

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 31 MAI 2012**

Délibération
n° 2012.05. 66.B

Zone d'emploi de
Recoux à Soyaux :
convention
d'occupation précaire
avec la Société
Inter'Dépannage

LE TRENTE ET UN MAI DEUX MILLE DOUZE à 17h00, les membres du bureau communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **23 mai 2012**

Secrétaire de séance : Fabienne GODICHAUD

Membres présents :

Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Michel BRONCY, Fabienne GODICHAUD, Jean-Claude BESSE, Jean-François DAURE, Michel GERMANEAU, Brigitte BAPTISTE, André BONICHON, Guy ETIENNE, Jean-Pierre GRAND, Jacques PERSYN

Ont donné pouvoir :

Excusé(s) représenté(s) :

Excusé(s) :

Philippe LAVAUD, Denis DOLIMONT, Didier LOUIS, Bernard CONTAMINE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 31 MAI 2012

**DELIBERATION
N° 2012.05. 66.B**

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE / FONCIER -
IMMOBILIER

Rapporteur : **Monsieur BEAUCHAUD**

**ZONE D'EMPLOI DE RECOUX A SOYAUX : CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC
LA SOCIETE INTER'DEPANNAGE**

La société INTER'DEPANNAGE est sous-locataire de la société RAPID'FORMES depuis le 6 juin 2000 d'un bâtiment de 1 500m², appartenant au GrandAngoulême par le biais d'un bail commercial. Elle occupe environ 900 m² pour son activités de fourrière de véhicules.

La société RAPID'FORMES a notifié son départ et la résiliation du bail commercial au 30 juin 2012 en raison de son déménagement dans la ZE de Ma Campagne.

Par délibération n°13 février 2012, le conseil communautaire a approuvé la cession du bâtiment à la société INTER'DEPANNAGE. Dans l'attente de la signature de l'acte de vente notarié et en raison du départ de RAPID'FORMES, il convient de formaliser l'occupation des lieux par la société INTER'DEPANNAGE.

Il est donc proposé à la société INTER'DEPANNAGE la location de l'espace aujourd'hui occupé d'une surface totale de 900 m², en l'état et selon une convention exclue du code du commerce.

Il est expressément convenu que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié par le fait que l'occupant s'est positionné pour acquérir les lieux et que les actes notariés sont en cours de rédaction.

Une convention d'occupation précaire serait consentie jusqu'à la date de signature de l'acte de vente et au plus tard le 31 décembre 2012. Le futur occupant pourra à tout instant mettre fin à la convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'un mois.

Le montant du loyer mensuel s'élèverait à 543,48 € HT soit 650 € TTC (sous-loyer actuellement versé). Aucun dépôt de garantie n'est exigé en raison du caractère précaire de l'occupation et de la vente à terme à l'occupant.

Vu la délibération n°75 du conseil communautaire du 22 avril 2008 portant délégation d'attribution au bureau communautaire, en application de l'article L 5211-10 du code général des collectivités territoriales,

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'occupation précaire avec la société INTER'DEPANNAGE – 25, chemin d'Entreroches – 16800 Soyaux moyennant un loyer mensuel de 543,48 € HT soit 650 € TTC.

DE RESILIER le bail commercial avec la société RAPID'FORMES.

D'AUTORISER Monsieur le président ou son représentant à signer ladite convention.

D'INSCRIRE la recette au budget annexe développement économique – articles 752 et 758.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 04 juin 2012	<u>Affiché le :</u> 04 juin 2012



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (GrandAngoulême), **dont le siège est situé au 25 Boulevard Besson Bey - 16000 ANGOULEME, représentée par son président,**

CI-DESSOUS DENOMMEE : « le GrandAngoulême »

ET

La société INTER'DEPANNAGE, **SARL, dont le siège social est situé 25 chemin d'Entreroches à Soyaux (16), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angoulême sous le numéro 388 042 269, représentée par M. Christophe LEMOINE, dûment habilité en ce sens, en sa qualité de gérant,**

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'occupant »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Préambule

Le GrandAngoulême est propriétaire d'un bâtiment sis ZE de Recoux à Soyaux (16). Ce bâtiment est loué à la société RAPID'FORMES (fabrication de formes de découpe) qui en sous-loue une partie à la société INTER'DEPANNAGE (entretien et réparation de véhicules automobiles légers).

La société RAPID'FORMES a résilié son bail au 30 juin 2012, la société INTER'DEPANNAGE s'est positionnée pour acquérir le bâtiment.

Dans l'attente de la signature de l'acte de vente notarié et en raison du départ du locataire, il convient de formaliser l'occupation des lieux par la société INTER'DEPANNAGE.

Le GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition de l'espace aujourd'hui occupé d'une surface totale de 900 m², en l'état et selon une convention exclue du code du commerce.

Il est expressément convenu que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié par le fait que l'occupant s'est positionné pour acquérir les lieux et que les actes notariés sont en cours de rédaction.

L'occupant ne pourra invoquer le bénéfice d'aucune propriété commerciale au titre de l'occupation précaire.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le GrandAngoulême consent par les présentes à l'occupant, qui accepte, le droit d'occuper précairement les lieux ci-après désignés :

1. Désignation

Sur la commune de SOY AUX, dans le département de la Charente, sur la Zone d'Emplois de RECOUX, un local de 700m² au sein d'un bâtiment industriel de 1500m², représenté sur les plans joints en annexe.

- Les locaux objet du présent contrat comprennent la partie Ouest du bâtiment.

ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et renonçant d'ores et déjà à élever toute contestation concernant les surfaces et désignations ci-dessus; toute différence entre les surfaces et désignations précitées et les dimensions et désignations réelles des locaux ne pouvant justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant aux descriptifs et plans annexés.

Les éventuels travaux d'aménagement intérieur (cloisonnement, modifications électriques...) seront exclusivement à la charge de l'occupant.

2. Durée et prise d'effet du bail

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant jusqu'à la date de signature de l'acte de vente et au plus tard le 31 décembre 2012, sauf prorogation convenue entre les Parties.

La présente convention prend effet au 1^{er} juillet 2012.

En tout état de cause, l'occupant pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 1 mois.

A l'issue de cette période, l'occupant ne pourra sous aucun prétexte prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

3. Redevance et dépôt de garantie

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle payable d'avance de **650 € TTC** (six cent cinquante euros toutes taxes comprises) que l'occupant s'oblige à payer au GrandAngoulême en début de chaque mois pour le mois en cours.

La redevance sera soumise à la TVA que l'occupant s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus de la redevance principale aux mêmes époques que celle-ci.

Le défaut de paiement de la redevance entraînera dès le premier mois la résiliation immédiate de la présente convention.

Aucun dépôt de garantie n'est exigé en raison du caractère précaire de l'occupation et de la vente à terme à l'occupant.

4. Charges

L'occupant paiera par remboursement au GrandAngoulême au moyen d'un acompte provisionnel ou par paiements directs aux concessionnaires ou prestataires de services, les charges de l'immeuble, décrites ci-après, mais ne s'y limitant pas :

Par remboursement au bailleur :

- les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères au prorata du temps passé dans les lieux,

Par paiement direct :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau,
- l'abonnement et la consommation d'électricité,
- la surveillance et l'entretien des robinets d'incendie armés, s'ils existent,

5. Conditions

Etat des lieux – Entretien – Jouissance : L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Le GrandAngoulême aucun travail de remise en état ou réparation. L'occupant devra en jouir en bon père de famille pendant toute la durée de la location précaire, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après.

Il devra prévenir immédiatement le GrandAngoulême de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

Un état des lieux contradictoire à l'entrée en jouissance et à la sortie sera dressé entre le GrandAngoulême et l'Occupant.

Destination des lieux : L'occupant utilisera les lieux loués dans l'exercice de son activité.

Travaux – Modifications : L'occupant ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du GrandAngoulême.

Réparations : De convention expresse entre les parties, les réparations qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente convention seront à la charge du GrandAngoulême, l'occupant n'étant tenu que de l'entretien journalier des lieux loués. L'occupant souffrira sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance toutes les réparations locatives que le GrandAngoulême se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux. L'occupant s'engage à rembourser au GrandAngoulême lesdites réparations après leur réalisation et sur présentation qu'une facture.

L'occupant devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers du GrandAngoulême tant pour l'examen que pour l'exécution desdites réparations. Toutefois, le GrandAngoulême s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité de l'occupant. Le GrandAngoulême s'engage en outre à prévenir l'occupant par télécopie au moins 72 heures à l'avance.

Cession – Sous location : Il est interdit à l'occupant de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

Assurances : L'occupant devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations afférentes et en justifier au GrandAngoulême à toute réquisition de sa part.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation de la convention sur lettre simple.

Le GrandAngoulême s'engage quant à elle à assurer l'immeuble loué en sa qualité de propriétaire.

Impôts et taxes : L'occupant devra acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du GrandAngoulême afin que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée à cet égard, y compris la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

6. Droit applicable - Litige

De convention expresse entre les parties, les présentes sont exclues du champ d'application du code du commerce.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige intervenant dans le cadre de la présente convention. En cas de persistance du désaccord la loi française est applicable et ledit litige sera tranché par les tribunaux compétents.

7. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
Pour le GrandAngoulême, en son siège,
Pour l'occupant, à l'adresse des lieux loués

Nombre de pages dont celle-ci : 7
Fait en trois exemplaires originaux,

A Angoulême, le

Pour le GrandAngoulême
Le Président

Pour INTER'DEPANNAGE
Le gérant

Monsieur Jean-Claude BEAUCHAUD

M. Christophe LEMOINE,

Pièces à joindre en retour avec la convention signée:

- **Attestation d'assurance locative spécifique au local mis à disposition**