

REGLEMENT INTERIEUR DES PEPINIERE D'ENTREPRISES DU TECHNOPOLE ELGAZALA

Préambule

Le présent règlement a pour but de préciser les modalités d'hébergement aux Pépinières relevant du Pôle ElGazala des Technologies de la Communication.

Il a pour objet de permettre une utilisation optimale des locaux, matériels et services offerts par les Pépinières, en précisant notamment les droits et les obligations des entreprises hébergées.

Ces dispositions s'appliquent en complément de celles déjà exprimées entre les Pépinières et les entreprises hébergées dans chaque contrat d'hébergement qui prime en cas de contradiction.

L'ensemble des notes de service dans la mesure où elles portent prescriptions générales et permanentes deviendront partie intégrante du présent règlement auquel elles seront annexées.

Ce règlement s'applique à toutes les entreprises hébergées aux Pépinières relevant du Technopôle Elgazala, qui devront s'y conformer sans restriction ni réserve.

Il s'applique, de ce fait, à toute personne présente dans l'établissement quelque soit la nature juridique de son lien avec l'entreprise hébergée ainsi qu'à tout visiteur. A cet égard, l'entreprise se porte garante du respect des présentes dispositions par toute personne lui rendant visite et ce jusqu'à son départ de la Pépinière.

Le présent règlement peut être modifié par le Technopôle Elgazala si des dispositions légales, techniques ou pratiques l'exigent. Dans ce cas, le nouveau règlement sera remis aux occupants.

Article 1 LIEUX CONCERNES

L'application du règlement intérieur s'étend à toutes les parties des Pépinières qu'elles s'agissent :

- de parties réputées partagées,
- de parties réputées privatives,
- des espaces extérieurs adjacents à celles-ci.

A. Espaces partagés :

Les espaces partagés des Pépinières sont composés de deux parties :

- Les parties communes des Pépinières, sont le hall d'accueil, le coin détente, les couloirs et les espaces sanitaires.
- Les espaces de travail sont la salle de réunion et la salle de formation. L'accès à ces espaces est possible par réservation auprès de l'administration de la pépinière et suivant disponibilité de la programmation.

Ces espaces sont équipés de matériels et agencements. Leur entretien est assuré par la Pépinière ou entreprise mandatée. En égard à l'utilisation réputée collective desdits espaces partagés et de leurs équipements, la Pépinière est expressément exonérée de toute responsabilité compte à leur éventuel endommagement par le fait des utilisateurs qui seront par ailleurs tenu responsable de dédommagement. La Pépinière s'engage à l'élimination de tout problème altérant l'usage des espaces partagés et des équipements y installés. Tout occupant est expressément convié à signaler tout défaut au personnel de la Pépinière.

Chaque occupant peut user des parties et espaces partagés suivant leur destination, et sans faire obstacle aux droits des autres occupants. Ces espaces ne peuvent être utilisées à des fins de stockage.

Toutes les règles de sécurité doivent être rigoureusement respectées.

B. Espaces privatifs :

Il s'agit de tout local faisant l'objet d'une attribution particulière à un occupant régulier, sur le fondement d'un contrat d'hébergement spécifique. Il appartient à l'occupant de maintenir ce ou ces locaux et les

éventuels équipements dans le meilleur état et de prendre en charge le remplacement ou la réparation en quantité et en qualité identiques de tout élément détérioré par lui ou l'un de ses employés.

A ce titre, et selon les dispositions du contrat d'hébergement, un constat des lieux sera dressé. Il sera signé par l'occupant et les services du Pôle Elgazala avant la remise du local. Ce constat fera partie intégrante du contrat d'hébergement.

Tout aménagement des locaux et/ou tout aménagement modifiant l'agencement et la composition mobilière des locaux privatifs doivent faire l'objet d'un accord préalable du Pôle Elgazala.

Les espaces privatifs sont accessibles 24H/24H et 7J/7J.

C. Espaces extérieurs :

Il s'agit de tout espace extérieur au bâtiment à savoir le parking, les espaces verts, ...

Article 2 HEURES D'OUVERTURE

Les heures d'ouverture (accueil et gestion) de la Pépinière sont comme suit :

du lundi au vendredi de 8H00 à 12H30 et de 14H00 à 17H30, en dehors des jours fériés, et des fêtes nationales.

Horaire d'Eté et Ramadhan : du Lundi au Vendredi de 07h30 à 13h30.

Les occupants qui seraient contraints de poursuivre leurs activités en dehors des périodes sus-indiquées devront informer préalablement l'administration de la Pépinière.

Article 3 CLES

Chaque entreprise est responsable des clés qui lui sont remises contre décharge. Lors du départ de l'hébergé, les clés devront être restituées à l'Administration de la Pépinière.

Toute perte de clés devra être déclarée à l'Administration de la Pépinière. Le remplacement des clés sera à la charge de l'occupant.

Article 4 REGIES DE SECURITE

Pour des raisons de sécurité les occupants ne devront ni installer, ni faire usage d'appareillages non compatibles avec les normes de sécurité électrique ou immobilier en vigueur.

Il est interdit d'installer ou d'utiliser des appareils non directement liés à l'exercice des activités déclarées à l'administration de la Pépinière et par l'hébergé.

Il est interdit d'installer, d'entreposer ou de stocker des objets ou produits réputés dangereux ou ses abords immédiats (explosifs, inflammable, engins ou machines provoquant des vibrations, produits toxiques, ...) sans en acquiescer l'accord préalable de l'administration du Pôle Elgazala.

Toutes modification de disposition de prises ou de câbles, éclairages fixes, interrupteurs fixes, aération ou encore tout percement dans les murs fenêtres, portes etc., devront faire objet d'un accord préalable du Pôle Elgazala.

Article 5 REGIES DE COHABITATION ET D'HYGIENE

Les occupants du bâtiment doivent faire preuve du plus grand respect de la propreté et d'hygiène de tous les lieux occupés, particulièrement les parties communes et les espaces sanitaires.

Tout occupant doit veiller à ce qu'aucune partie du bâtiment ne soit éclairée et chauffée et/ou climatisée inutilement, en particulier les salles de réunion, les sanitaires inoccupés ainsi que les bureaux même s'il les quitte pour une courte durée.

Enfin, tout occupant doit veiller à ce qu'aucun gaspillage d'énergie ne puisse être subi par la Pépinière.

Toute consommation d'énergie jugée anormale par l'administration de la Pépinière pourra faire l'objet d'une majoration forfaitaire des frais d'hébergement due par l'occupant.

Article 6 CONTRAT D'HEBERGEMENT

Les locaux relevant du Pôle Elgazala des Technologies de la Communication dédié aux Pépinières sont loués en vertu d'un contrat d'hébergement conclu entre le Pôle Elgazala et l'entreprise hébergée aux Pépinières. Ce contrat est soumis aux dispositions du présent règlement intérieur.

A l'exception de ces dispositions, le contrat d'hébergement sera soumis au code des obligations et des contrats.

Article 7 DUREE D'HEBERGEMENT

La durée de l'hébergement est fixée à 36 mois maximum et ce conformément aux paliers suivants :

Palier 1^{er} : La durée de l'hébergement est fixée à 36 mois pour les entreprises dont la date de création est inférieure à 12 mois.

Palier 2 : La durée de l'hébergement est fixée à 24 mois pour les entreprises dont la date de création est inférieure à 24 mois.

Palier 3 : La durée de l'hébergement est fixée à 12 mois pour les entreprises dont la date de création est supérieure à 24 mois.

Les deux parties pourront mettre fin au contrat et ce, trois mois avant la date de son expiration.

Après la fin de la durée du contrat d'hébergement, l'entreprise qui souhaite s'installer au Pôle Elgazala doit présenter une demande auprès de la Direction Générale du Pôle. Cette demande sera étudiée par la commission compétente. En cas d'accord l'entreprise en question sera installée suivant les conditions et modalités de paiement du Pôle Elgazala comme elle pourra garder le même local et s'engagera à payer un package comprenant une redevance suivant modalités du technopôle sur plus d'un forfait concernant des frais des charges (Eau, Electricité, Internet, Gardiennage, et Nettoyage). calculés par m².

Article 8 CONTROLE DE L'EXPLOITATION DES LOCAUX OCCUPANT

L'hébergé se charge de constater les infractions aux dispositions du présent règlement et de vérifier d'une manière permanente le bon usage des locaux occupés.

En outre, le locataire est tenu de faciliter les visites d'inspection de l'administration de la Pépinière.

Toutefois, il ne doit résulter de ces visites aucun trouble ou privation de jouissance pour l'hébergé au sens des dispositifs du code des obligations et des contrats.

L'Administration de la Pépinière doit informer l'hébergé d'avance et dans un délai raisonnable des visites de vérification.

Article 9 MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS

Le montant du loyer sera fixé au contrat d'hébergement et suivant les tarifs détaillé ci après :

Palier	Coût/m2/an H.TVA	Observation
Palier 1 ^{er}	30 DT	Ces coûts englobent autre que le loyer les frais d'entretien des locaux, électricité, eau, gardiennage, entretien du bâtiment et du site, maintenance des matériels et réseaux, connexion internet, climatisation (chaud / froid).
Palier 2	50DT	
Palier 3	70DT	

L'hébergé s'engage à payer ce montant mensuellement et ce au plus tard à la fin de la première semaine du mois considéré.

Quelque en soient ses motifs, tout retard de paiement des redevances du loyer, donne lieu à des intérêts sur les sommes non payées selon les taux du marché monétaire majoré de deux points à la date de l'échéance et ce, sans avoir besoin de procéder à un préavis.

Article 10 ENSEIGNES

Des supports harmonisés pour panneaux de signalisation des entreprises hébergées seront installées aux entrées principales des bâtiments des Pépinières. Les panneaux de signalisation sont à la charge des entreprises hébergées.

De même, une signalisation sera clouée à la porte d'accès à l'espace privatif de chaque entreprise hébergée. Cette signalisation comportera le numéro du bureau et le nom de l'entreprise y installée.

Article 11 **OBLIGATIONS DU PREPSTATAIRE**

La Pépinière s'engage à fournir tous les services nécessaires à l'exploitation normale du local et notamment les services d'électricité, d'eau et de chauffage, d'internet suivant le débit disponible, de nettoyage et de gardiennage

La Pépinière supporte également les frais de maintenance, d'éclairage, de l'entretien des espaces partagés, et de la levée des ordures.

La Pépinière s'engage à offrir les services d'accompagnement collectifs et personnalisés adéquats et l'encadrement et l'assistance nécessaires pour aider les entreprises hébergées à nouer des liens de partenariat et leur faciliter l'intégration dans le tissu économique local et international.

Article 12 **ASSURANCE**

L'hébergé est tenu d'assurer le local mis à sa disposition ainsi que les équipements qui s'y trouvent pour leur valeur réelle auprès d'une compagnie tunisienne d'assurance, contre les incendies, le vol et les risques professionnels ainsi que les recours des tiers.

L'hébergé doit procéder annuellement à l'actualisation de la valeur assurée pour qu'elle couvre tous les risques.

L'hébergé doit dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de signature du contrat d'hébergement, remettre à la direction de la Pépinière une copie du contrat d'assurance.

CONCLUSION

Le présent règlement intérieur, partie intégrante du contrat d'hébergement dont bénéficie l'entreprise, est communiqué à chaque occupant qui doit se charger de le porter à la connaissance de ses employés, stagiaires et visiteurs.

Ce règlement est affiché au sein du bâtiment de manière à être visible par tous. Il peut être consulté par tout occupant auprès du secrétariat.

Ce règlement ayant pour vocation unique de favoriser la meilleure occupation des locaux par chacun, dans les meilleures conditions de cohabitation, il sera susceptible d'être modifié pour tendre à l'amélioration et au respect constant desdites conditions.

Fait à, le

L'Entreprise Hébergée

Cachet et Signature du Gérant