

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 3 JUILLET 2012 À 18 HEURES 30

N° 2 - 108 / 2012 : HOTEL D'ENTREPRISES ALBI INNOPROD - CONVENTIONS D'OCCUPATION ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR

L'An Deux Mille Douze, le 3 juillet 2012

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 3 juillet 2012 à 18 Heures 30 en séance publique, sur convocation de Monsieur Philippe BONNECARRÈRE, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : monsieur Philippe BONNECARRÈRE
 Secrétaire : monsieur Claude JULIEN



Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Christine DEVOISINS, Jean-Michel BOUAT, Monique HUBERT, Geneviève PARMENTIER, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Pierre DOAT, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, Claude JULIEN, Félix TORRÈS, Thierry ASTOULS, Anne-Marie ROSÉ, Thierry DUFOUR, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Viviane COMBES, Michel DELPOUX, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Christelle GUILLAUMOT, Daniel GAUDEFRY, Jean ESQUERRE, Alain LONG, Jean-Charles BALARDY, Thierry MALLÉ,

Membres suppléants présents non votants : Mesdames, Messieurs, Pascal LAMESLE, Marie-Claude DURAND, Robert PAGGI, Claude COSTES, David KOWALCZYK, Eliane CARLES, Jean MAURIÈS.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Olivier BRAULT, Patrick GARNIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Naïma MARENGO, Dominique BILLET, Paul JUAREZ, William NION, Gérard POUJADE, Bruno LADOUCKETTE, Philippe HEIM, Michel TRÉBOSC.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Françoise LARROQUE, Laurence PUJOL, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Frédéric ESQUEVIN, Marie-Louise AT, Bernard GILABERT, Marie-France DE TRUCHIS, Claude DEUTSCHMEYER, Michel ALBARÈDE, Françoise LESCURE, Jean-Marie COUDERC, Gérard FABRE, Jean-Michel DOUREL, Alain GRIMAL, Michel ANDRAL, Francine ALARY, Noël RAMON, Anne ROUMEGAS-PORCHE, Benoît DELERIS, Jean-Charles BORGOMANO, Monique MILHAU, Blandine THUEL, Marc DE GUALY, Dominique BALOUP, Emmanuelle VIEILLEDENT.

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 41

Votants (titulaires, suppléants votants) : 34

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 3 JUILLET 2012**N° 2 - 108 / 2012 : HOTEL D'ENTREPRISES ALBI INNOPROD - CONVENTIONS D'OCCUPATION ET RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

Pilote : Développement Économique, Enseignement Supérieur et Recherche

Autres services concernés: Finances et Budget
Affaires juridiques et marchés publics

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, rapporteur

Le 10 avril 2012, la communauté d'agglomération de l'Albigeois actait la création de la régie « Immobilier InnoProd » pour assurer l'exploitation du patrimoine immobilier réalisé sur le parc technopolitain dont fait partie l'hôtel d'entreprises.

Le 29 mai 2012, le bureau communautaire validait le projet de grille tarifaire des services de l'hôtel d'entreprises accessibles aux entreprises résidentes ou installées sur le parc ou à des acteurs ayant simplement une activité sur le territoire de l'agglomération.

L'ouverture commerciale prochaine de l'hôtel d'entreprises, premier bâtiment construit sous maîtrise d'ouvrage de l'agglomération sur le périmètre de la technopole, requiert à présent l'adoption des baux, des conventions d'occupation et du règlement intérieur.

Deux types de conventions d'occupation sont donc nécessaires :

- l'une destinée aux entreprises résidentes de l'hôtel d'entreprises,
- l'autre aux entreprises non résidentes ou à des organismes locaux souhaitant bénéficier à titre ponctuel des services de location de l'hôtel d'entreprises tels que les salles de réunion, bureaux de passage, salle de formation et les services associés (reprographie...).

Pour les résidents :

- la norme est le bail précaire de durée inférieure à 24 mois renouvelable sous réserve de la renonciation expresse du bénéficiaire aux droits relatif aux baux commerciaux. Le bail commercial 3/6/9 sera l'exception.
- les cessions, mutations et sous location sont interdites
- compte tenu de la courte durée du bail, il n'y a pas d'indexation du montant de la redevance, mais réévaluation possible de la redevance au renouvellement
- un paiement de la redevance et des prestations de services par prélèvement automatique en début de mois sera mis en place
- en cas de dégradations, afin de préserver l'architecture intérieure du bâtiment, les réparations seront réalisées par la communauté d'agglomération mais assumées financièrement par le locataire.

Pour les non-résidents, il est prévu une convention d'occupation simplifiée, d'une durée allant de 2 heures à plusieurs jours.

Le règlement intérieur, qui régit les règles de vie et d'utilisation des espaces communs (parking, hall de circulation, salles de réunion, salle de reprographie...) s'adresse à tous les occupants et utilisateurs.

Il prévoit :

- Une démarche environnementale cohérente au sein du bâtiment (tri sélectif, usage de papier recyclé...)
- Des sanctions financières, se voulant avant tout dissuasives, en cas de manquement au règlement : pénalité forfaitaire de 50 € en cas de non remise en état de propreté ou de rangement du local loué.

- Enfin, compte tenu des différents textes de loi en vigueur et des obligations du gestionnaire en la matière, des règles d'utilisation des outils numériques et informatiques ainsi que des accès à l'Internet s'imposeront aux occupants utilisateurs (résidents ou non). La deuxième partie du règlement rappelle donc le cadre législatif en vigueur, les obligations de filtrage et de stockage du gestionnaire, sa limite de responsabilité, particulièrement pour tout dommage matériel ou immatériel subit par un occupant en cas de malveillance informatique.

Aussi, je vous propose :

- D'approuver le bail précaire type, la conventions type d'occupation et le règlement intérieur de l'hôtel d'entreprises.
- D'autoriser le Président ou Madame Stéphanie GUIRAUD CHAUMEIL, vice-présidente, à signer les conventions et tout acte afférent aux opérations de locations de l'hôtel d'entreprises.

Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du 10 avril 2012 portant état de la création de la régie immobilière Albi-InnoProd,

VU la délibération du 3 juillet 2012 portant état de l'adoption du catalogue des services et de la grille tarifaire de la régie immobilière Albi-InnoProd,

VU l'avis du Bureau Communautaire en date du 26 juin 2012,

VU le projet de bail précaire, le projet de convention type et de règlement intérieur ci-annexés,

CONSIDÉRANT la nécessité pour la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois d'encadrer juridiquement les locations au sein de l'hôtel d'entreprises,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE les conventions d'occupation pour les résidents et les non résidents ainsi que le règlement intérieur joints en annexe.

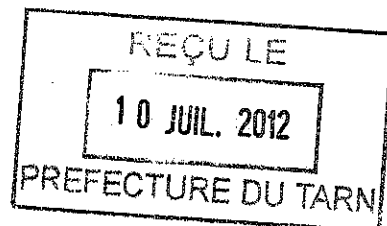
AUTORISE monsieur le président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois ou Madame Stéphanie GUIRAUD CHAUMEIL, vice-présidente à signer les conventions annexées, accomplir toutes les formalités nécessaires à cette opération et à signer tous les actes y afférents

Pour extrait conforme,
Fait le 3 juillet 2012,

Le Président,

de
l'ALBIGEOIS
2

Philippe BONNECARRÈRE



Convention type d'occupation à titre précaire et révocable
Bail dérogatoire de courte durée

ENTRE la communauté d'Agglomération de l'Albigeois, dont le siège social est fixé à l'hôtel de ville d'Albi - 81000 ALBI et le siège administratif, Parc François Mitterrand - 81160 SAINT JUERY, représentée par Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, vice-présidente, habilitée aux fins des présentes par délibération du XXXXXXXXXXXX

Dénommé ci-après " l'Agglomération "

ET la société XXX dont le siège est XX représenté par XXX, demeurant XXX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXXXX sous le N° XXXXXXXX
Dénommée ci après le LOCATAIRE,

IL A ETE CONCLU ET ARRETE CE QUI SUIIT ET PREALABLEMENT EXPOSE

I. - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Art. 1.1

Dans le cadre de sa mission de développement économique, l'Agglomération a construit le bâtiment Hôtel d'entreprises, sis avenue Pierre Gille de Gênes pour répondre aux besoins d'hébergement des entreprises innovantes.

L'Agglomération donne à bail à XXXXXXXXXXXXXXXX, les locaux dont la désignation est détaillée à l'article II.

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci s'engagent solidairement au respect de toutes les obligations leur incombant en vertu du présent bail.

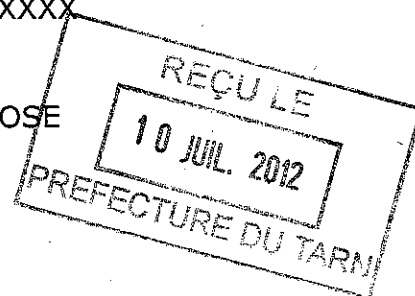
Ce bail est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce.

En conséquence il ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 du Code de commerce et du décret du 30 septembre 1953 ou des textes subséquents, auxquelles les parties ont entendu déroger.

II. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

L'Agglomération confère au LOCATAIRE le droit d'utiliser des locaux situés dans le bâtiment de l'hôtel d'entreprises tels qu'identifiés sur le plan ci-annexé (annexe 3). Ce droit recouvre:

- a) L'utilisation privative des bureaux repérés sur le plan par les N° XX d'une superficie utile de XXX m2, situés au niveau XXXX
- b) L'usage des parties communes, à savoir : Hall d'entrée, ascenseur, escaliers, circulation, sanitaires, parking, voiries



- c) L'utilisation des installations suivantes à usage collectif, payant ou non : salles de réunion, salle de détente et de restauration, espace reprographie, espace courrier

III. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOCAUX LOUES

Le mobilier (bureau, chaises, téléphone fixe, porte manteau..) sera fourni au prorata des surfaces louées, conformément à ce que prévoit la réglementation du code du travail en matière d'occupation de locaux. Le mobilier fera l'objet d'un inventaire dans le cadre de l'état des lieux (cf IV).

En cas de souhait de location non meublée, le LOCATAIRE devra renoncer par courrier à la jouissance du mobilier sur toute la durée du bail sans qu'aucune diminution du montant de la redevance ne puisse être demandée.

IV. - ETAT DES LIEUX LOUES

Art. IV.1. – Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état, où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance et sans pouvoir exiger une quelconque réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités. Un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le XXXXXXXXXXXX et annexé au présent bail.

Art. IV.2. - Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaire pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installation compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décret, arrêté, etc.) et conformément aux activités de(s) Le LOCATAIRE(s) déclarées au moment de la signature du bail sera exclusivement engagée et supportée par l'Agglomération.

Il en sera de même si cette réglementation venait à être modifiée et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

V. - DUREE DU BAIL

Le présent bail aura une durée ferme de **23 mois** qui commencera à courir le et prendra fin le XXXX sans qu'il y ait lieu à préavis ou formalité particulière de la part de l'Agglomération pour réitérer cette date d'expiration.

Le LOCATAIRE déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'un droit au renouvellement de la présente convention à son expiration ni à aucune indemnité.

Le LOCATAIRE pourra mettre fin par anticipation à la présente convention, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant le terme souhaité. Ce délai pourra être réduit sur accord écrit des parties. En cas de libération des locaux par le LOCATAIRE avant la fin du préavis, celle-ci sera redevable de la redevance d'occupation et des charges afférentes à la période de préavis.

VI - DESTINATION DES LOCAUX OCCUPES

Le LOCATAIRE devra occuper les locaux réservés à son usage privatif, les parties communes et les locaux à usage collectif par elle-même pour y exercer l'activité de XXXX telle qu'elle a été agréée par le comité de pilotage de l'Hôtel d'entreprises.

Le LOCATAIRE s'engage avant toute modification de l'activité ci-dessus à en informer l'Agglomération et à lui demander son accord en vue de la poursuite du bail.

Les locaux devront être et affectés à usage de bureaux et être utilisés directement par le LOCATAIRE pour l'activité déclarée ci-dessus à l'exclusion de toute autre activité.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir une activité constante dans les lieux occupés pendant toute la durée des présentes.

Le LOCATAIRE ne pourra exiger aucune exclusivité de la part de l'Agglomération celle-ci réservant le droit d'autoriser l'occupation des autres locaux de l'immeuble pour toutes activités même similaires.

Le LOCATAIRE devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations faites par les tiers ou les autres occupants de l'immeuble sur son activité.

LE LOCATAIRE remettra à l'Agglomération, à la signature des présentes, copie de son extrait K BIS attestant de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou toute pièce justifiant de l'existence juridique de l'entité.

Pour les entreprises en cours de création, il sera remis le récépissé de dépôt de sa demande d'immatriculation au Greffe du Tribunal de Commerce, la copie de l'extrait K BIS étant alors remise à l'Agglomération dans les trois mois suivant la signature des présentes.

VII - CONDITIONS FINANCIERES

Art VII 1. – Redevance d'occupation

Art VII 1.1. - Montant de la redevance d'occupation. Mode de paiement

La présente autorisation d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation mensuelle H.T. fixée à

$$19 \text{ €} \times \text{XXX m}^2 = \text{H.T.}$$

Le loyer convenu est de XXXXX euros par an.

La redevance inclut :

- l'énergie électrique, le chauffage et le rafraichissement des parties privatives,
- l'énergie électrique, le chauffage et le rafraichissement des parties collectives et communes,
- l'accueil physique aux heures d'ouverture du bâtiment,
- la distribution du courrier,
- le ménage,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière,
- la jouissance du mobilier et équipement de bureaux fournis,
- la sécurisation des accès aux locaux privatifs,
- l'accès internet,
- l'accès à la téléphonie
- l'Accès libre au matériel de l'espace bureautique
- l'accès aux places de stationnement.

Toutefois, L'ENTREPRISE peut renoncer, à tout moment, par simple courrier, à un ou plusieurs de ces services (et notamment aux accès téléphonie et internet fournies par défaut, en prenant ses propres opérateurs), sans qu'aucune diminution du montant de la redevance ne puisse être demandée.

La redevance d'occupation, sera payable d'avance au bénéfice de la communauté d'agglomération, soit par prélèvement automatique sur le compte du LOCATAIRE, soit par les moyens de paiement prévus dans l'arrêté de création de la régie immobilier InnoProd de l'Agglomération.

Une demande d'autorisation de prélèvement automatique sera signée par Le LOCATAIRE en même temps que la présente convention.

Art VII.1.2 - Indexation

Le montant du loyer est ferme pour la durée du bail. Il ne sera procédé à aucune indexation.

Toutefois, si un renouvellement était consenti, le nouveau montant du loyer serait égal au montant de l'ancien loyer indexé sur l'indice indexé sur l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953).

L'indice de référence initial (Ip) est celui du trimestre qui correspond à l'entrée dans les locaux (bail initial)

L'indice de référence servant au calcul de l'indexation est celui qui correspond à l'indice dernier trimestre connu et publié par l'INSEE (Ir).

Le nouveau loyer, en cas de renouvellement, sera donc calculé de la façon suivante : Loyer en vigueur au moment de la signature du bail initial x Ip/ Ir.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels (ou : officieux) publié par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, l'accord amiable sera recherché en vue d'appliquer un indice qui recueille l'assentiment des parties.

A défaut d'accord amiable, le tribunal administratif pourra être saisi par la partie la plus diligente.

Art VII. 2 - Règlement TVA

Cette redevance s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Conformément à l'article 256 du code général des impôts, les locaux loués meublés sont imposables de plein droit à la TVA. Concernant les locaux loués non meublés, l'Agglomération a opté dans le cadre de cette opération, pour l'imposition volontaire à la TVA, en application des dispositions de l'article 206, 2° du CGI, et a pris à cet effet les dispositions nécessaires.

Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus de la redevance, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Art VII.3 - Services collectifs

L'Agglomération met à la disposition du LOCATAIRE des services collectifs dont les conditions d'utilisation et la tarification sont précisées dans la grille tarifaire en vigueur qui sera remise au LOCATAIRE dès que ces services seront opérationnels et chaque fois qu'une modification interviendra à l'initiative de l'Agglomération.

L'usage de ces services est réservé aux besoins propres du LOCATAIRE qui s'engage à ne jamais les utiliser pour le compte de tiers.

La facturation de ces services est mensuelle, elle sera payable soit par prélèvement automatique sur le compte du LOCATAIRE, soit par les moyens de paiement prévus dans l'arrêté de création de la régie immobilier InnoProd de l'Agglomération.

Art VII.4. - Impôts et taxes

Le locataire acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, CET (Contribution économique territoriale), taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des Impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra

justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Art VII.5. - Dépôt de garantie

Art. VII.5.1. - Le locataire a versé ce jour à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à UN mois de loyer hors taxes, soit....., au bailleur qui en donne, par les présentes, bonne et valable quittance.

Art. VII.5.2. - Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au locataire par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail ou mises à la charge du locataire par des textes légaux ou réglementaires.

Art. VII.5.3. - Il sera remboursé au locataire dans les trois mois à compter de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas, le locataire ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

VIII - NETTOYAGE DES LOCAUX

L'Agglomération assure le nettoyage de l'ensemble des locaux communs et des bureaux loués. A ce titre, Le LOCATAIRE donne l'autorisation par la signature du présent bail à Le LOCATAIRE de nettoyage des locaux d'accéder aux espaces loués.

Toutefois, Le LOCATAIRE locataire peut renoncer par courrier à cette prestation sans qu'aucune diminution du montant de la redevance ne puisse être demandée. Elle s'engage alors à maintenir en état de propreté les locaux loués et ce pendant toute la durée du bail.

IX. - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

LE LOCATAIRE devra maintenir les lieux loués en bon état de fonctionnement, et de sécurité en assumant à ses frais toutes les réparations rendues nécessaires auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

LE LOCATAIRE ne peut faire, dans les lieux occupés aucun percement de murs sans le consentement expresse et par écrit de l'Agglomération. En cas d'autorisation, LE LOCATAIRE ne doit pas faire supporter aux murs, cloisons une charge supérieure à leur résistance normale.

X. - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Art.X.1. - LE LOCATAIRE devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes de l'année écoulée ou du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Art.X.2..- Tout dommage ou de dégradation résultant du fait du LOCATAIRE , de ses préposés, salariés ou non, ou de visiteurs, que ce soit dans les locaux à usage privatif ou dans les autres parties de l'immeuble seront à la charge du LOCATAIRE.

Art.X.3. – Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, effectuer aucun travaux (notamment d'amélioration d'embellissement, de modification de distribution entre pièces, de réparation en cas de dommage ou dégradation...). Seule l'Agglomération a la possibilité de réaliser des travaux de quelle que nature que ce soit dans les locaux privés ou collectifs de l'hôtel d'entreprise.

En cas de manquement, la remise en l'état exigée par l'Agglomération conformément à l'état des lieux initial sera à la charge de Le LOCATAIRE.

Art.X.4.- le devis de toute intervention rendue nécessaire dans le cas de dommage ou dégradation (art 3) sera au préalable présenté pour information à Le LOCATAIRE puis le montant sera facturé et prélevé par l'Agglomération à Le LOCATAIRE dans un délai d'un mois.

Art.X.5. - Si une contestation survient quant au coût exact des travaux, ce coût sera apprécié par un expert désigné par le juge des référés à la requête de la partie la plus diligente. Les frais des réparations seront pris en charge par la partie à laquelle elles incombent selon les conclusions de l'expert. Si le coût effectif est supérieur ou inférieur à celui apprécié par l'expert, c'est ce coût effectif qui déterminera celle des parties à qui incombera la charge définitive des réparations.

Les frais de la procédure de référé et d'expertise seront supportés par la partie qui aura élevé une contestation qui s'avèrera finalement infondée.

Art.X.6. Tous les travaux autres que ceux rendus nécessaires dans le cas de dégradation ou dommage conformément à l'article VIII- 3 seront à la charge de l'Agglomération.

Art.X.7. – l'Agglomération s'oblige à effectuer les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Art.X.8. – Le LOCATAIRE souffrira sans indemnité, travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration, ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Art.X.9 - en cas de durée de travaux supérieure à quinze jours -sous réserve qu'ils soient exécutés sans interruption et qu'ils imposent d'importantes perturbations de l'activité du LOCATAIRE, une solution d'hébergement temporaire pourra être proposée par l'Agglomération, sous réserve de bureaux disponibles dans ledit hôtel d'entreprises, pour une durée conforme à la durée des travaux sans interruption. Le LOCATAIRE déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'un droit à cet hébergement provisoire. Les mêmes conditions d'utilisation et d'entretien s'appliquent à ce local pour son utilisation temporaire.

XI. - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Art XI.1.- Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Art XI.1.1 - De convention expresse, la signature des présentes entraîne pour les parties soussignées l'adhésion entière et sans réserve au règlement intérieur de l'Hôtel d'entreprises.

Art XI.1.2. - Le locataire devra veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.
Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc., et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, de sécurité etc.

Art XI.1.3. - En ce qui concerne plus particulièrement son activité, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Art XI.1.4 - Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Art XI.1.5. - Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

XII - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur est annexé au présent bail.

Ce règlement concerne l'ensemble des biens et des services de l'Hôtel d'entreprises et a notamment pour objet d'établir les droits et obligations des usagers de l'hôtel d'entreprises dans les parties communes, de définir les conditions d'accès des véhicules des personnes, les conditions d'accès et de fonctionnement des services collectifs et plus généralement tout ce qui concerne l'usage et le fonctionnement de l'hôtel d'entreprises.

L'Agglomération pourra modifier le règlement. Un exemplaire du règlement modifié sera alors remis au LOCATAIRE avec indications des modifications.

Le LOCATAIRE s'engage à respecter le règlement intérieur et à le faire respecter par ses préposés, salariés ou non, et par ses visiteurs.

XIII- VISITE DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le bailleur et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives. L'AGGLOMERATION s'engage à prévenir le LOCATAIRE au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

XIV. - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art XIV.1- Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Il déclare qu'à sa connaissance l'immeuble comporte les défauts suivants, ce dont le locataire reconnaît avoir été informé :

NEANT

Art XIV.2-Responsabilités et recours

Art XIV.2.1. – Le LOCATAIRE renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

1 a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil. Ainsi, de condition expresse entre les parties L'Agglomération ne sera tenue à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage, même en cas de défaillance du système de sécurité.

2 b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, d'internet, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et ...), plus généralement des services et moyens collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

3 c) en cas de modification ou de suppression des services collectifs

4 d) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

5 e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil ;

6 f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

7 g) en cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

8

Art XIV.2.2. - En outre, il est expressément convenu que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

XV. - ASSURANCES

Art XV.1. - Le preneur devra contracter une assurance en sa qualité de locataire le couvrant pour les dommages de toutes natures que pourraient subir les locaux et les biens mobiliers mis à disposition par l'Agglomération. Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc., pendant toute la durée du bail desdits locaux, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Art XV.2. - La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble : ou sur toutes autres parties de l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Art XV.3. - Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Art XV.4.- Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XVI - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XVII - TRANSMISSION DU BAIL

Art XVII.1.- Cession- Mutation de bail interdite

Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Le LOCATAIRE s'interdit expressément :

- 1 de concéder la jouissance des lieux objet des présentes à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire. Aucune enseigne autre que celle de Le LOCATAIRE ne pourra être apposée sur le bâtiment (portes, boîtes aux lettres...)
- 2 d'apporter en société, de mettre en location gérance ou de céder les droits qu'elle tient des présentes, même à son successeur dans le même fonds de commerce

Art XVII.2.- Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

XVIII - RESTITUTION DES LIEUX

Art XVIII.1. - Le présent bail prendra fin de plein droit au terme stipulé, conformément à l'article 1737 du Code civil, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art XVIII.2. - Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il serait redevable d'une indemnité d'occupation égale à 1,5 fois le montant du loyer dû.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

La restitution des lieux ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même.

Art XVIII.3. - Il devra rendre les locaux loués conforme à l'état initial et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux des locaux loués, lequel comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Art XVIII.4. - Dans l'hypothèse où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations.

Les sommes éventuellement dues feront l'objet d'un prélèvement automatique.

Si une contestation survient quant au coût exact des travaux de remise en état, ce coût sera apprécié par un expert désigné par le juge des référés à la requête de la partie la plus diligente. Les frais des réparations seront pris en charge par la partie à laquelle elles incombent selon les conclusions de l'expert. Si le coût effectif est supérieur ou inférieur à celui apprécié par l'expert, c'est ce coût effectif qui déterminera celle des parties à qui incombera la charge définitive des réparations.

Les frais de la procédure de référé et d'expertise seront supportés par la partie qui aura élevé une contestation qui s'avèrera finalement infondée.

Le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

XIX. - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XX. - CLAUSE RESOLUTOIRE

Art XX.1. - À défaut de paiement du loyer et un mois après un commandement de payer resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Art XX.2. - Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il serait redevable du loyer majoré de 50%.

Art XX.3. - Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit.

XXI. – MODALITE D APPLICATION

La présente convention prend effet à partir de la date de la signature.

Fait en deux exemplaires originaux

, le

La communauté d'agglomération de l'Albigeois
Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL,
vice-présidente

L'Entreprise

MODELE NON RESIDENTS

Convention d'occupation à titre précaire et révocable

ENTRE la **communauté d'agglomération de l'Albigeois**, dont le siège social est fixé à l'hôtel de ville d'Albi - 81000 ALBI et le siège administratif, Parc François Mitterrand - 81160 SAINT JUERY, représentée par Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, vice-présidente, habilitée aux fins des présentes par délibération du XXXXXXXXXXXX

Dénommé ci-après "**l'Agglomération**"

ET XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La **société/organisme XXX** dont le siège est XX représenté par XXX, demeurant XXX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXXXX sous le N° XXXXXXXX ou Dénommé ci après "**Le Locataire**"

IL A ETE CONCLU ET ARRETE CE QUI SUIT ET PREALABLEMENT EXPOSE

I. - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

L'Agglomération met à disposition du Locataire, les locaux dont la désignation est détaillée à l'article III, situés dans le bâtiment de l'hôtel d'entreprises Albi-Innoprod sis Avenue Pierre Gilles de Gennes, pour des activités de type technopolitaine.

La présente convention est conclue à titre précaire et révocable.

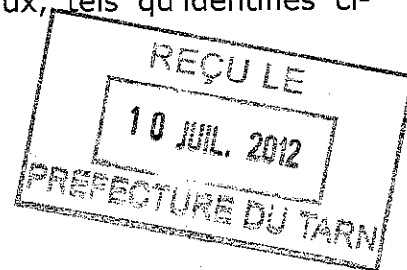
II. - DUREE

La présente convention est consentie à partir duàh..... jusqu'au àh..... soit pour une durée deheures/jours.

III. - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

L'Agglomération confère au Locataire le droit d'utiliser les locaux, tels qu'identifiés ci-dessous et sur le plan ci-annexé. Ce droit recouvre:

- a) L'utilisation privative du (des) locaux suivants :
Bureau N°.....
Salle deN°
avec/ sans Visio conférence



Les locaux sont loués équipés et meublés selon le descriptif joint.

Toute demande spécifique de configuration de salle devra être formulée à minima 3 jours avant la date de tenue de la réunion.

L'usage de ces locaux est réservé aux besoins propres du Locataire qui s'engage à ne pas les utiliser pour le compte de Tiers.

L'usage des parties communes, à savoir : Hall d'entrée, ascenseur, escaliers, circulation, sanitaires, parking, voiries, salle de détente...

IV. - ETAT DES LIEUX

Art.4.1.- Le Locataire prendra les lieux loués dans l'état, où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Art.4.2. - A l'entrée et à la sortie, le Locataire ou son représentant devront participer à l'état des lieux qui sera réalisé par un agent de l'hôtel d'entreprises.

En cas d'impossibilité pour le locataire de se rendre disponible pour procéder à l'état des lieux, l'Agglomération procédera seule à cet état des lieux sans que le Locataire puisse le contester ultérieurement.

V - SERVICES COLLECTIFS

L'Agglomération met à la disposition du Locataire des services collectifs dont les conditions d'utilisation et la tarification sont précisées dans la grille tarifaire en vigueur.

L'usage de ces services est réservé aux besoins propres du Locataire qui s'engage à ne pas les utiliser pour le compte de tiers.

Pour en bénéficier, le locataire devra obligatoirement en faire la demande préalablement.

VI. - CONDITIONS FINANCIERES

Art.6.1- Redevance d'occupation.

La présente autorisation d'occupation est consentie et acceptée moyennant une redevance d'occupation H.T. fixée, conformément à la grille tarifaire en vigueur à :

- x XXX Euros

La redevance inclut :

- l'énergie électrique, le chauffage et le rafraichissement des locaux loués et des parties communes,
- l'accueil physique aux heures d'ouverture du bâtiment,
- la jouissance du mobilier et équipements de bureaux fournis suivant l'état des lieux réalisé,
- la sécurisation des accès aux bureaux loués,
- l'usage privatif des locaux loués,
- l'accès aux places de stationnement.

Art.6.2- Règlement TVA

Cette redevance s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée quelle que soit la nature des locaux loués. L'agglomération a opté dans le cadre de cette opération, pour le régime fiscal « TVA » et a pris à cet effet les dispositions nécessaires.

Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter, entre les mains du bailleur en sus de la redevance, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 6.3 – prestations supplémentaires

Toute prestation supplémentaire fera l'objet d'une facturation selon la grille tarifaire en vigueur (consommation téléphonique, accès internet, photocopies...).

Article 6.4 – Caution

La location de la salle de formation et/ou l'utilisation des équipements de la visioconférence s'accompagnent du versement d'une caution qui doit intervenir au moment de la confirmation de la réservation. Son montant est fixé à 500 €.

Cette caution peut être déposée par chèque ou en numéraire.

Si des dommages sont constatés, ou si les lieux ne sont pas restitués dans leur état initial que ce soit en termes d'équipements, de propreté ou d'état, la communauté d'agglomération encaissera la caution à hauteur des dommages occasionnés.

Art.6.5 - Mode de paiement

La redevance d'occupation et la TVA, seront payables soit :

- en numéraire, d'avance ou avant de quitter les lieux
- s'il s'agit d'une entreprise ou d'un organisme Privé/ou public , par prélèvement sur le compte du Locataire, au profit du trésor public.

VII - MODALITES DE RESTITUTION DES LOCAUX

Le LOCATAIRE s'engage à remettre les locaux en l'état de propreté, de rangement et de configuration, conforme à l'état initial.

En cas de manquement, la remise en état des lieux sera facturée au LOCATAIRE pour un montant forfaitaire de remise en l'état initial des locaux de 50 €.

VIII - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Art. 8.1 - De convention expresse, la signature des présentes entraîne pour les parties soussignées l'adhésion entière et sans réserve au règlement intérieur de l'Hôtel d'entreprises.

Art. 8.2 - De convention expresse, le locataire s'engage à n'exercer dans les locaux que des activités licites. La communauté d'agglomération de l'Albigeois ne pourra en aucun être tenue responsable des activités exercées par le LOCATAIRE.

Art. 8.3 - Tout dommage ou de dégradation résultant du fait du locataire , de ses préposés, salariés ou non, ou de visiteurs, que ce soit dans les locaux à usage privatif ou dans les autres parties de l'immeuble seront à la charge du Locataire.

Art. 8.4 - Le Locataire devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait tenu intégralement responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence.

Art. 8.5 – En dehors des horaires d'ouverture du bâtiment, le locataire s'engage à respecter la procédure de mise en sécurité des locaux qui lui sera fournie avant de quitter les lieux. En cas de manquement, le Locataire pourra être tenu responsable des dommages éventuels.

IX – ASSURANCES

Le locataire doit être titulaire d'un contrat d'assurance le couvrant au titre de la responsabilité civile contre tout dommage qui pourrait être causé par ses activités et son personnel dans le cadre de la présente location.

Une copie de la quittance d'assurance de l'année en cours pourra lui être demandée.

IX – ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention d'occupation prend effet à sa signature par les parties.

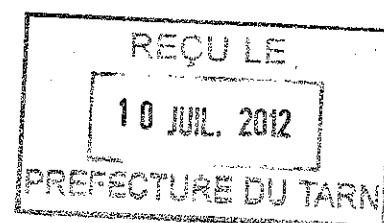
Fait en deux exemplaires originaux

, le

La communauté d'agglomération de l'Albigeois
Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL,
vice-présidente

L'Entreprise

REGLEMENT INTERIEUR



**VALANT CONVENTION D'ADHESION
A L'ANIMATION ET AU FONCTIONNEMENT
DE L'HOTEL D'ENTREPRISES ALBI-INNOPROD DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS**

SOMMAIRE

CHAP I – REGLEMENT GENERAL

CHAP II – REGLEMENT UTILISATION TIC

CHAP I – REGLEMENT GENERAL

Article 1 – Horaire d'Ouverture du bâtiment administratif

L'accueil de l'hôtel d'entreprises sera ouvert :

Du Lundi au Vendredi, sauf jours fériés
8 H 30 à 12 H et 14 H à 17 H30.

Ces horaires sont susceptibles de varier après information aux entreprises résidentes. Toute modification d'horaire ne peut engager la responsabilité de l'hôtel d'Entreprises Albi-InnoProd face à d'éventuels préjudices causés aux entreprises résidentes.

Article 2 – Accès au bâtiment en dehors des horaires d'ouverture –

2.1 - Système d'accès

Chaque entreprise résidente ou locataire dispose d'un accès sécurisé à l'hôtel d'entreprises et à ses bureaux qui lui permet en toute liberté et sécurité de venir dans ses locaux H24 7j/7j.

Le contrôle d'accès se fait au niveau du hall d'entrée pour accéder aux parties communes et au niveau des bureaux pour accéder à ses propres locaux

En dehors des heures ouvrées, l'entrée et la sortie de l'hôtel se fait par lecteur de badge au niveau du hall d'entrée.

Toute diffusion des codes d'accès, prêt ou don de badge à des personnes extérieures à l'entreprise sont interdits.

2.2 - Accès des visiteurs en dehors des horaires d'ouverture

Pour des raisons de sécurité, en dehors des horaires d'ouverture, l'entreprise résidente ou le locataire qui reçoit un visiteur devra obligatoirement venir le chercher puis le raccompagner au niveau du hall pour lui permettre de quitter le bâtiment.

2.3 - Système anti intrusion

Tout personnel devra se conformer aux procédures de sécurité en vigueur.

Par défaut, après 22h00, l'alarme anti intrusion sera automatiquement enclenchée dans les parties communes et dans les bureaux.

A ce titre, un pré alarme avertit de la mise en route imminente du système. Si une entreprise souhaite encore prolonger sa présence dans le bâtiment, elle devra alors désactiver le système d'alarme des parties communes et de ses propres locaux à partir de son boîtier sécurité, toutes les heures à chaque retentissement de la pré-alarme. Les codes et procédures sécurités d'alarme seront transmis à l'entreprise à son arrivée

En d'enclenchement de l'alarme en la présence de l'entreprise au sein des locaux, l'entreprise est invitée à contacter dans les meilleurs délais (5 minutes) l'entreprise de télésurveillance afin d'éviter le déplacement du prestataire qui lui serait alors facturé.

Toute diffusion des codes de sécurité ou prêt de badge à des personnes extérieures à l'entreprise sont interdites.

Il est de la responsabilité des entreprises de fermer les fenêtres de leurs bureaux avant de quitter les lieux. En cas d'omission et d'activation de l'alarme, le déplacement de la société de sécurité sera facturé à l'entreprise locataire responsable.

Article 3 - Utilisation du Matériel

Il est demandé aux utilisateurs de tous les matériels mis à disposition (gratuitement ou non) (relieuse, perceuse, massicot..) de prendre soin du matériel et de l'utiliser dans des conditions normales d'utilisation ;

Une dégradation importante du matériel due à une manipulation incorrecte pourra conduire l'entreprise résidente à engager sa responsabilité et à prendre en charge les dommages causés.

Le matériel destiné à l'usage des entreprises (visio conférence...), faisant l'objet d'une facturation de mise à disposition, sera réservé par l'entreprise un jour au moins à l'avance. Toute réservation annulée dans les 24 heures précédents la date de la prestation sera facturée.

Les réservations seront faites selon l'ordre des demandes.

Article 4 - Usage des salles de réunion

La réservation de la salle de réunion doit intervenir le plus en amont possible et dans tous les cas au moins 24 heures à l'avance. Toute réservation annulée dans les 24 heures précédant la date de la réunion sera facturée.

Les réservations seront prises en compte selon l'ordre des demandes.

Les salles louées devront être remise dans la configuration initiale telle que constatée lors de l'état des lieux. Tout manquement fera l'objet d'une pénalité financière de 50 €.

Le règlement spécifique en termes d'utilisation des NTIC (Visio conférence, wifi..) figure en chap. II de ce document.

Article 5 - Usage de la salle de formation

La réservation de la salle de formation sera exigée 7 jours au moins à l'avance afin de pouvoir préparer la configuration informatique de la salle. Toute réservation annulée dans les soixante douze heures précédant la date de début de formation entraînera la facturation en globalité de la prestation.

Les réservations seront faites selon l'ordre des demandes.

Le règlement en termes d'utilisation des TIC figure en chap. II de ce document.

Article 6 - Usage de l'espace de détente et restauration

Les résidents et locataires pourront avoir accès à la salle de détente et restauration pour leur repas et pause, et y inviter le cas échéant leurs clients et partenaires. Ils peuvent avoir librement accès aux moyens mis à disposition (four, frigidaire...). Après utilisation, il est de leur responsabilité de remettre en état de propreté de cet espace.

Tout manquement fera l'objet d'une pénalité financière de 50 €.

Article 7 - Prestations et Assistances Diverses -

Toutes les prestations et assistances facturées devront être commandées à l'avance.

La facturation est établie mensuellement pour les résidents.

Toute contestation portant sur le montant des factures devra parvenir dans les 30 jours suivant la date de facture.

Le paiement des prestations réalisées pour le compte des résidents sera effectué par prélèvement automatique en début du mois suivant en même temps que la redevance d'occupation.

Pour les non résidents, les prestations seront à acquitter au plus tard à l'issue de la prestation directement au près du gestionnaire de l'hôtel d'entreprises ou, sur demande, par paiement au trésor public.

Article 8 - Responsabilité du locataire -

Il est expressément convenu que dans le cadre de l'aide apportée par l'hôtel d'entreprises Albi-InnoProd (matériels, assistance et conseils techniques, services divers...), l'action de celle-ci ne pourra en aucun cas être assimilée à des actes de gestion de faits ou de droit, mais uniquement comme une fourniture de moyens. L'entreprise résidente restant seule responsable des décisions de gestion qu'elle prend ou qu'elle prendra durant son séjour en Hôtel.

L'entreprise ou le locataire doit veiller à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble, du fait de ses représentants légaux, associés, préposés salariés ou non, ou de ses visiteurs, soit en raison de tous objets sous sa garde. Par ailleurs, la présence même temporaire d'animaux domestiques dans les lieux occupés et dans les parties communes est strictement interdite.

Article 9 – Responsabilité environnementale du locataire

L'hôtel d'entreprises constitue un bâtiment public à énergie positive implanté sur une zone d'activité aménagée avec une attention toute particulière au respect de l'environnement.

Il appartient à chaque utilisateur d'être attentif et de limiter les consommations d'électricité, de papier, d'eau...

L'entreprise devra obligatoirement trier ses déchets (Ordures Ménagères, papiers, emballages et verre). Des corbeilles et des containers différenciés sont mis à disposition dans chaque bureau et sur le parvis de l'hôtel d'entreprise à cet effet. Les déchets volumineux devront être évacués par les soins de l'entreprise dans les containers prévus à cet effet à l'extérieur au pied de l'hôtel d'entreprise. L'entreprise s'engage à respecter la réglementation en vigueur en cas d'éventuels déchets d'autres natures.

Seul du papier recyclé sera fourni dans le local d'impression. Tout autre papier devra être fourni par l'utilisateur.

Toute démarche volontaire d'entreprise ou suggestion d'amélioration (covoiturage, usage de cycles, management environnemental...) sera valorisée et encouragée.

Article 10 – Interdiction de fumer

Conformément au décret n° 2006-1386 du 15 novembre 2006, pris en application de l'article L. 3511-7 du Code de la santé publique, il est interdit de fumer dans l'enceinte de l'hôtel d'entreprises.

Article 11 – Interdiction d'afficher

Il est interdit d'apposer des affiches ou panneaux d'inscriptions à l'intérieur et à l'extérieur de l'hôtel d'entreprises.

Article 12 - Stationnement

Les véhicules stationnés sur les parkings de l'Hôtel d'entreprises Albi-InnoProd n'engagent pas la responsabilité de l'hôtel d'entreprises ni de la communauté d'agglomération.

Article 13 – Règlement de sécurité

Tout personnel devra se conformer aux procédures de sécurité.

CHAP II – REGLEMENT UTILISATION TIC

L'Hôtel d'entreprise met à disposition de ses occupants et du public occasionnel des outils et des moyens d'accès aux technologies de l'information et de la communication. L'objet de ce chapitre est de fixer les droits et obligations des utilisateurs de ces outils et moyens.

ARTICLE 1 – GENERALITES

1.1 - Objet et domaine d'application de la charte

La présente charte a pour but d'informer et de responsabiliser les utilisateurs souhaitant bénéficier des ressources mises à disposition par l'hôtel d'entreprise notamment les accès à l'internet, l'usage du réseau, l'accès à des moyens d'impression...

1.2 - Accessibilité

Ce document est disponible à l'accueil de l'hôtel d'entreprise et sur le site de la communauté d'agglomération de l'Albigeois (<http://www.albi-innoproduct.com>). Il est remis à tout locataire.

1.3 - Application

Le gestionnaire de l'hôtel d'entreprise se réserve le droit de retirer les droits d'accès ou d'interdire l'utilisation des ressources faisant l'objet de ce règlement à toute personne ne le respectant.

ARTICLE 2 – SERVICES OFFERTS

2.1 - Accès à l'internet

2.1.1 - Modalités d'accès

2.1.1.1 - Raccordement au réseau

L'hôtel d'entreprise met à disposition au sein de ses locaux un accès à l'internet et un accès à une salle de formation équipée d'ordinateurs et de logiciels de bureautique. Les tarifs sont fixés par délibération du conseil communautaire.

Hors salle de formation, l'accès s'effectue au travers d'un réseau sur lequel l'utilisateur connecte son propre matériel. L'utilisateur est responsable de la sécurité de son matériel (antivirus, pare feu, mises à jour de sécurité...) et des informations qu'il manipule ou stocke. L'hôtel d'entreprise ne saurait être tenu responsable de quelque dysfonctionnement intervenu sur le matériel de l'utilisateur du fait de la connexion à ce réseau. De même, le gestionnaire de l'hôtel dégage toute responsabilité en matière de dommages matériels ou immatériels subis par l'occupant dans l'usage de son matériel ou du matériel mis à disposition.

L'utilisateur peut être amené à s'identifier (identifiant et mot de passe). Ces données sont strictement personnelles. L'utilisateur qui communique ses codes d'accès doit être conscient qu'il engage sa responsabilité personnelle. L'utilisateur ne doit en aucun cas tenter de masquer son identité ou usurper celle d'autrui.

L'utilisateur, conformément aux lois en vigueur ne doit en aucun cas et sous peine des sanctions prévues à cet effet, tenter, à partir du réseau auquel il est connecté, de s'introduire dans un système informatique tiers. Si par suite d'une fausse manipulation, il accédait à un système tiers, il ne doit en aucun cas s'y maintenir.

2.1.1.2 - Connexion au Wifi

L'hôtel d'entreprise permet aux occupants de se connecter à l'internet avec une machine personnelle (ordinateur, tablette tactile, smartphone..) par le biais de bornes Wifi. Une identification sera demandée à chaque connexion.

L'utilisateur doit être autonome dans la configuration de la connexion de sa machine.

Les données échangées sur ce réseau wifi ne sont pas cryptées.

L'utilisateur doit observer les mêmes règles de prudence que s'il se connectait par le biais d'ordinateurs du réseau et sa navigation est soumise à la réglementation rappelée à l'article 3 de ce règlement.

2.1.2 Règles d'utilisation

La navigation (surf) sur l'internet est libre mais doit se faire dans le respect de la législation en vigueur.

L'utilisation des services de l'internet est laissée sous la seule responsabilité de l'usager.

Un contrôle en direct et/ou à posteriori peut être effectué pour la vérification du respect des règles de consultation.

L'hôtel d'entreprise ne saurait être tenu pour responsable de la qualité de l'information trouvée sur l'internet, ni des perturbations du réseau (déconnexions, lenteur, etc.).

2.2 - Stockage de données

Les occupants sont responsables de la sécurité des données qu'ils stockent sur leurs ordinateurs ainsi que ceux de l'espace formation.

L'utilisateur peut sauvegarder ses données sur une clé USB personnelle. La non-reconnaissance de ces clés par les ordinateurs mis à disposition dans la salle de formation ne peut être imputable à l'hôtel d'entreprise.

2.3 - Utilisation de logiciels

Sont, entre autres, installés sur les ordinateurs mis à disposition dans la salle de formation :

- 9 Une suite bureautique comprenant entre autres un traitement de texte, un tableur, un assistant de présentation multimédia ;
- 10 Un navigateur.

L'installation et l'utilisation d'autres logiciels sont soumis au cadre de l'organisation de formations spécifiques.

2.4 - Autres services

Des moyens d'impression communs sont mis à disposition des utilisateurs dans l'hôtel d'entreprise. L'utilisateur est responsable de la sécurité des documents qu'il traite sur ces moyens d'impression. Les utilisateurs accédant à l'internet par des bornes Wifi n'ont pas accès au réseau des imprimantes.

Le code remis à l'occupant pour faire fonctionner ces moyens est strictement personnel. L'usage de ce code est sous la responsabilité de l'entreprise utilisatrice.

ARTICLE 3 - RAPPEL DES REGLES APPLICABLES A L'INTERNET

L'utilisation d'un système informatique, quel qu'il soit, est soumis au respect d'un certain nombre de textes de lois. Leur non-respect est passible de sanctions pénales (amendes et emprisonnement).

Pour information et de manière synthétique, ces textes concernent :

- l'accès à des sites sensibles: il est interdit de consulter des sites à caractère violent, pornographique ou de nature à porter gravement atteinte à la dignité humaine susceptibles d'être vus ou perçus par un mineur. A fortiori, la consultation de sites de ce

type mettant en scène des mineurs est également sanctionnée pénalement (Articles 227-23 et 227-24 du Code pénal).

- la fraude informatique : Conformément à la loi du 5 janvier 1988, « Le fait d'accéder ou de se maintenir frauduleusement dans tout ou partie d'un système... le fait d'entraver ou de fausser le fonctionnement d'un système... le fait d'introduire, de supprimer ou de modifier frauduleusement les données qu'il contient » sont considérés comme des délits. « La tentative des délits est punie des mêmes peines. » (Articles 323-1 à 7 du Code pénal).

- le droit des auteurs : Le code de la propriété intellectuelle sanctionne la contrefaçon et d'une manière générale toute atteinte aux droits des auteurs. Toute réutilisation de données comportant des œuvres littéraires et artistiques notamment est illicite sans le consentement express des auteurs ou des ayant droits. (articles L 122-2, L 122-3 et 335-3 du Code de la propriété intellectuelle)

- la lutte contre le terrorisme et la cybercriminalité : Conformément à la loi n°2006-64 du 23 janvier 2006, la médiathèque conserve les données de connexion pendant une durée 12 mois (décret 2006-358). Cette loi est renforcée par la loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 dite d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure

S'appliquent également les dispositions relatives à la **diffusion de contenus notamment à caractère raciste, antisémite ou diffamatoire** (articles 24, 26 bis et 29 de la loi du 29 juillet 1881) **ou attentatoires à la vie privée** (article 9 du Code civil et 226-1 du Code pénal) **ou au secret des correspondances privées** (article 226-15 du Code pénal).

Cette liste n'a pas vocation à être exhaustive et l'utilisateur doit être conscient du cadre législatif en vigueur au moment où il utilise les ressources informatiques mises à disposition par le gestionnaire de l'hôtel d'entreprises.

L'entreprise s'engage à respecter en tout point ce règlement intérieur.

Fait en deux exemplaires originaux

, le

L'Entreprise