

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 3 DÉCEMBRE 2013 À 18 HEURES 30

N° 5 - 207 / 2013 : MODALITÉS D'OCCUPATION DE LA HALLE INNOPROD ET GRILLE
TARIFAIRE

L'An Deux Mille Treize, le 3 décembre 2013

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le mardi 3 décembre 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 Jean-Claude De LAPANOUSE

Membres présents :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs Philippe BONNECARRÈRE, Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Christine DEVOISINS, Monique HUBERT, Geneviève PARMENTIER, Michèle BARRAU-SARTRES, Louis BARRET, Stephen JACKSON, Michel FOURNIALS, Pierre DOAT, Sarah LAURENS, Thierry GINESTET, Robert GAUTHIER, Jean-Claude De LAPANOUSE, Dominique SANCHEZ, William NION, Claude JULIEN, Claude COSTES, Anne-Marie ROSÉ, Thierry DUFOUR, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Robert BOUDES, Viviane COMBES, Michel DELPOUX, Serge NEAU, Jean-Philippe ROQUES.

Membres suppléants votants : Mesdames, Messieurs Michel FRANQUES, Daniel GAUDEFROY, Laurence PUJOL, Jean ESQUERRE, Marie-France DE TRUCHIS, Jean-Marie COUDERC, Noël RAMON, Jean-Charles BALARDY.

Membres suppléants présents non votants : Messieurs Gérard FABRE, Jean-Michel DOUREL, Alain LONG, Max CHAIZE, Jean MAURIÈS.

Membres excusés :

Membres titulaires : Mesdames, Messieurs Jean-Michel BOUAT, Alain ALABERT, Patrick GARNIER, Marie-Pierre GRANIER, Naïma MARENGO, Dominique BILLET, Paul JUAREZ, Christian CHAMAYOU, Thierry ASTOULS, Gérard POUJADE, Bruno LADOUCKETTE, Philippe HEIM, Michel TRÉBOSC.

Membres suppléants : Mesdames, Messieurs Gisèle DEDIEU, Françoise LARROQUE, Christelle GUILLAUMOT, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Frédéric ESQUEVIN, Marie-Louise AT, Bernard GILABERT, Michel ALBARÈDE, Françoise LESCURE, Pascal LAMESLE, Marie-Claude DURAND, Alain GRIMAL, Michel ANDRAL, Robert PAGGI, Francine ALARY, 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) : 40

Votants (titulaires, suppléants votants) : 35

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 3 DÉCEMBRE 2013

N° 5 – 207 / 2013 : MODALITÉS D'OCCUPATION DE LA HALLE INNOPROD ET GRILLE TARIFAIRE

Pilote : Développement Économique

Autres services concernés : Direction Générale des Services
Finances et Budget

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, rapporteur

Dans le cadre du projet technopolitain et du soutien à l'innovation, il a été décidé, en 2009, de construire un Parc Scientifique et Technologique au cœur du Parc Technopolitain Albi-InnoProd ; ce dernier inclut notamment la halle technologique Innoprod qui a vocation à héberger les principaux acteurs de transfert et technologies du territoire et des porteurs de projets, autour de thématiques orientées vers les nouveaux matériaux, la mécanique, ou encore l'utilisation industrielle des technologies du vide, l'objectif étant de faire émerger de nouveaux projets de développement ou de création d'entreprises.

Cet outil technologique qui offre de nombreux équipements de pointe et des espaces de travail performants, représente un investissement de 5,2 M € TTC, assumé intégralement par la communauté d'agglomération.

Début 2014, la halle, d'une superficie de 2500 m² utiles, accueillera le CRITT CAAPI et la plateforme MIMAUSA de l'Ecole des Mines, dédiée aux nouveaux matériaux et procédés de mise en forme. Le centre d'essai du vide de la plateforme technologique du lycée Rascol et une antenne du laboratoire de génie mécanique de l'université Champollion devraient également rejoindre la halle en cours d'année.

Le bâtiment a vocation à être mis à disposition des différents occupants suivant des modalités de contractualisation différentes en fonction du cadre d'intervention de la collectivité et de la nature des occupants.

Pour l'Ecole des Mines (plateforme MIMAUSA)

La plateforme étant inscrite au Contrat de Plan (CPER) 2007-2013, l'agglomération s'est engagée, en contrepartie des financements octroyés par l'Etat et la Région pour l'acquisition des équipements (Cf. délibération en date du 8 décembre 2009), à construire les locaux et à les mettre à disposition de l'Ecole des Mines, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans. Celui-ci précise notamment les éléments suivants :

- une occupation/utilisation des locaux privatifs et communs à partir du 1^{er} janvier 2014;
- la prise en charge financière par l'EMAC des frais d'entretien et de maintenance du gros œuvre du bâtiment et des équipements;
- le paiement, par l'EMAC des charges de fonctionnement comme notamment les consommations d'eau, d'électricité, et de gaz liées à l'utilisation des locaux mis à disposition.

En outre, une convention multipartite de fonctionnement de la plateforme MIMAUSA sera signée par l'ensemble des partenaires afin de définir la nature des activités de recherche et de transfert de technologie de la plateforme, prévoir les modalités d'accès et de fonctionnement et définir les organes de gouvernance de la plateforme.

La Technopole Albi-InnoProd et l'Agglomération sont partenaires et signataires de cette convention.

Cette convention multipartite sera soumise à votre approbation lors d'un prochain conseil.

Pour les autres acteurs de transfert de technologies à vocation publique

Dans le cadre du soutien au transfert de technologie, la mise à disposition des locaux seront régies, par des modalités identiques pour l'ensemble de ces acteurs :

- la signature d'une convention d'occupation à titre précaire de 23 mois;
- l'acquittement d'une redevance d'occupation, proratisée au temps d'occupation, s'élevant à 2.51 € HT /m2 et par mois pour des locaux dédiés;
- le paiement des charges variables des espaces dédiés et des locaux communs au prorata des surfaces occupées.

Pour les entreprises ou porteurs de projets technologiques privés

La mise à disposition de l'atelier polyvalent (40m2) ou du laboratoire technologique (14m2) aux acteurs privés se fera moyennant :

- la signature d'une convention d'occupation à titre précaire de quelques mois à 23 mois;
- l'acquittement d'une redevance d'occupation proratisée au temps d'occupation, s'élevant à 5.5 € HT /m2 et par mois, pour des locaux dédiés;
- le paiement des charges variables des espaces dédiés et des locaux communs au prorata des surfaces occupées.

Aussi, je vous propose :

- d'approuver les modalités d'occupation et tarifs associés, joints en annexe;
- d'approuver les éléments constitutifs du bail emphytéotique pour la plateforme MIMAUSA de l'école des Mines;
- d'approuver le modèle de convention d'occupation à titre précaire.

- 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 10 avril 2012 portant état de la création de la règle immobilière Albi-InnoProd,

VU l'avis du Bureau Communautaire en date du 12 novembre 2013,

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 les modalités et les tarifs associés joints en annexe.

APPROUVE les éléments structurants du bail emphytéotique à savoir :

- Une occupation/utilisation par l'EMAC des locaux privatifs et communs à partir du 1er janvier 2014 ;
- la prise en charge financière par l'EMAC des frais d'entretien et de maintenance du gros œuvre du bâtiment et des équipements ;
- le paiement, par l'EMAC des charges de fonctionnement liées à l'utilisation des locaux mis à disposition.

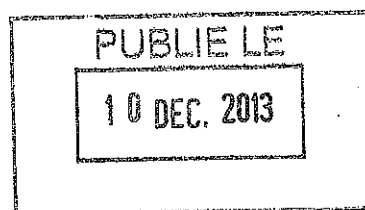
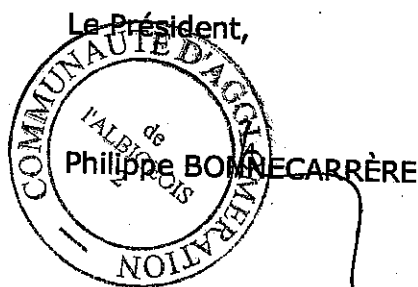
APPROUVE le modèle de convention à titre précaire ci-annexé fixant les modalités d'occupation de la halle.

DIT que les recettes seront inscrites au budget annexe Immobilier Innoprod.

AUTORISE monsieur le président ou son représentant à procéder à la signature des dits conventionnements et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour l'occupation de la halle Innoprod.

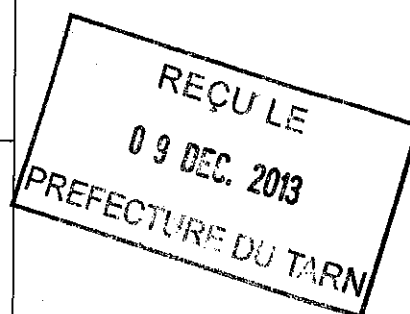
Pour extrait conforme,
Fait le 3 décembre 2013

Le Président,



ANNEXE : MODALITES D'OCCUPATION DE LA HALLE INNOPROD

Occupants	Cadre	Modalités	Durée	Paiement Charges/Redevances	Paiement des Consommations
EMAC / plateforme MIMAUSA	CPER – soutien aux plateformes et à l'innovation	Bail emphytéotique	18 ans	Prise en charge des Charges de maintenance des équipements et du gros oeuvre Au réel	Au réel
Acteurs de transfert de technologies (CRITT, PFT..)	Soutien aux acteurs (à vocation publique) du transfert de technologies	Convention d'occupation à titre précaire	23 mois	2.51 € HT /m2 utile et par mois, proratisé au temps d'occupation	Au réel
Porteur de projets ou entreprises du secteur privé	Soutien à l'innovation	Convention d'occupation à titre précaire	23 mois	5.5 € HT /m2 utile et par mois proratisé au temps d'occupation	Au réel



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

ENTRE la communauté d'agglomération de l'Albigeois, dont le siège social est fixé à l'hôtel de ville d'Albi – 81000 ALBI et le siège administratif, Parc François Mitterrand – 81160 SAINT JUERY, représentée par Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, vice-présidente, habilitée aux fins des présentes, par délibération XXXXXXXX en date du 28 novembre 2013.

Dénommé ci-après " l'Agglomération "

ET **XXXX** association (SIRET :), représentée par XXX, Président, dont le siège est situé 8 avenue Pierre-Gilles de Gennes– 81 000 ALBI

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 la halle Innoprod, sis 8 avenue Pierre-Gilles de Gênes, 81100 ALBI pour favoriser le transfert de technologies vers les entreprises du territoire et donner à ses acteurs les conditions matérielles favorables à leur développement.

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 dans le bâtiment de la halle technologique InnoProd tels qu'identifiés ci-dessous et sur le plan ci-annexé. Ce droit recouvre:

a) L'utilisation privative des locaux privatifs d'une superficie totale de XX m2, composés :

- des bureaux et ateliers repérés sur le plan annexé par les XXXX d'une superficie de XXXX m²

- ainsi que des circulations d'une superficie de XX m².

Ces espaces sont situés au niveau XXX de la halle (voir plan en annexe)

b) 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

c) L'accès au local courant faible mutualisé accueillant les baies de brassage LT8 (voir plan en annexe).

III. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOCAUX LOUES

Les locaux privatifs sont fournis libres de tout mobilier mais dotés des équipements techniques détaillés dans la liste jointe en annexe.

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 matériels.

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 (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.

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 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 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 et règlements en vigueur.

V. - DUREE DU BAIL

Le présent bail aura une durée ferme de 23 mois qui commencera à courir le **XX** 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 de consommations 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 de transfert de technologies.

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 utilisés 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 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 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 moyennant une redevance d'occupation mensuelle H.T., basée sur la seule superficie des parties privatives utiles, fixée à :

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

La surface privative utile occupée est définie ainsi :

- XXX

Le descriptif avec l'affectation des espaces alloués est fourni en annexe. La redevance est de XXX€ HT par an, à la date du début du bail.

La redevance inclut :

- l'entretien et la maintenance des équipements techniques installés lors de la construction du bâtiment, suivant la liste jointe en annexe.
- 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),

- le ménage hebdomadaire des parties communes,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la sécurisation des accès aux locaux privatifs et la télésurveillance sur les périodes nocturnes (entre 22H00 et 6h00 en semaine et H24 en week-end),
- l'accès libre aux espaces et locaux communs
- l'accès libre à la boîte aux lettres du locataire, située au sein de l'hôtel d'entreprises,
- l'accès libre au local baie de brassage LT8 commun pour l'entretien de ses équipements actifs.
- l'entretien des espaces verts extérieurs.

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 ou des charges ne puisse être demandée.

Le montant de 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 régie immobilier InnoProd de l'AGGLOMERATION.

Art VII.1.2 - Indexation

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

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

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

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

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

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

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

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

Art VII. 2.2 - 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 2. – Charges

Les charges d'électricité, d'eau et de gaz sont à la charge des locataires de la halle.

Afin de limiter le nombre de compteurs et les frais d'abonnements pour les locataires, 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 locataires 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 locataires que le remboursement des charges dont elle s'est effectivement acquittée préalablement, sur présentation des justificatifs. Les charges Incombant au Locataire sont égales à :

- 100% des consommations (électricité, eau, gaz) propres aux locaux privatifs du Locataire et taxes afférentes,
- quote-part des charges relatives aux parties communes, au prorata de la surface effective privative occupée par le Locataire soit XXX m2 – Cette répartition pourra évoluer en fonction de l'occupation de la halle suivant la formule suivante :

Montant redevable par le Locataire pour les Parties Communes (MPC) = (consommations parties communes + taxes afférentes + abonnements) * 820 / (somme des superficies privatives occupées au sein de la halle au 1^{er} jour du mois).

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

Le LOCATAIRE s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus de la redevance d'occupation, 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

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

A cet effet, l'Agglomération 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.

Le locataire pourra positionner ses équipements dans une baie de brassage et d'équipements actifs (type 42U, 800x600) réservée à son usage exclusif. Cette baie, dédiée au locataire est munie d'une serrure dont la clé sera confiée au locataire.

Le local « courants faibles » est commun aux locataires ; son accès s'exerce dans le respect des matériels installés par le propriétaire ou les autres locataires.

La clé de ce local sera remise au Locataire afin qu'il puisse y avoir accès librement.

Art VII 4. -Télésurveillance

L'Agglomération a mis en place, pour assurer la sécurité de l'ensemble des entités hébergées au sein de la halle, un service de télésurveillance. Ce service est inclus dans la redevance d'occupation du Locataire. La facturation de cette prestation à l'agglomération comprend une base forfaitaire et un montant proportionnel au nombre de déplacements de la société de télésurveillance mandatée.

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

Dans ce cas, le LOCATAIRE s'engage, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus de la redevance d'occupation, 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.5 - Services collectifs

Le LOCATAIRE 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 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.6. - 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.7. - Dépôt de garantie

Art. VII.7.1. - Le locataire versera à la signature de la convention et au plus tard le jour de son arrivée, en dépôt de garantie, une somme correspondant à UN mois de redevance d'occupation hors taxes, soit XXX € au bailleur.

Art. VII.7.2. - 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.7.3. - 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

Nettoyage

LE LOCATAIRE 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 du Locataire 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'Agglomération, toute prestation de nettoyage supplémentaire rendue nécessaire sera facturée, à chaque locataire, 50 € TTC.

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

Déchets

Il est de la responsabilité du Locataire 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 du Locataire à cet effet.
- Les déchets de verre devront être évacués par le Locataire dans un point de collecte prévu à cet effet.

Il est de la responsabilité du Locataire 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 LOUES

LE LOCATAIRE devra maintenir les lieux loués en bon état de fonctionnement, 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.

LE LOCATAIRE 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 suivant l'inventaire joint...) , sur les câblages courant fort et courant faible (hors rail canalis de l'atelier), sur la dalle...

LE LOCATAIRE ne pourra en aucun cas réaliser de percement dans la dalle quartzée sans le consentement expresse et par écrit de l'AGGLOMERATION. Le Locataire devra rajouter des dalles d'épaisseurs suffisantes pour permettre l'ancrage des matériels sans endommager la dalle. Le pont roulant a été mis en place à cet effet pour faciliter leur mise en place.

X. - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Art.X.1. - LE LOCATAIRE 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 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 (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 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 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. LE LOCATAIRE 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. - Le LOCATAIRE souffrira sans indemnité, les travaux 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.

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 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. - 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.

Art XI.1.6.

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

XII - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur sera remis à l'arrivée du LOCATAIRE.

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 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.

Le règlement intérieur de l'hôtel d'entreprises sera également remis au locataire.

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 d'éventuels travaux.

En outre, pendant les deux premiers mois suivant la livraison du bâtiment, le locataire s'engage à laisser accès à tout moment à ses locaux aux entreprises afin d'effectuer les derniers réglages ou lever les dernières réserves.

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, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et de télécommunications 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 LOUES

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

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le 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. – FIN DE BAIL / RESTITUTION DES LIEUX

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

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

Enfin , en cas de non-renoncement au droit au bail par le LOCATAIRE 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 le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même.

Art XVIII.3. - En fin de bail, les locaux loués devront être dans un état conformes à leur l'état initial et le locataire 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 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 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.

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.

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 1^{er} janvier 2014

La communauté d'agglomération
de l'Albigeois

XXXXXX

Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL,

Monsieur XXX