

CONVENTION

Entre les soussignées

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Etablissement public de coopération intercommunale

Dont le siège social est fixé en mairie d'Albi – 16 rue de l'hôtel de ville – 81000 ALBI

Représentée par sa présidente en exercice, madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu de

ci-après désignée par « l'Agglomération »,

Et

La Société ARAGO

SCI au capital de 1000,00 €

Dont le siège social est 40, rue Jean le Rond d'Alembert, 81000 Albi

Immatriculée sous le n° 828 854 315 au Registre du Commerce et des Sociétés d'ALBI

Représentée par son gérant, Mr Arnaud MATHA, dûment habilité à l'effet des présentes

Il a été exposé ce qui suit :

La société SYLOB, SAS au capital de 814 286,00 € dont le siège social est 7 rue Marcel Dassault, 81990 Cambon d'Albi immatriculée sous le n° 383 655 800 au RCS ALBI, ayant pour activité l'édition de logiciels, est propriétaire des locaux dans lesquels elle exploite son activité sis 7 Rue Marcel Dassault, 81990 Cambon

Ces locaux n'étant pas adaptés à sa politique de développement, elle souhaite déménager du site actuel pour emménager dans des nouveaux locaux qui lui permettront d'assurer son futur développement.

Son activité étant en adéquation avec la vocation de la zone d'activités INNOPROD, l'Agglomération lui a proposé la cession d'un terrain sur lequel la société SYLOB pourrait construire son nouveau bâtiment.

La société SYLOB ne souhaitant pas porter ce projet seule, elle s'est rapprochée de la société MATHA PATRIMOINE afin que celle-ci achète, par l'intermédiaire d'une de ses filiales, le terrain à l'Agglomération, construise le bâtiment en respectant le cahier des charges établi en commun avec la société SYLOB, pour ensuite le louer à cette dernière.

A ce titre un projet de bail commercial de locaux en état futur d'achèvement, d'une durée de 12 ans, a été établi et validé par la société ARAGO et la société SYLOB. Ce projet est **annexé** aux présentes.

Après de nombreux rendez-vous, échanges et discussions, compte-tenu du risque que fait peser cette opération sur le groupe formé par la société MATHA PATRIMOINE et ses filiales et de l'intérêt de l'opération pour l'Agglomération, la société ARAGO a accepté de porter ce projet, sous les conditions suivantes :

- Que la société SYLOB cède l'ensemble immobilier sis 7 Rue Marcel Dassault, 81990 Cambon dont elle est propriétaire, à la société ARAGO ou à toute société du groupe

formé par la société MATHA PATRIMOINE et ses filiales ou à tout tiers présenté et agréé par la société MATHA PATRIMOINE, moyennant le prix de €,

- Que l'Agglomération s'engage à ne pas mettre en œuvre le Droit de Préemption Urbain dont elle est bénéficiaire, au titre de ladite cession,
- Que l'Agglomération garantisse la société ARAGO afin que celle-ci soit assurée du paiement de ses loyers, en cas de départ de la société SYLOB à l'issue de la 6^{ème} année du bail

Ces conditions ont été expressément acceptées par les parties.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

1/ Dans le cadre du bail commercial de locaux en état futur d'achèvement qui doit être conclu entre la société ARAGO et la société SYLOB pour une durée de 12 ans à compter de la date de livraison du bâtiment qui doit être construit par la société ARAGO sur le terrain sis ... Avenue Pierre Gilles de Gennes à Albi, moyennant un loyer annuel de € HT payable trimestriellement et d'avance et sous les charges et conditions figurant dans le projet ~~ci-annexé~~, ci-après dénommé « le BAIL »,

Il est expressément convenu entre les soussignées que :

- Dans le cas de résiliation du BAIL, qu'elle soit totale ou partielle compte tenu de la modularité du bâtiment, par la société SYLOB ou par toute personne venue aux droits de cette dernière suite notamment à une cession du droit au bail, entre la 6^{ème} et la 12^{ème} année dudit BAIL
- Dans le cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre de la société SYLOB ou de toute personne venue aux droits de cette dernière suite notamment à une cession du droit au bail, entraînant une résiliation du BAIL, à tout moment pendant la durée initiale de ce dernier (12 ans),

L'Agglomération prend l'engagement ferme et définitif de prendre à bail tout ou partie des locaux laissés vacants, aux mêmes charges et conditions que le BAIL initialement conclu avec la société SYLOB.

L'Agglomération s'engage à conclure un bail pour les locaux restés vacants, pour la durée du BAIL restant à courir à la date d'effet de sa résiliation.

En cas de résiliation partielle du BAIL et donc de relocation partielle à l'Agglomération, le loyer versé par cette dernière sera alors calculé au prorata de la surface qui lui sera louée.

Le bail conclu avec l'Agglomération devra autoriser cette dernière à sous-louer tout ou partie des locaux à toute personne de son choix et dans les mêmes conditions de location que le propriétaire.

2/ Si l'Agglomération se trouvait dans l'impossibilité, pour quelque motif que ce soit, de pouvoir conclure un bail avec la société ARAGO pour tout ou partie des locaux demeurés vacants, elle prend l'engagement ferme et définitif de verser à la société ARAGO, une indemnité dont le montant sera égal au montant total des loyers HT non perçus par la société ARAGO entre la date effective de résiliation du BAIL et la date d'effet de la relocation par la société ARAGO de la totalité des locaux demeurés vacants, dans la limite de 12 ans à compter de la date de prise d'effet du BAIL.

En cas de relocation d'une partie seulement des locaux, l'indemnité due par la C2A sera limitée aux loyers HT non perçus par la société ARAGO au titre de la partie des locaux demeurés vacants.

3/ Tous les engagements souscrits au titre des présentes par l'Agglomération sont pris non seulement au profit de la société ARAGO mais également au profit de toute personne physique ou

morale qui viendrait aux droits de la société ARAGO suite notamment à une cession de l'ensemble immobilier faisant l'objet du BAIL.

4/ Dans le cadre de la cession de l'ensemble immobilier sis 7 Rue Marcel Dassault, 81990 Cambon., figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes Section AA Numéro 73 ? 5 et 6, par la société SYLOB à la société ARAGO ou à toute société du groupe constitué par la société MATHA PATRIMOINE et ses filiales ou à tout tiers présenté et agréé par la société MATHA PATRIMOINE, dans la mesure où dans l'esprit de ces dernières, cette cession est indissociable du BAIL à conclure entre la société ARAGO et la société SYLOB, l'Agglomération prend l'engagement ferme et définitif de ne pas mettre en œuvre le Droit de Préemption Urbain dont elle est bénéficiaire au titre de ladite cession.

5/ Les Parties déclarent avoir librement échangé au titre du présent contrat et s'être pleinement et mutuellement informées conformément aux dispositions de l'article 1112-1 du Code Civil et y avoir pleinement satisfait en recevant l'une de l'autre, préalablement à la signature des présentes, tous les éléments d'information et documents nécessaires à leur décision de s'engager.

6/ L'ensemble des clauses et conditions du présent acte a été librement discuté et négocié entre les parties, avec l'assistance de tout conseil qu'elles ont été libres de s'adjoindre. La présente convention résulte de l'échange de divers projets d'acte qui ont pu faire l'objet de modifications et d'ajustements, le tout dans un contexte de négociation de bonne foi.

7/ Les parties conviennent expressément d'exclure l'application des dispositions de l'article 1195 du Code Civil, pour l'ensemble des obligations stipulées aux présentes, dans l'hypothèse où un changement de circonstances, imprévisible à la date des présentes, interviendrait.

8/ Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font éléction de domicile :

- Pour l'Agglomération, en son siège administratif- Parc François Mitterrand – 81160 SAINT JUERY
- Pour la Société ARAGO, en son siège social indiqué en tête des présentes

Fait à

Le

En 2 exemplaires comportant 1 annexe :

- Projet de BAIL

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

M.....

Société ARAGO

MonsieurMatha