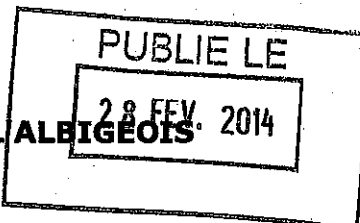


EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 25 FÉVRIER 2014 À 18 HEURES 30



N° 2 – 55 / 2014 : PÔLE DE COMPETITIVITÉ DERBI – CONVENTION DE PARTENARIAT ET CONVENTION D'OCCUPATION

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 DÉVOISINS, 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 LADOUCETTE, Michel TRÉBOSC.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Françoise LARROQUE, Christelle GUILLAUMOT, Daniel GAUDEFRY, 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 - 55 / 2014 : PÔLE DE COMPÉTITIVITÉ DERBI - CONVENTION DE PARTENARIAT ET CONVENTION D'OCCUPATION

Pilote : Développement Économique, Enseignement Supérieur et Recherche

Autres services concernés : Finances et Budget

Monsieur Robert GAUTHIER, rapporteur

Le pôle de compétitivité Derbi est un des trois pôles de compétitivité français sur les énergies. Plus particulièrement orienté vers les énergies renouvelables, ce pôle, basé à Perpignan, a engagé récemment une démarche visant à étendre son rayon d'action à la région Midi-Pyrénées. Dans le cadre de son expansion, Derbi a identifié Toulouse comme un pôle entrepreneurial incontournable et Albi comme un pôle technologique majeur. Pour cette raison, le pôle confirmait par courrier du 2 octobre 2013 sa volonté de disposer d'un point de présence sur la technopole albigeoise, dès que le recrutement du chargé de mission pour Midi-Pyrénées sera effectif.

Il était dans l'intérêt stratégique de l'agglomération d'être membre du pôle, qui par ailleurs est membre du consortium européen Enermass qu'elle pilote; les récentes implantations sur la technopole d'entreprises en lien avec les énergies, comme les sociétés Debat-Best Energies, RAGT Energie ou encore Hera, permettent désormais d'escompter le développement prochain de projets économiques de base technologique dont l'aboutissement passera par une labellisation du pôle. Derbi ayant présenté en conseil d'administration sa volonté d'étendre son champ de compétences à la biomasse-énergie, un rapprochement avec le pôle permet également de faciliter la recherche de débouchés économiques pour la plateforme Valthera construite par l'agglomération et exploitée par l'école des Mines d'Albi.

C'est pourquoi, eu égard au potentiel de développement du territoire autour des énergies, l'agglomération a décidé, par délibération en date du 15 octobre 2013, d'adhérer au pôle et de lui attribuer, dès 2013, une subvention de 10 000 € pour démarrer ce partenariat stratégique.

La chargée de mission du pôle ayant été recrutée début 2014, il convient à présent de finaliser l'accord cadre de partenariat sur le moyen terme avec DERBI et d'en fixer les modalités de mise en œuvre notamment autour de l'ancrage d'une antenne du pôle sur l'albigeois. Celle-ci constitue un élément stratégique pour le territoire mais également la première antenne d'un pôle de compétitivité localisée en dehors de la métropole toulousaine.

L'accord de partenariat proposé reposerait donc sur une convention tripartite agglomération/Technopole Albi-Innoprod /DERBI d'une durée de deux ans, reconductible tacitement sur deux années supplémentaires.

DERBI s'engagerait à favoriser l'émergence de projets collaboratifs associant des entreprises, laboratoires ou plateformes technologiques albigeois, et à être présent sur l'albigeois sur une base équivalente à un jour par semaine.

En contrepartie, l'agglomération s'engagerait à :

- Verser une cotisation et une subvention de 20 000€ par an,
- Mettre à disposition de DERBI un bureau au sein de l'hôtel d'entreprises, à titre gratuit, via une convention d'occupation à titre précaire (ci-annexée) ; les services seraient facturés selon le tarif en vigueur.

La Technopole Albi-InnoProd s'engagerait, avec les efforts conjoints de l'agglomération à :

- Assurer, et à l'échelle du territoire, un relais d'informations et de promotion des actions de DERBI,
- Proposer à la labellisation ou agrément du Pôle DERBI tout projet qu'elle développerait et qui serait susceptible de rentrer dans les critères définis par DERBI.

Aussi, je vous propose:

- D'approuver la convention de partenariat avec le pôle de compétitivité DERBI prévoyant notamment un ancrage du pôle sur notre territoire et une subvention/cotisation de 20 000 € par an,
- D'approuver la convention d'occupation à titre gratuit.

Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération en date du 15 octobre 2013 actant le démarrage du partenariat avec le pôle de compétitivité DERBI,

VU la délibération du 10 avril 2012 portant création de la régie InnoProd,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour le développement économique de la communauté d'agglomération de l'Albigeois de consolider le développement de la filière énergétique et de s'inscrire dans les priorités économiques régionales,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la convention de partenariat avec le pôle de compétitivité DERBI ci-annexée prévoyant un point de présence du pôle Derbi sur notre territoire et une subvention/cotisation de 20 000 € par an.

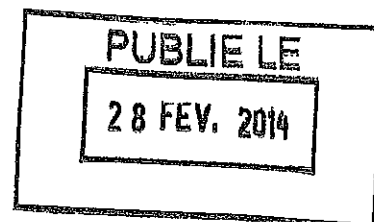
APPROUVE la convention d'occupation à titre gratuit ci annexée

AUTORISE monsieur le président de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, ou monsieur le vice-président délégué au développement économique et madame la vice-présidente déléguée à l'enseignement supérieur, à la recherche, à l'innovation et à la Technopole à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette opération et à signer tous les actes afférents.

Pour extrait conforme,
Fait le 25 février 2014,

Le Président,

Philippe BONNECARRÈRE



PUBLIE LE

28 FEV. 2014

Convention 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 3 juillet 2012

Dénommé ci-après " l'AGGLOMERATION "

L'Association PÔLE DE COMPETITIVITE DERBI, Pôle de Compétitivité dédié au secteur des Energies Renouvelables, régie par la Loi du 1er juillet 1901, ayant son siège 52, Avenue Paul Alduy, 66860 Perpignan Cedex, représentée par Monsieur André JOFFRE agissant en qualité de Président, dûment habilité, en vertu des statuts de l'association,

Dénommée ci-après le LOCATAIRE,

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

I. - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Art. 1.1

Dans le cadre de sa mission de développement économique, l'AGGLOMERATION a construit le bâtiment Hôtel d'entreprises, sis 8 avenue Pierre Gille de Gênes à Albi pour répondre aux besoins d'hébergement des entreprises innovantes et accueillir des acteurs économiques de l'innovation.

Dans ce cadre, l'Agglomération et la Technopole ont conclu avec DERBI un accord de partenariat structurant dans lequel s'inscrit la mise à disposition gracieuse du bureau qui fait l'objet de ce bail.

L'AGGLOMERATION donne à bail à DERBI, 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. - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

L'AGGLOMERATION 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:

REÇU LE
28 FEV. 2014
PREFECTURE DU TARN

- a) L'utilisation privative des bureaux repérés sur le plan annexé par les N°B013 d'une superficie utile de 13 m², situés au niveau au rez-de chaussée
- b) L'usage des parties communes, à savoir : hall d'entrée, ascenseur, escaliers, circulation, sanitaires, parking, voiries
- c) L'accès à la salle de détente et de restauration, espace reprographie, espace courrier.
- d) L'accès gratuit aux salles de réunions, sur réservation.

III. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOCAUX LOUÉS

Les locaux sont fournis équipés du mobilier suivant : 1 bureau, 1 armoire, 1 fauteuil, 1 chaise, 1 téléphone.

IV. - ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

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 sera établi à l'arrivée du locataire.

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 du LOCATAIRE 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 réglementaires.

V. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail aura une durée ferme de 23 mois qui commencera à courir le 01/02/2014 sans qu'il y ait lieu à préavis ou formalité particulière de la part de l'AGGLOMERATION 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 des charges afférentes à la période de préavis.

VI - DESTINATION DES LOCAUX OCCUPÉS

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 une activité à base informatique 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'AGGLOMERATION et à lui demander son accord en vue de la poursuite du bail.

Les locaux devront être 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'AGGLOMERATION celle-ci réservant le droit d'autoriser l'occupation des autres locaux de l'immeuble pour toutes activités même similaires sauf entreprise dont l'activité principale est afférente aux études de bâtiments.

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'AGGLOMERATION, 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'AGGLOMERATION dans les trois mois suivant la signature des présentes.

VII. - CONDITIONS FINANCIÈRES

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 à titre gratuit.

Cette location inclut :

- l'énergie électrique, le chauffage et le rafraîchissement des parties privatives,
- l'énergie électrique, le chauffage et le rafraîchissement 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, LE LOCATAIRE 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). En outre, l'intégration dans le réseau internet/téléphonie de l'AGGLOMERATION, suppose l'acceptation des contraintes techniques et règles afférentes.

Art VII.1.2 - Indexation

Sans objet

Art VII. 2 - Règlement TVA

Sans objet

Art VII.3 - Services collectifs

L'AGGLOMERATION 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'AGGLOMERATION.

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'AGGLOMERATION.

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 s'engage à verser à titre de dépôt de garantie, au plus tard de jour de son arrivée, une somme de 249 €, au bailleur.

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 LOCATAIRE, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

VIII - NETTOYAGE DES LOCAUX

L'AGGLOMERATION 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 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 LOUÉS

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'AGGLOMERATION. En cas d'autorisation, LE LOCATAIRE ne doit pas faire supporter aux murs, cloisons une charge supérieur 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 LOCATAIRE ne pourra, en toute hypothèse, effectuer aucuns travaux (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 de l'hôtel d'entreprise.

En cas de manquement, la remise en l'état exigée par l'AGGLOMERATION conformément à l'état des lieux initial sera à la charge du 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 au LOCATAIRE puis le montant sera facturé et prélevé par l'AGGLOMERATION au 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'AGGLOMERATION.

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. - 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 LOCATAIRE 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'AGGLOMERATION, 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 LOUÉS

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

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 LOCATAIRE devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Art XI.1.4 - Le LOCATAIRE 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 sera remis au LOCATAIRE à son arrivée.

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'AGGLOMERATION 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 LOCATAIRE pourrait être victime dans les locaux loués. Le LOCATAIRE renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil. Ainsi, de condition expresse entre les parties, L'AGGLOMERATION 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 LOCATAIRE 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 LOCATAIRE renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Art XIV.2.2. - En outre, il est expressément convenu que le LOCATAIRE 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 LOCATAIRE 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'AGGLOMERATION. Le LOCATAIRE 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 LOCATAIRE 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 LOCATAIRE 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 LOCATAIRE entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE 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 LOUÉS

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 LOCATAIRE 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, ou au terme de la convention cadre de partenariat sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art XVIII.2. - Si le locataire se maintient 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 LOCATAIRE.

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 LOCATAIRE 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 LOCATAIRE.

XIX. - SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE 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 LOCATAIRE 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

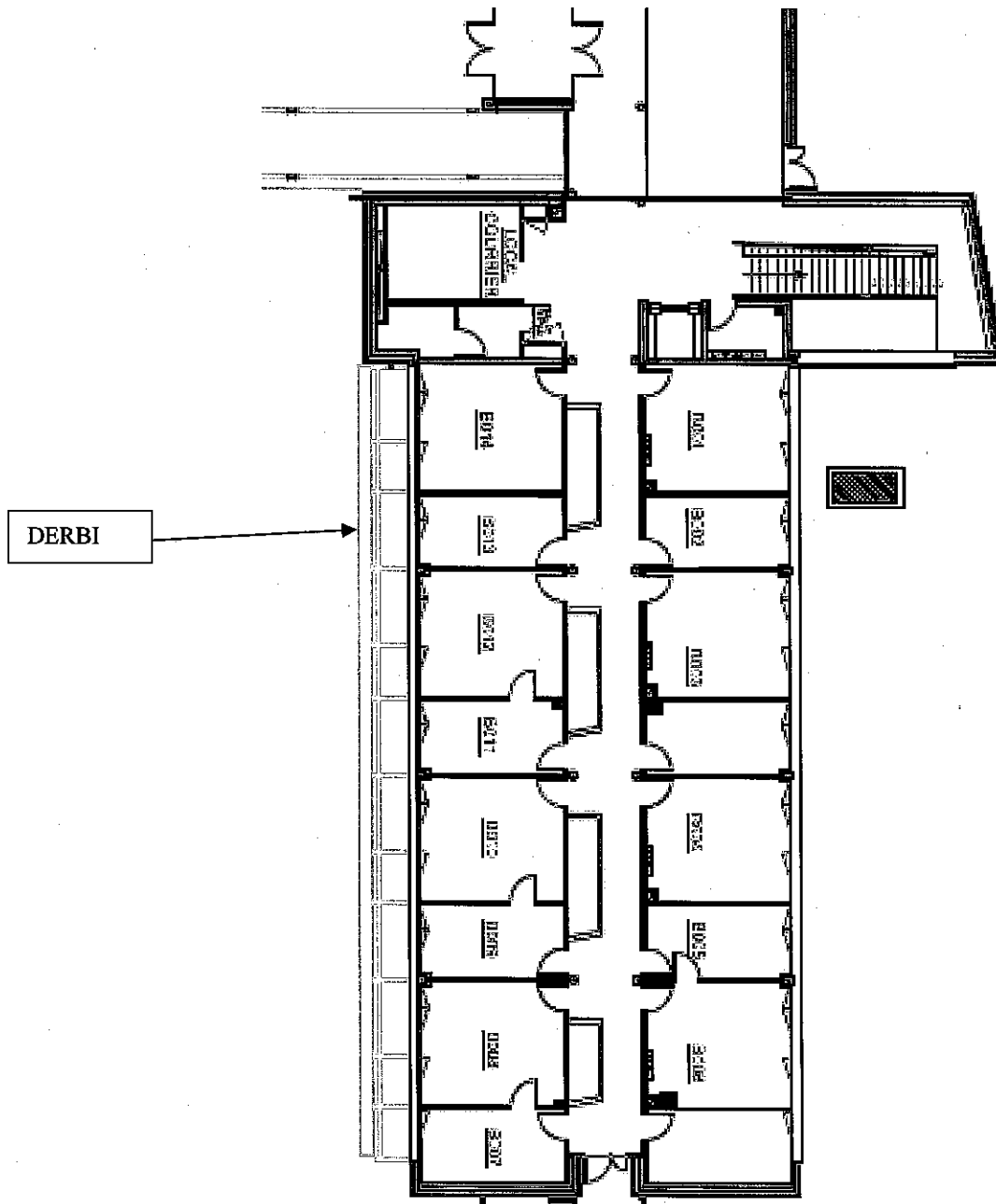
Dans le cas où le bailleur n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement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

ANNEXE : AFFECTATION DES LOCAUX





CONVENTION DE PARTENARIAT

Entre

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

ci-après dénommée « l'AGGLOMERATION », représentée par son Président et Maire d'Albi, Monsieur Philippe BONNECARRERE

Et

L'Association PÔLE DE COMPETITIVITE DERBI, Pôle de Compétitivité dédié au secteur des Energies Renouvelables, régie par la Loi du 1er juillet 1901, ayant son siège 52, Avenue Paul Alduy, 66860 Perpignan Cedex, représentée par Monsieur André JOFFRE agissant en qualité de Président, dûment habilité, en vertu des statuts de l'association et désignée ci-après par « Pôle DERBI » d'une part,

ET

La Technopole Albi-Innoprod, ci-après dénommée « la TECHNOPOLE », association de loi de 1901, dont le siège social est sis à Hôtel d'entreprises, 8 avenue Pierre Gilles de Gennes, à Albi 81000, représentée par sa Présidente, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Ci-après dénommées « les parties »,

Préambule :

L'AGGLOMERATION est résolument engagée dans une démarche de développement de l'économie de la connaissance. La démarche est structurée autour de la technopôle Albi-InnoProd et du développement de filières, aux premiers rangs desquelles la filière énergétique.

Forte de l'apport de l'Ecole des Mines, des plateformes Rascol et Fonlabour, et d'un tissu d'entreprises dynamiques travaillant sur ce domaine, l'agglo a lancé de nombreuses initiatives structurantes qu'elle souhaite pérenniser par un partenariat avec le Pôle DERBI :

- Création d'une halle abritant la plateforme technologique Valthera autour de la valorisation thermique de la biomasse et de la concentration solaire ;
- Création de l'université internationale d'été sur la création d'entreprises dans le domaine des énergies renouvelables ;
- Lancement d'un projet Interreg SUDOE autour de la valorisation énergétique de la biomasse et ayant comme finalité ultime la création d'un cluster à l'horizon 2014/2015.

Dans le prolongement de ces actions auxquelles elle a associé le Pôle DERBI, l'AGGLOMERATION a soutenu la démarche officielle d'extension de ce dernier en Midi-Pyrénées.

L'Association Pôle de Compétitivité DERBI a été labellisée par l'Etat le 12 juillet 2005 et constituée le 8 septembre 2005. Le Pôle DERBI a pour mission de développer, au niveau régional, national et international, l'innovation, la recherche, la formation, le transfert de technologie, le développement et la création d'entreprises dans le domaine des énergies renouvelables appliquées au bâtiment et à l'industrie.

Le Pôle DERBI vise à renforcer le potentiel industriel et technologique du territoire du pôle (Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées) en s'appuyant sur les compétences régionales et en développant des liens avec l'ensemble des compétences scientifiques, nationales et internationales.

Le Pôle DERBI contribue à l'accompagnement du développement des entreprises innovantes adhérentes, en complémentarité avec l'offre de services existante sur son territoire.

Pour cela, il construit une réponse forte aux besoins prioritaires exprimés par ses membres. Le Pôle DERBI s'est fixé trois objectifs principaux pour servir ses ambitions :

- Permettre aux entreprises, et notamment les PME, d'accéder à la compétence scientifique et technologique régionale
- Accroître l'expertise et la taille critique des compétences des entreprises du secteur sur le territoire régional pour accroître leur compétitivité
- Contribuer à l'émergence et à la structuration d'une filière "énergies renouvelables" régionale et assurer sa visibilité nationale et internationale

Les objectifs du Pôle DERBI sont déclinés sur trois domaines d'action stratégiques sur la période 2013-2018 sont les suivants :

- efficacité énergétique dans le bâtiment, en particulier en climat méditerranéen, et dans l'industrie ;
- gestion des réseaux et stockage d'énergie ;
- production d'énergie hors bâtiments.

Art. 1^{er}. – *Objet de la convention*

La présente convention vise à poser les bases d'un partenariat stratégique de long terme, s'appuyant un partage d'informations, une contribution croisée aux enjeux des structures et un rapprochement physique.

Art. 2. – *Les rôles des parties*

Le Pôle DERBI s'engage à :

- Favoriser l'émergence de projets collaboratifs associant des entreprises, laboratoires ou plateformes technologiques albigeois,
- Assurer une présence, à hauteur de quatre jours par mois, à Albi en compensation de la mise à disposition d'un bureau sur la technopôle,
- Accorder au Conseil d'Administration du Pôle DERBI un siège à l'AGGLOMERATION qui y participera avec la TECHNOPOLE.

L'AGGLOMERATION s'engage à :

- Verser une subvention de 20 000€ au Pôle DERBI par année calendaire à compter de 2014, au titre de l'adhésion et du soutien au développement du Pôle DERBI en Midi-Pyrénées et plus précisément en Albigeois ; cette subvention fera l'objet d'une délibération annuelle,
- Mettre à disposition, gracieusement du Pôle DERBI un bureau dans l'hôtel d'entreprises situé sur la technopôle Albi-InnoProd, bureau destiné à accueillir le chargé d'affaires recruté par DERBI; Cette mise à disposition de locaux fera l'objet d'une convention d'occupation à titre précaire et révocable,
- Rendre visible, au niveau de la technopole, la présence du Pôle DERBI, à travers une signalétique adaptée.

La TECHNOPOLE s'engage, avec les efforts conjoints de l'AGGLOMERATION à :

- Assurer, et à l'échelle du territoire, un relais d'information et de promotion des actions de DERBI,
- Proposer à la labellisation ou agrément du Pôle DERBI tout projet qu'elle développerait et qui serait susceptible de rentrer dans les critères définis par DERBI.

Art. 3. - Échange d'informations et confidentialité

Les deux parties s'engagent à assurer un échange régulier d'informations sur les activités, projets ou actualités en rapport avec les thèmes développés dans la convention.

Chaque partie s'interdit de communiquer à des tiers les informations reçues, sans l'accord préalable et écrit de l'autre partie, sous réserve des obligations légales applicables aux collectivités territoriales et relatives à la communication de documents administratifs.

Art. 6. - Modalités de suivi de l'avancement de la convention

Afin de garantir une bonne mise en œuvre de la présente convention, chacune des parties s'engage à avoir désigné, au plus tard à sa signature, un interlocuteur chargé du suivi des actions.

Les interlocuteurs désignés se réuniront en tant que de besoin et au minimum une fois par semestre pour assurer le suivi de mise en œuvre du présent accord, chaque réunion donnant lieu à compte-rendu.

Art. 7. - Modification de la convention

Toute modification du contenu de la convention donnera lieu à signature d'un avenant signé par les parties.

Art. 7. - Signature et Promotion de la convention

La signature de la convention se fera de façon protocolaire, et donnera lieu à une conférence de presse conjointe.

Les parties s'engagent à en assurer la promotion, notamment via une communication sur leurs sites web respectifs.

La signature d'un avenant pourra en revanche s'effectuer par simple échange de courrier.

Art. 8. - *Durée de la convention et clauses de dénonciation*

La convention est conclue pour une durée deux ans, renouvelable tacitement une fois. Elle prend effet le lendemain de la signature par les deux parties

Elle peut être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties par simple envoi d'une lettre recommandée A/R ; elle devient alors caduque au septième jour suivant la réception de la dénonciation.

Fait en 2 exemplaires originaux ;

A Albi, le.

Pour la communauté d'agglomération
de l'Albigeois,

Lu et approuvé

Philippe BONNECARRÈRE,

Président de l'Agglomération

La Technopole Albi-Innoprod
Lu et approuvé

Stéphanie Guiraud Chaumeil

Présidente de la Technopole ALBI-INNOPROD

Pour le Pôle de Compétitivité DERBI,

Lu et approuvé,

André Joffre,

Président de DERBI