

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU**  
**CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS**  
**SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2003**

**L'An Deux Mille Trois, le 30 Septembre**

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'est réuni à Pratgraussals, sur convocation de Monsieur Michel MALATERRE-FOURÈS, Président de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, en date du 23 Septembre 2003, en séance publique.

Présidé la séance Monsieur Philippe BONNECARRÈRE, 1<sup>er</sup> Vice-Président

Secrétaire : Madame Christine DEVOISINS

**Membres présents :**

***Membres titulaires*** : Mesdames, Messieurs Philippe BONNECARRÈRE, Christine DEVOISINS, Louis GOMBAUD, Michel FOURNIALS, Pierre FERRIÈRES, Geneviève PARMENTIER, Laure SUDRE, Olivier BRAULT, Jean SICARD, Pierre COSTES, Marcel COULIOU, Jean-Marie GARCIA, Michel ALBINET, Thierry GINESTET, Christian CHAMAYOU, Robert RAYNAL, William NION, Jacques LASSERRE, Maryse BERTRAND, Michel DELPOUX, Viviane COMBES, Thierry ASTOULS, Félix TORRÈS, Robert GAUTHIER, Max AMIEL, Guy BORIES, Jean-Claude De LAPANOUSE, Michel TRÉBOSC, Gérard POUJADE.

***Membres suppléants*** : Mesdames, Messieurs Josian VAYRE, André BAUP, Joëlle FRANQUES, Francis MARCHAND, Henri JALBAUD-PUECH, Christiane SÉGURA, Doris HUCHEDÉ, Éliane CARLES, Claude RAMON, Georges LACOMBE, Nicole CABASSOT, Sarah LAURENS, Francis CANOVAS, Patrice MANGIONE, Michel FRANQUES.

**Membres excusés :**

***Membres titulaires*** : Mesdames, Messieurs Michel MALATERRE-FOURÈS, Pierre-Yves LAMBOLEZ, Christian BONZI (Pouvoir à Monsieur Michel FRANQUES) Louis BARRET, Dominique BILLET, Serge NEAU (Pouvoir à Madame Christiane SÉGURA), Claude JULIEN (Pouvoir à Monsieur Claude RAMON), Jean-Louis MATHIEU (Pouvoir à Madame Sarah LAURENS).

***Membres suppléants*** : Mesdames, Messieurs Barbara BARBEY, Frédérique ESQUEVIN, Josette BÈS, Gisèle DEDIEU, Josette BOUIN, Laurence PUJOL, Isabelle DUFOUR-BAUMGARTNER, Élisabeth BOISARD, Jean CAYRE, Bérengère MAUZY, Bruno CRUSEL, Jean-Philippe ROQUES, Christian MALGOUYRES, Patrick TRANIER, Pierre CRESPO, Marcel CASSAGNES, Brigitte CARRÈRE-DESFARGES, Jacques ANDRIEU, Jean-Claude RAFFANEL, Élisabeth LARAUD, Gérard FABRE, Pierre GUIRAUD.

15 Oct. 2003

**N°5/133 : LOCAUX DE JARLARD : CONVENTION DE SOUS-LOCATION – AVENANT N° 1**

Pilote : Développement Économique

Autres services concernés par le présent rapport : Direction Générale des Services  
Services Financiers  
Service Domaine Privé de la Ville  
d'Albi

**Madame Christine DEVOISINS, rapporteur**

Le service Economique de la Ville d'Albi était hébergé dans les locaux situés au 49 rue Henri Moissan à Albi. Pour cet hébergement, la Ville d'Albi avait signé un bail de sous-location avec l'ADIRAC, locataire principal de la société GIFIMO propriétaire de l'immeuble.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2003, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a été créée et la compétence développement économique lui a été transférée.

Le projet de convention de sous-location, constate ce transfert de compétences et formalise la convention de sous location avec la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois afin d'avoir une gestion administrative de ces locaux claire et précise.

C'est pourquoi, je vous demanderai d'approuver le projet d'avenant N° 1 à la convention de sous-location ci-annexé.

**Le Conseil de Communauté d'Agglomération de l'Albigeois,**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le projet d'avenant N° 1 à la convention de sous location ci-annexé,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

↳ **Approuve** le projet d'avenant N° 1 à la convention de sous-location passé entre la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et l'ADIRAC pour les locaux abritant le service Développement Économique.

↳ **Autorise** Monsieur le Président à signer cet avenant n° 1 à la convention de sous location ainsi que tout acte administratif lié à cette opération.

Reçu le  
03 OCT. 2003  
PREFECTURE DU TARN



Pour extrait conforme,  
Fait les jour, mois, an susdits,

Le Président,  
Michel MALATERRE-FOURÈS

## CONVENTION DE SOUS-LOCATION

### Avenant N° 1

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

**L'ADIRAC** (Association pour le Développement Industriel de la Région Albi-Carmaux)  
Dont le siège est au 49 rue Henri Moissan ZI de Jarlard 81000 ALBI  
représentée par son Président, Monsieur Serge BODOIRA,

ci-après dénommée «**le locataire principal**»,

*d'une part,*

**La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois**  
Dont le siège est Parc François Mitterrand – 81160 Saint-Juéry  
représentée par son Président, Monsieur Michel MALATERRE FOURES

ci-après dénommée «**le sous-locataire**»,

*d'autre part,*

Ont convenu de l'établissement d'un contrat de sous-location dont le contenu est le suivant.  
Le locataire principal donne à bail, avec l'accord exprès du propriétaire, aux conditions ci-après, au sous locataire, qui accepte, les locaux situés ZA de Jarlard, 49 rue Henri Moissan à Albi

Vu la lettre de GIFIMO, propriétaire, autorisant la conclusion d'un contrat de sous-location entre l'ADIRAC « locataire principal » et la Commune d'Albi « sous locataire ».

Vu le contrat de bail initial ci-joint liant la société GIFIMO à l'ADIRAC en date du 1<sup>er</sup> juillet 2002.

*Vu la création de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois et du transfert de la compétence développement économique.*

*Vu le bail de sous-location entre la Commune d'Albi et l'ADIRAC en date du 27 décembre 2002. et en particulier son article VIII.*

#### ARTICLE I : OBJET

Le présent contrat de sous-location est consenti au sous-locataire conformément à la destination des lieux afin de lui permettre d'exercer son activité (service développement économique de la collectivité).

## ARTICLE II : DESIGNATION

Le locataire principal loue à titre principal, un immeuble à usage de bureaux d'une surface d'environ 522 m<sup>2</sup> et donne à bail en sous-location, à la *Communauté d'Agglomération de l'Albigeois se substituant à la Ville d'Albi*, en la soumettant expressément aux dispositions du décret loi du 30/09/1953, un local à usage de bureaux situé au rez-de-chaussée, pour une surface d'environ 96 m<sup>2</sup>, dans un immeuble sis à Albi, ZA de Jarlard, 49 rue Henri Moissan, se décomposant suivant le plan annexé ci-après (Annexe 1).

Toutefois, le hall d'entrée, un local technique, les salles de réunions, d'archives et la cafétéria ainsi que les sanitaires sont considérés comme des parties communes pour une surface de 483 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE III : DUREE

Le présent contrat de sous-location est consenti et accepté pour une durée n'excédant pas la durée du bail principal. Il démarre le 1er janvier 2003 pour se terminer le 30 juin 2010, terme du bail initial.

Conformément à la Loi, le sous-locataire pourra user de sa faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale conformément au bail initial, en prévenant le locataire principal, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à l'ADIRAC, à son siège social.

## ARTICLE IV : DESTINATION

Le sous-locataire ne pourra donner, aux lieux loués, aucune autre destination que celle prévue au présent contrat de sous-location à savoir l'usage de bureaux. Cette destination doit néanmoins rester conforme aux dispositions issues du bail principal prohibant notamment l'activité commerciale.

## ARTICLE V : ETAT DE LIVRAISON

Le sous-locataire prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du locataire principal, ou lui dûment appelé, un état des lieux contradictoire.

## ARTICLE VI : LOYER

Le présent contrat de sous-location est consenti pour un montant trimestriel représentant 33,55 % (TTC) du loyer versé par le locataire principal (l'ADIRAC) au propriétaire (GIFIMO) soit au 30 novembre 2002 :

$6\,425\text{ €} \times 33,55\% = 2\,178,15\text{ € HT (TVA en sus)}$ , soit un loyer *annuel* principal de 25 700 € HT (TVA en sus).

*Le sous locataire remboursera au locataire principal 33,55% des charges locatives acquittées par ce dernier auprès du bailleur telles que définies à l'article 10.1 du bail principal.*

Par simple commodité la société GIFIMO, Bailleur principal de l'ADIRAC, facturera directement les loyers à la *Communauté d'Agglomération de l'Albigeois*. Les loyers perçus par la société GIFIMO, viendront en déduction du loyer principal dû par l'ADIRAC *et du montant des charges locatives qui lui sont dues.*

Le loyer ci-dessus fixé constitue le loyer de base. Il sera indexé chaque année, sans formalité préalable, à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre publié par l'INSEE, par comparaison avec l'indice utilisé pour la précédente indexation.

Le loyer sera indexé de façon à correspondre à 33,55 % du bail principal. Ce dernier est indexé tous les 1er janvier de chaque année et calculé en fonction de la variation de l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2002 par comparaison avec l'indice du 4<sup>ème</sup> trimestre 2001 (dernier indice connu à la date de la signature du bail 1140).

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer sera payé à titre provisionnel, sur la base du prix résultant de la dernière révision jusqu'à ce que les éléments permettant le calcul soient connus.

Cette indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

#### **ARTICLE VII : ASSURANCE LOCATIVE.**

*Pour des raisons de cohérence et de simplification administrative dans la gestion d'un dossier de sinistre, le locataire principal assurera la totalité des locaux occupés par l'ensemble de ses sous-locataires conformément à l'article 13 du bail principal.*

*Le sous-locataire remboursera au locataire principal le montant de la prime d'assurance pour les biens qu'il occupe réellement et les parties communes de la manière suivante :*

❖ Locaux occupés	33,55%
❖ Locaux communs	33,55%
❖ Mobilier	Fonction de leur valeur réelle
❖ Responsabilité Civile	Prise en charge directement par la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

*Le locataire principal adressera annuellement au sous-locataire une demande de remboursement de la prime d'assurance locative qui devra s'en acquitter dans les délais les plus brefs.*

#### **ARTICLE VIII : CLAUSE RESOLUTOIRE et RESILIATION**

A défaut de paiement d'un terme de loyer, le locataire principal pourra faire délivrer un commandement de payer. Passé un délai de un mois suivant la signification de cet acte, et en l'absence de régularisation, le présent bail de sous-location sera résilié de plein droit sans que le sous-locataire puisse prétendre à une quelconque indemnisation.

De plus, le contrat de sous-location sera résilié de plein droit en cas de résiliation du bail principal pour quelque raison que se soit.

En cas de non exécution de libération des lieux suivant résiliation du bail, le locataire principal pourra user de la faculté de saisir la juridiction compétente pour en demander le départ forcé.

#### ARTICLE IX : OBLIGATIONS DECOULANT DU BAIL PRINCIPAL

Pour toutes les autres clauses et conditions, les parties se réfèrent expressément au bail principal visé en tête du présent acte et dont une copie a été remise au sous locataire qui le reconnaît.

Ce dernier s'engage en conséquence à se conformer à toutes les obligations résultant dudit bail autres que celles spécialement réglées par le présent contrat, entendant que lesdites obligations soient considérées comme s'appliquant à lui.

#### ARTICLE X : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le sous-locataire fait élection de domicile dans les lieux loués et le locataire principal en son siège social sus indiqué.

#### ARTICLE XI : TAXES ET IMPOTS

Le présent contrat de sous-location soumet son bénéficiaire, la *Communauté d'Agglomération de l'Albigeois*, au paiement des taxes et impôts dus par son statut de sous-locataire à l'exclusion de la taxe foncière due uniquement par le propriétaire des locaux ou le locataire principal si la bail initial le prévoit.

En tout état de cause, la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ne saurait être redevable d'une partie de la taxe foncière tant sur le bâti que sur le non bâti.

Fait à Albi, le

en deux exemplaires originaux,  
une copie sera adressée au propriétaire

**La Communauté d'Agglomération  
de l'Albigeois  
Sous locataire**

**Michel MALATERRE-FOURÈS  
Président**

**L'ADIRAC  
Locataire principal**

**Serge BODOIRA  
Président**