

PUBLIE LE

28 FEV. 2014

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS

SÉANCE DU 25 FÉVRIER 2014 À 18 HEURES 30

N° 2 - 54 / 2014 : HALLE INNOPROD - PLATEFORME MIMAUSA - CONVENTION D'OCCUPATION TRANSITOIRE

L'An Deux Mille Quatorze, le 25 février 2014

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 25 février 2014 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 Jacques LASSERRE

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Philippe BONNECARRÈRE, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Christine DEVOISINS, Jean-Michel BOUAT, Monique HUBERT, Patrick GARNIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, William NION, Claude JULIEN, Claude COSTES, Gérard POUJADE, Thierry DUFOUR, Philippe HEIM, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Viviane COMBES, Michel DELPOUX, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Jean ESQUERRE, Noël RAMON, Thierry MALLÉ.

Membres suppléants présents non votants : Madame, Messieurs, Marie-Claude DURAND, Alain LONG, Max CHAIZE, Jean-Charles BALARDY, Jean-Charles BORGOMANO, David KOWALCZYK, Jean MAURIÈS.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Alain ALABERT, Geneviève PARMENTIER, Marie-Pierre GRANIER, Naïma MARENGO, Pierre DOAT, Paul JUAREZ, Thierry ASTOULS, Anne-Marie ROSÉ, Bruno LADOUCKETTE, Michel TRÉBOSC.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Françoise LARROQUE, Christelle GUILLAUMOT, Daniel GAUDEFROY, 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, Pascal LAMESLE, Jean-Michel DOUREL, Alain GRIMAL, Michel ANDRAL, Robert PAGGI, Francine ALARY, Anne ROUMÉGAS-PORCHE, Benoît DÉLÉRIS, Monique MILHAU, Blandine THUEL Marc DE GUALY, Dominique BALOUP, Emmanuelle VIEILLEDENT.

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 40

Votants (titulaires, suppléants votants) : 33

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 25 FÉVRIER 2014**N° 2 – 54 / 2014 : HALLE INNOPROD - PLATEFORME MIMAUSA - CONVENTION D'OCCUPATION TRANSITOIRE**

Pilote : Développement Économique

Autres services concernés : Affaires juridiques et marchés
Finances et Budget

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, rapporteur

Par délibération en date du 3 décembre 2013, la communauté d'Agglomération de l'Albigeois actait les modalités de mise à disposition des locaux de la halle Innoprod à l'Ecole des Mines, dans le cadre de la réalisation de la plateforme MIMAUSA, dédiée à la mise en œuvre des nouveaux matériaux et à la surveillance active des procédés et des structures.

L'Agglomération s'est ainsi engagée, en contrepartie des financements octroyés par l'Etat et la Région pour l'acquisition des équipements, à construire les locaux et à les mettre à disposition gratuitement de l'Ecole des Mines, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 18 ans.

Afin de permettre à l'Ecole des Mines d'intégrer les locaux et de procéder aux tests des installations techniques avant la signature du bail emphytéotique, il est proposé la signature d'une convention d'occupation précaire, à titre transitoire, reprenant les mêmes modalités que le bail emphytéotique (mise à disposition des locaux à titre gracieux avec acquittement des charges de fonctionnement).

Aussi, je vous propose d'approuver la convention d'occupation transitoire permettant à l'Ecole des Mines d'intégrer les locaux de la halle.

Le Conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du 8 décembre 2009 portant état de la signature de la convention CPER de la plateforme MIMAUSA,

VU la délibération du 3 décembre 2013 fixant les modalités de mise à disposition des locaux de la halle Innoprod à l'Ecole des mines,

CONSIDÉRANT l'intérêt, au regard de sa compétence en développement économique, pour l'économie du territoire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, de favoriser le transfert de technologies et la création d'entreprises innovantes,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

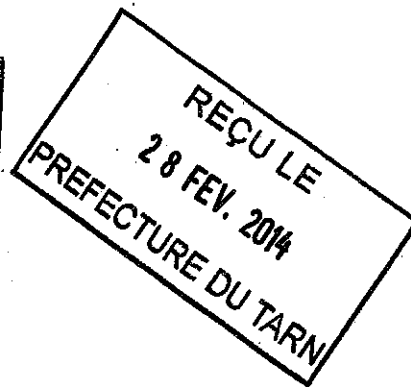
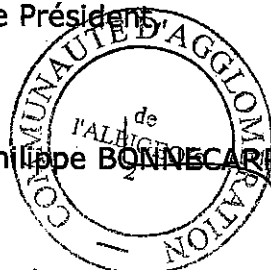
APPROUVE la convention d'occupation à titre précaire ci-annexée.

AUTORISE monsieur le président ou madame la vice-présidente déléguée à l'enseignement supérieur, à la recherche, à l'innovation et à la Technopole, à procéder à la signature de cette convention avec l'EMAC.

Pour extrait conforme,
Fait le 25 février 2014,

Le Président,

Philippe BONNECARRÈRE



**Convention d'occupation à titre précaire et révocable
d'un immeuble propriété de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois**

Bail dérogatoire de courte durée

Version 4 du 18/02/2014 proposée par Mines Albi

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 en date du 28 novembre 2013.

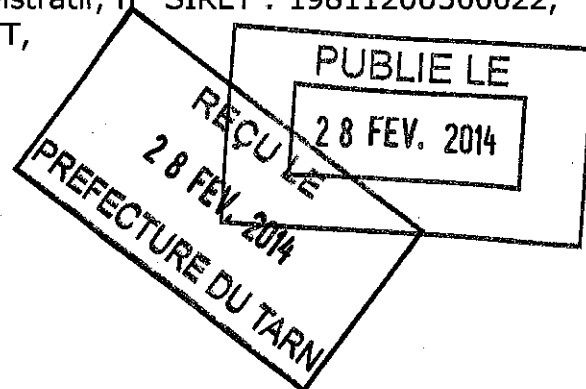
Dénommée ci-après " l'AGGLOMÉRATION"

ET

L'École Nationale Supérieure des Mines Albi-Carmaux, Campus Jarlard, 81013 ALBI CT Cedex 09, Établissement public à caractère administratif, n° SIRET : 19811200500022, représentée par son Directeur, M. Alain-Louis SCHMITT,

Dénommée ci-après « l'OCCUPANT »,

IL A ETE CONCLU ET ARRETE CE QUI SUIV



I. - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Art. 1.1

Dans le cadre de sa mission de développement économique, l'AGGLOMERATION a construit la halle Innoprod, sis 8 avenue Pierre-Gilles de Gennes, 81000 ALBI pour favoriser le transfert de technologies vers les entreprises du territoire et donner à ses acteurs les conditions matérielles favorables à leur développement.

Concernant la plateforme MIMAUSA, l'AGGLOMÉRATION s'est engagée, en contrepartie des financements octroyés par l'Etat et la Région pour l'acquisition des équipements, à construire les locaux et à les mettre gratuitement à la disposition de l'Ecole nationale supérieure des Mines d'Albi-Carmaux, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans.

La présente convention d'occupation à titre précaire permet d'opérer une phase transitoire de pré-réception du bâtiment, avant la signature du bail emphytéotique entre l'AGGLOMÉRATION et l'OCCUPANT, sans pour autant engager préalablement et définitivement l'OCCUPANT sur la phase de réception du bâtiment inhérente à la signature du bail emphytéotique.

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

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'AGGLOMERATION confère à l'OCCUPANT le droit d'utiliser des locaux situés dans le bâtiment de la halle technologique InnoProd tels qu'identifiés ci-dessous et sur le plan joint en annexe 1. Ce droit recouvre:

- 1 L'utilisation privative des locaux privatifs d'une superficie totale de 816 m², composés :
 - les bureaux et ateliers D1 à D12 d'une superficie de 686 m², C3, C2, C7, E2 et LT7. Ces espaces sont situés en rez-de chaussée et au 1^{er} étage de la halle.
- 2 L'usage des parties communes de la halle, comprenant: les sanitaires, le hall d'entrée et les espaces de circulations attenants, l'ascenseur, l'escalier central, la cuisinette, la terrasse, le parking, les voiries, le local à poubelles et ménage.

III. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOCAUX LOUES

Les locaux mis à disposition feront l'objet d'un procès-verbal d'installation adopté contradictoirement afin de constater la prise en charge des biens et des locaux. Il comprend un état des lieux et un inventaire des équipements.

Les locaux privatifs sont fournis libres de tout mobilier et dotés des équipements techniques figurant dans l'inventaire des équipements.

IV. - ÉTAT DES LIEUX LOUES

Art. IV.1. - L'OCCUPANT prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance et sans pouvoir exiger (hors dysfonctionnement constaté lors de l'année de garantie de parfait achèvement et dû à une carence de la construction du bâtiment et de ses équipements), une quelconque réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

L'OCCUPANT 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 sera établi à l'arrivée de l'OCCUPANT.

Art. IV.2. - Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires 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 l'OCCUPANT déclarées au moment de la signature du bail sera exclusivement engagée et supportée par l'AGGLOMERATION.

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 et règlements en vigueur.

V. - DUREE DU BAIL

Le présent bail aura **une durée ferme de cinq (5) mois maximum qui commencera à courir le** sans qu'il y ait lieu à préavis ou formalité particulière de la part de l'AGGLOMERATION pour réitérer cette date d'expiration.

L'OCCUPANT pourra mettre fin par anticipation à la présente convention, à condition de notifier sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception, deux (2) mois au moins avant le terme souhaité. Ce délai pourra être réduit sur accord écrit des parties.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la résiliation de la présente convention sera automatique à compter du jour de prise d'effet du bail emphytéotique mentionné à l'Art. 1.1.

En cas de libération des locaux par l'OCCUPANT avant la fin du préavis, celle-ci sera redevable des charges de consommations afférentes à la période de préavis.

VI - DESTINATION DES LOCAUX OCCUPES

L'OCCUPANT devra occuper les locaux réservés à son usage privatif, les parties communes et les locaux à usage collectif par elle-même pour y exercer une activité de recherche, d'innovation et de transfert de technologies.

L'OCCUPANT s'engage avant toute modification de l'activité ci-dessus à en informer l'AGGLOMERATION et à lui demander son accord en vue de la poursuite du bail. Sans réponse de l'AGGLOMERATION dans un délai de deux (2) mois à la demande formulée par l'OCCUPANT, la réponse favorable de l'AGGLOMERATION sera réputée acquise.

Les locaux devront être utilisés par l'OCCUPANT pour l'activité déclarée ci-dessus à l'exclusion de toute autre activité.

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

L'OCCUPANT 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.

L'OCCUPANT remettra à l'AGGLOMERATION, à la signature des présentes, copie de toute pièce justifiant de l'existence juridique de l'entité.

VII. - CONDITIONS FINANCIERES

Art VII 1. - Redevance d'occupation

Art VII 1.1. - Montant - Mode de paiement

La présente autorisation d'occupation est **consentie et acceptée à titre gratuit.**

La location inclut :

- l'entretien et la maintenance des équipements techniques installés lors de la construction du bâtiment, couvert par la garantie de parfait achèvement du bâtiment.
- l'accueil physique des visiteurs aux heures d'ouverture du bâtiment de l'hôtel d'entreprise (cf. règlement intérieur de l'hôtel d'entreprises en vigueur),
- l'accès libre aux espaces et locaux communs
- l'accès libre à la boîte aux lettres de l'OCCUPANT, située au sein de l'hôtel d'entreprises,
- l'accès libre au local baie de brassage LT7.
- la sécurisation des accès aux locaux privatifs.

Toutefois, l'OCCUPANT peut renoncer, à tout moment, par simple courrier, à un ou plusieurs de ces services.

Art VII.1.2 - Indexation

Sans objet

Art VII. 2.2 - Règlement TVA

Sans objet

Art VII 2. – Charges

L'OCCUPANT doit s'acquitter des charges de fonctionnement courant des locaux mis à sa disposition au prorata des surfaces occupées :

Ces charges comprennent notamment :

- le ménage hebdomadaire des parties communes,
- l'entretien des espaces verts extérieurs,
- les charges de télésurveillance et gardiennage sur les périodes nocturnes (entre 22H00 et 6h00 en semaine et H24 en week-end)
- Les consommations de fluides : électricité, eau, gaz

Afin de limiter le nombre de compteurs et les frais d'abonnements pour les OCCUPANTS, l'AGGLOMÉRATION a mis en place un compteur général pour tout le bâtiment, pour l'électricité (compteur tarif vert), l'eau et le Gaz. Elle a en outre équipé le bâtiment d'éléments de sous-comptage pour chaque espace loué, pour les parties communes et les différents équipements qui le nécessitaient.

L'AGGLOMÉRATION procédera au paiement des factures relatives à ces charges auprès des fournisseurs avant de les répercuter à chacun des occupants conformément à leurs consommations et abonnements respectifs en matière d'électricité, d'eau et de gaz. Ce paiement par avance ne donne lieu à aucun frais ou commissions, la communauté d'AGGLOMÉRATION ne demande aux occupants que le remboursement des charges dont elle s'est effectivement acquittée préalablement, sur présentation des justificatifs. Les charges incombant à l'OCCUPANT sont égales à :

- 100% des consommations (électricité, eau, gaz) propres aux locaux privatifs de l'OCCUPANT et taxes afférentes,
- quote-part des charges relatives aux parties communes, au prorata de la surface effective privative occupée par l'OCCUPANT – Cette répartition pourra évoluer en fonction de l'occupation de la halle suivant la formule suivante :
Montant redevable par l'OCCUPANT pour les Parties Communes (MPC) =
(consommations parties communes + taxes afférentes + abonnements) * 816 /
(somme des superficies privatives occupées au sein de la halle au 1er jour du mois)
évaluée à 1636 initialement.

Le montant de ces charges sera payable a posteriori, au bénéfice de la communauté d'AGGLOMÉRATION, par les moyens de paiement prévus dans l'arrêté de création de la régie immobilier InnoProd de l'AGGLOMÉRATION.

L'OCCUPANT s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, le montant de ces charges, de la TVA afférente et 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. -Téléphonie/internet/TIC

L'OCCUPANT gère ses propres abonnements de télécommunication téléphonie/internet/TIC et s'acquitte directement auprès de ses opérateurs des frais afférents.

A cet effet, l'AGGLOMERATION met à sa disposition une continuité de câblage jusqu'au local « courants faibles » situé au R+1 afin qu'il puisse y placer ses propres équipements ou les équipements proposés par l'opérateur de télécommunication de son choix. Ce local lui est dédié. Il est muni d'une serrure dont la clé lui sera confiée.

L'AGGLOMERATION met également à disposition de l'OCCUPANT une distribution des bureaux de type Ethernet (catégorie 6), à partir du local "courants faibles". Compte tenu de la qualification du câblage dans cette catégorie, aucune réorganisation des éléments de câblage Ethernet, que ce soit dans les bandeaux de brassage de la baie ou au niveau des prises murales ne pourra avoir lieu sans l'accord préalable du propriétaire.

L'OCCUPANT pourra positionner comme il l'entend ses équipements dans la baie de brassage et d'équipements actifs (type 42U, 800x600) réservée à son usage exclusif.

Art VII 4. -Télesurveillance

L'AGGLOMERATION a mis en place, pour assurer la sécurité de l'ensemble des entités hébergées au sein de la halle, un service de télesurveillance anti intrusion sur les périodes nocturnes (entre 22H00 et-6h00 en semaine et H24 en week-end) et sécurité incendie.

La facturation de cette prestation à l'AGGLOMERATION comprend une base forfaitaire et un montant proportionnel au nombre de déplacements de la société de télesurveillance mandatée.

En cas de déclenchement intempestif des alarmes par l'OCCUPANT suite à un manquement de respect de la procédure de levée d'alarme ou de non-respect des conditions propres au bon fonctionnement des alarmes qui lui seront fournies, l'AGGLOMERATION se réserve le droit, de pouvoir impacter à l'OCCUPANT les frais occasionnés par les déplacements de la société de télesurveillance.

Dans ce cas, l' OCCUPANT s'engage, à acquitter entre les mains du bailleur, le montant de ces charges, de la TVA afférente et de toute autre taxe, nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Système détection incendie

Compte tenu des contraintes liées aux activités de la plateforme MIMAUSA, et afin d'éviter les déclenchements intempestifs fréquents de l'alarme incendie dans ses locaux, l'OCCUPANT a souhaité avoir accès au système de contrôle de détection incendie afin de pouvoir inhiber ou désinhiber certains capteurs présents dans ses locaux privatifs.

L'AGGLOMERATION donne donc par la présente l'autorisation au personnel qui sera habilité par l'OCCUPANT à procéder à de telles modifications sur les capteurs implantés au sein de ses locaux privatifs et à s'engage à former l'OCCUPANT au système de détection de la halle.

Toute modification de paramétrage du système d'alarme incendie sur les capteurs des locaux de l'OCCUPANT se fera sous la responsabilité entière de l'OCCUPANT. IL est de la responsabilité de l'OCCUPANT de réactiver ces capteurs dès que l'activité le permet.

L'AGGLOMERATION décline par la suite toute responsabilité dans les incidents qui surviendraient en l'absence d'activation des capteurs inhibés, au sein des locaux privatifs de l'EMAC.

Art VII.5 - Services collectifs

L'OCCUPANT pourra bénéficier sur demande des services collectifs de l'Hôtel d'entreprises 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 de l'OCCUPANT qui s'engage à ne jamais les utiliser pour le compte de tiers.

La facturation de ces services est mensuelle, elle sera payable par les moyens de paiement prévus dans l'arrêté de création de la régie immobilier InnoProd de l'AGGLOMERATION.

Art VII.6. - Impôts et taxes

L'OCCUPANT 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.7. - Dépôt de garantie

Il est expressément convenu entre les parties que, compte tenu de la qualité de l'OCCUPANT, aucun dépôt de garantie ne sera versé.

VIII - NETTOYAGE DES LOCAUX

Nettoyage

L'OCCUPANT devra maintenir les lieux loués privatifs et les espaces extérieurs de la plateforme de service au droit de son atelier, en bon état de propreté, en assumant à ses frais toutes les prestations de nettoyage nécessaires.

L'AGGLOMERATION assure le nettoyage des sols, des vitres, et du mobilier des seules parties communes. L'entretien courant sera réalisé hebdomadairement.

Il est toutefois de la responsabilité de l'OCCUPANT et de l'ensemble des OCCUPANTS de la halle, de laisser, au quotidien, les locaux et espace communs (notamment la salle de détente, plateforme extérieure de service) dans un état de propreté correct pour en permettre l'usage collectif.

En cas de constat de manquement par l'AGGLOMERATION, toute prestation de nettoyage supplémentaire rendue nécessaire sera facturée, à chaque OCCUPANT, 50 € TTC.

En cas de manquement répété, l'AGGLOMERATION se réserve le droit de pouvoir interdire l'accès à la salle de détente de manière ponctuelle ou définitive aux OCCUPANTS.

Déchets

Il est de la responsabilité de l'OCCUPANT d'évacuer ses déchets :

- les déchets papier et ménager, seront entreposés dans le local poubelle, dans le respect du tri sélectif. Des containers seront mis à la disposition de l'OCCUPANT à cet effet.
- Les déchets de verre devront être évacués par l'OCCUPANT dans un point de collecte prévu à cet effet.

Il est de la responsabilité de l'OCCUPANT d'évacuer ses déchets industriels dans le respect de la réglementation en vigueur et de laisser les abords de la halle propres.

Aucun stockage extérieur de déchets ou de matériel n'est autorisé.

IX. - ENTRETIEN DES LIEUX OCCUPES

L'OCCUPANT devra maintenir les lieux occupés en bon état de fonctionnement, de sécurité, en assumant à ses frais toutes les réparations rendues nécessaires auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de convention.

L'OCCUPANT ne peut faire, dans les lieux occupés, aucun percement de murs ni réaliser de percement dans la dalle quartzée sans le consentement express et par écrit de l'AGGLOMERATION.

Sans réponse de l'AGGLOMERATION dans un délai d'un (1) mois à la demande formulée par l'OCCUPANT, la réponse favorable de l'AGGLOMERATION sera réputée acquise. En cas d'autorisation, L'OCCUPANT ne doit pas faire supporter aux murs, sols et cloisons une charge supérieure à leur résistance normale.

L'OCCUPANT ne peut faire, dans les lieux occupés aucune modification notamment sur le bâti (gros œuvre du bâtiment (murs porteurs, cloisons, sol, plafond,...) sur les menuiseries, sur les équipements installés figurant à l'inventaire de l'état des lieux, sur les câblages courant fort et courant faible (hors rail canalis de l'atelier), sur la dalle...

X. - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Art.X.1. - L'OCCUPANT devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations accidentelles 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 de l'OCCUPANT , 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 de l'OCCUPANT.

Art.X.3. - L'OCCUPANT ne pourra, en toute hypothèse, effectuer aucun travaux (intérieur ou extérieur, notamment d'amélioration d'embellissement, de modification de distribution entre pièces, de réparation en cas de dommage ou dégradation...). Seule

l'AGGLOMERATION a la possibilité de réaliser des travaux de quelle que nature que ce soit dans les locaux privés ou collectifs.

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

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 l'OCCUPANT puis le montant sera facturé par l'AGGLOMERATION à l'OCCUPANT 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'AGGLOMERATION. L'OCCUPANT devra à ce titre, prévenir immédiatement le bailleur de tout dysfonctionnement constaté, en particulier pendant l'année de parfait achèvement du bâtiment.

Art.X.7. - L'AGGLOMERATION s'oblige à effectuer les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Art.X.8. - L'OCCUPANT souffrira sans indemnité, les travaux qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble. L'OCCUPANT 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. Si l'agglomération ou l'un de ses sous-traitants doit intervenir dans les locaux pour des réparations ou autres travaux, elle devra respecter les règles d'hygiène et sécurité de l'OCCUPANT (intervention en présence d'un agent de l'OCCUPANT mandaté à cet effet, établissement préalable d'un plan de prévention des risques, permis de feu le cas échéant).

L'AGGLOMERATION et les entreprises qu'elle mandatera s'engagent à conserver comme confidentielles toutes les informations qui pourront lui être transmises par l'OCCUPANT à l'occasion des interventions.

XI. - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Art XI.1.- Modalités de jouissance des locaux par l'OCCUPANT

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 la halle Innoprod et de celui de l'hôtel d'entreprises en cas de l'utilisation de ses espaces ou services.

Art XI.1.2. - L'OCCUPANT 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. - L'OCCUPANT 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.1.4. - Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre l'AGGLOMERATION, 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.

Art XI.1.5.

Le bâtiment n'étant pas classé ERP, il appartient à l'OCCUPANT de veiller à la formation de son personnel aux règles d'évacuation en cas d'incendie. Si les occupants n'étaient pas formés, l'AGGLOMERATION déclinerait toute responsabilité en cas d'accidents.

XII - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur sera remis à l'arrivée de l'OCCUPANT.

Ce règlement concerne l'ensemble des biens de la halle Innoprod et a notamment pour objet d'établir les droits et obligations des usagers de la halle dans les parties communes, de définir les conditions d'accès des véhicules des personnes, les conditions d'accès et plus généralement tout ce qui concerne l'usage et le fonctionnement de la halle et des surfaces extérieures.

L'AGGLOMERATION pourra modifier le règlement. Un exemplaire du règlement modifié sera alors remis à l'OCCUPANT avec indications des modifications.

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

Le règlement intérieur de l'hôtel d'entreprises sera également remis à l'OCCUPANT.

XIII - ASSURANCES ET GARANTIES

L'OCCUPANT s'engage à prendre les lieux (terrain d'assiette) dans l'état dans lequel ils se trouvent.

L'OCCUPANT souscrira une assurance destinée à garantir sa responsabilité civile professionnelle, ainsi que le bâtiment loué, en valeur à neuf, contre les risques incendies, dégâts des eaux, vandalisme et catastrophes naturelles.

Toute transformation de l'immeuble loué devra recevoir l'accord préalable de l'AGGLOMERATION.

L'OCCUPANT ne devra provoquer aucun trouble du fait de l'exploitation de l'immeuble désigné, et s'engage à l'exploiter personnellement.

XIV. - 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.

XV. - TRANSMISSION DU BAIL

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

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

L'OCCUPANT s'interdit expressément :

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 l'OCCUPANT ne pourra être apposée sur le bâtiment (portes, boîtes à lettres, etc.)

d'apporter en société, de mettre en location gérance ou de céder les droits qu'elle tient des présentes,

XVI. - FIN DE BAIL / RESTITUTION DES LIEUX

Art XVI.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 ou à la signature du bail emphytéotique si elle a lieu avant.

Art XVI.2. - En cas de non-renoncement au droit au bail par l'OCCUPANT et sans accord préalable des parties quant à son maintien dans les lieux, 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 l'OCCUPANT aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même.

Art XVI.3. - En fin de bail, les locaux devront être dans un état conformes à leur l'état initial et l'OCCUPANT devra 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 si celui -ci devait être antérieur), s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux des locaux, lequel comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'OCCUPANT.

Art XVI.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 paiement 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.

L'OCCUPANT serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale aux charges, calculés "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant à l'OCCUPANT.

XVII. - CLAUSE RESOLUTOIRE

Art XVII.1. - Dans le cas où le bailleur n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, l'OCCUPANT 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.

XVIII. - MODALITE D'APPLICATION

La présente convention prend effet à partir du XXXXXXXXXXXXXXXX.

Fait en deux exemplaires originaux, un remis à chaque partie.

Albi, le XXXXX 2014

La communauté d'AGGLOMÉRATION
de l'Albigeois,

Pour l'École nationale supérieure
des mines d'Albi-Carmaux,
Le Directeur

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL,

Alain SCHMITT