantes :

- Règlement intérieur de la Pépinière d'Entreprise signé
- Plan de la pépinière d'entreprises occupée avec mention du local objet de l'occupation
- Etat des lieux d'entrée de l'espace loué ;
- Décision du bureau communautaire sur la fixation des tarifs de la pépinière
- Attestation d'assurance