

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 2 JUILLET 2013 À 18 HEURES 30

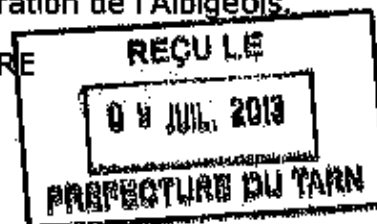
N° 3 - 111 / 2013 : APPROBATION DU MODELE TYPE DE BAIL DEROGATOIRE - FIXATION DE TARIFS DE LOCATION DE LOCAUX D'ATELIER MIXTE

L'An Deux Mille Treize, le 2 juillet 2013

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Aibi le mardi 2 juillet 2013 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, Jean-Michel BOUAT, Patrick GARNIER, Geneviève PARMENTIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Pierre DOAT, Paul JUAREZ, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, Christian CHAMAYOU, William NION, Claude JULIEN, Claude COSTES, Gérard POUJADE, Anne-Marie ROSÉ, Thierry DUFOUR, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Viviane COMBES, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs, Gisèle DEDIEU, Françoise LARROQUE, Daniel GAUDEFROY, Jean ESQUERRE, Noël RAMON,

Membres suppléants présents non votants : Madame, Messieurs, Marie-Claude DURAND, Alain LONG, Jean MAURIÈS.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs, Christine DEVOISINS, Olivier BRAULT, Monique HUBERT, Marie-Pierre GRANIER, Naïma MARENGO, Dominique BILLET, Thierry ASTOULS, Bruno LADOUCKETTE, Philippe HEIM, Michel TRÉBOSC, Robert BOUDES, Michel DELPOUX.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs, Michel FRANQUES, Christelle GUILLAUMOT, 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, Max CHAIZE, Jean-Charles BALARDY, Thierry MALLÉ, Anne ROUMÉGAS-PORCHE, Benoît DÉLÉRIS, Jean-Charles BORGOMANO, Monique MILHAU, David KOWALCZYK, Blandine THUEL, Marc DE GUALY, Dominique BALOUP, Eliane CARLES, Emmanuelle VIEILLEDENT.

Présents (titulaires, suppléants votants et suppléants non votants) : 36

Votants (titulaires, suppléants votants) : 33

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 2 JUILLET 2013

**N° 3 - 111 / 2013 : APPROBATION DU MODELE TYPE DE BAIL DEROGATOIRE -
FIXATION DE TARIFS DE LOCATION DE LOCAUX D'ATELIER
MIXTE**

Pilote : développement économique

Autres services concernés: direction générale des services, finances et budget

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, rapporteur

Le 30 mars 2010, la communauté d'agglomération de l'Albigeois approuvait l'opération de construction du Volet Technologique du PST de la technopole au premier plan duquel figurent la halle technologique et l'hôtel d'entreprises.

Le 15 mars 2011, la communauté d'agglomération de l'Albigeois approuvait le lancement de l'opération de construction de halle InnoProd.

Le 10 avril 2012, la communauté d'agglomération de l'Albigeois actait la création de la règle « Immobilier InnoProd » pour assurer l'exploitation du patrimoine immobilier réalisé présents sur le parc technopolitain, au sein duquel figure la halle InnoProd.

La halle InnoProd, qui devrait être livrée au quatrième trimestre 2013, a vocation à abriter des acteurs du transfert de technologie dans les domaines des nouveaux matériaux et de la mécanique, et des entreprises technologiques porteuses de projets de développement en lien avec les filières et plateformes de la Technopole Albi-InnoProd. Les acteurs technologiques peuvent ainsi disposer sur le Parc technopolitain, d'ateliers/bureaux relais en location, et s'appuyer sur les services technopolitains délivrés notamment au sein de l'hôtel d'entreprises situé à proximité immédiate.

Par ailleurs, la CCI du Tarn a prévu de réaliser sur un terrain voisin de l'hôtel d'entreprises dont elle s'est portée acquéreuse, un hôtel d'activités permettant de proposer une offre complémentaire à destination des entreprises innovantes ou à caractère technologique désirant démarrer une production en atelier. Le service développement économique de l'Agglomération a identifié, sur la demande de la CCI, des prospects permettant d'amorcer plus aisément la commercialisation de l'hôtel d'activités dont la construction démarrera dans les prochains mois.

Dans l'attente de la réalisation de cet hôtel d'activités, et pour répondre à des demandes spécifiques d'entreprises d'études et d'innovation qui ne trouveraient pas de solutions d'accueil adaptées sur le territoire albigeois, il peut s'avérer nécessaire de prévoir la location d'espaces au sein de la halle technologique.

La mise à disposition interviendrait dans ce cas par la conclusion d'un bail dérogatoire, comme cela est le cas sur l'hôtel d'entreprises.

Cette disposition permettrait de proposer une solution de qualité pendant le temps nécessaire à la réalisation de l'hôtel d'activités de la CCI, ou de recherche par les entreprises concernées de nouvelles solutions d'hébergement conformes à leurs perspectives d'évolution.

C'est pourquoi je vous propose:

De fixer le tarif de location de locaux d'atelier mixte à 5 € HT le m² utile (hors charges) pour toute entreprise innovante démarrant une production, et à 6,5€ HT le m² utile (hors charges) pour toute autre entreprise dont l'activité est en cohérence avec les filières technopolitaines,

D'approuver le bail dérogatoire type de 23 mois ;

D'autoriser la vice-présidente déléguée à signer tout acte afférent à la conclusion d'un bail dérogatoire.

Le conseil de communauté d'agglomération de l'Albigeois

VU le code général des collectivités territoriales,

VU les délibérations en date du 30 mars 2010 et 15 mars 2011 relatives à l'opération de construction de la halle InnoProd,

VU la délibération en date du 3 juillet 2010 relative à la création de la régie InnoProd,

VU l'avis du bureau communautaire en date du 2 juillet 2013,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour le développement économique de l'albigeois et plus spécifiquement le développement des filières stratégiques de la Technopole,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le bail dérogatoire type en vue de l'occupation de locaux d'atelier mixte au sein de la halle technologique InnoProd.

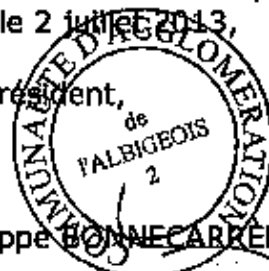
FIXE le tarif (hors charges) de location de locaux d'atelier mixte au montant de 5 € (cinq) euros HT/m² pour toute entreprise innovante démarrant une production, et à 6,5 € (six euros et cinquante cents) HT/m² pour toute autre entreprise dont l'activité est en cohérence avec les filières technopolitaines.

AUTORISE madame la vice-présidente à accomplir toutes les formalités nécessaires à la conclusion du bail dérogatoire dans la halle technologique InnoProd et à signer tous les actes y afférents.

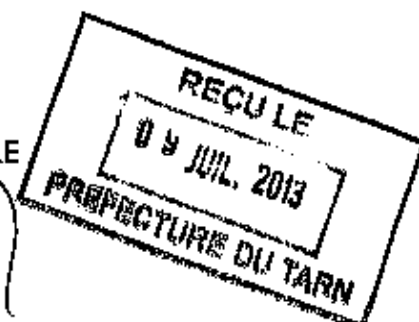


Pour extrait conforme,
Fait le 2 juillet 2013,

Le Président,



Philippe BONNECARRÈRE



Bail dérogatoire de courte durée

ENTRE

la communauté d'AGGLOMERATION 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 "

ET la société XXXX, entreprise inscrite au RCS XXXXX, représentée par Monsieur XXXXXX, gérant.

Dénommée ci après le LOCATAIRE,

IL A ETE CONCLU ET ARRETE CE QUI SUIV



I. - OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Dans le cadre de sa mission de développement économique, l'AGGLOMERATION a construit Innoprod, qui comprend le bâtiment de l'Hôtel d'entreprises et la halle, sis 8 avenue Pierre Gille de Gênes, parc technopolitain Albi-InnoProd à Albi 81000 pour répondre aux besoins d'hébergement des entreprises innovantes, qu'elles soient technologiques ou non.

L'AGGLOMERATION donne à bail au LOCATAIRE, 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 au LOCATAIRE le droit d'utiliser des locaux situés au sein d'Innoprod tels qu'identifiés sur le plan ci-annexé (annexe 3). Ce droit recouvre :

- a) L'utilisation privative des locaux (bureaux, ateliers et laboratoire) repérés sur le plan annexé d'une superficie utile de XXX m² , situés au XXXX de la halle (voir plan en annexe)
- b) L'usage des parties communes de la halle et de l'hôtel d'entreprise, à savoir : hall d'entrée, ascenseur, escaliers, circulation, sanitaires, cuisinette, terrasse, parking, voiries...
- c) L'accès aux salles de détente et de restauration, à l'espace reprographie, l'espace courrier situé au sein de halle et de l'Hôtel d'entreprises.
- d) L'utilisation des installations suivantes à usage collectif, payant ou non : salles de formation multimédia et autres salles de réunion situées sur l'hôtel d'entreprises.

III. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOCAUX LOUES

Les locaux à usage privatif sont fournis libres de tout mobilier.

IV. - ÉTAT 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 sera établi à la date d'arrivée.

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. - DUREE DU BAIL

Le présent bail aura une durée ferme de 23 mois qui commencera à courir le XXX 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 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 une activité en rapport avec l'activité de l'entreprise telle que déclarée au tribunal de commerce au moment de la signature de la présente convention. Un avenant devra être signé par les parties en cas de modification d'usage.

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.

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 se 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'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 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

Tarif délibéré x X m2 = € H.T. (€ TTC)

Le descriptif et l'affectation des locaux alloué(s) sont fournis en annexe. La redevance est de XXXXXX HT par an, à la date de signature.

La redevance inclut :

- l'accueil physique des visiteurs à l'accueil général d'InnoProd sur l'hôtel d'entreprises aux heures d'ouverture du bâtiment,
- la réception du courrier à l'accueil général sur l'hôtel d'entreprise,
- le ménage des parties communes de la halle et de l'hôtel d'entreprises,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière,
- la jouissance des équipements de bureaux fournis,
- la sécurisation des accès aux locaux privatifs,
- l'accès aux salles de détente,
- l'accès aux places de stationnement.

Toutefois, le locataire peut renoncer, à tout moment, par simple courrier, à un ou plusieurs de ces services 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'AGGLOMERATION par les moyens de paiement prévus dans l'arrêté de création de la régle immobilier InnoProd de l'AGGLOMERATION.

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 montant du loyer serait révisé et Le LOCATAIRE sera informé du nouveau montant à minima six mois avant la date de fin de bail.

Art VII. 2 - Règlement TVA

Cette redevance s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. S'agissant de locaux loués non meublés, l'AGGLOMERATION 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 LOCATAIRE 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 - Charges (eau et électricité)

Le LOCATAIRE devra s'acquitter auprès de l'AGGLOMERATION du paiement des charges en consommation d'eau et d'électricité correspondantes à :

- l'intégralité des charges liées à ses locaux à usage privatif
- à une partie, égale à XXXX % des charges liées à l'usage des locaux et équipements collectifs (compresseur, ventilation...) de la halle, qui correspond à la part proratisée au regard des surfaces occupées par les résidents à la date de signature de la convention.

Ces charges seront facturées au Locataire sur la base des facturations reçues par la collectivité.

Aucune charge ne sera due sur les espaces collectifs de l'hôtel d'entreprises.

Art VII.4 - 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 par les moyens de paiement prévus dans l'arrêté de création de la régie Immobilier InnoProd de l'AGGLOMERATION.

Art VII.5. - 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.6. - Dépôt de garantie

Art. VII.6.1. - Le locataire versera à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à UN mois de loyer hors taxes, soit XXXXX€ au bailleur qui en donnera, bonne et valable quittance.

Art. VII.6.2. - 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.6.3. - 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 des parties communes de la halle (couloir, ascenseur, cuisinette...) et non des parties privatives.

Le LOCATAIRE s'engage donc 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 peut faire, dans les lieux occupés des percements de murs mais s'engage à ne pas faire supporter aux murs, cloisons une charge supérieur à leur résistance normale et à remettre les lieux dans leur état de conformité initiale.

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 aucun 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 LOUES

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 et de la halle.

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 est annexé au présent bail.

Ce règlement concerne l'ensemble des biens et des services de l'Hôtel d'entreprises et de la halle et a notamment pour objet d'établir les droits et obligations des usagers d'Innoprod 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. La première attestation d'assurance devra obligatoirement être fournie au gestionnaire de l'hôtel d'entreprises au plus tard le jour de l'arrivée du locataire dans les locaux, faute de quoi l'accès aux locaux ne pourra être accordé.

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, 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, en cas de non renoncement au droit à bail par le LOCATAIRE ou d'accord entre les parties quant à son maintien dans les lieux, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants, pourrait avoir lieu 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. - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

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

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 LOCATAIRE 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'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 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

Albi, le

La communauté d'agglomération
de l'Albigeois

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, vice-présidente