

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 13 OCTOBRE 2016**

**Délibération**  
n° 2016.10.115.B

**Village d'entreprises  
Les Molines Nord -  
rue Louise de Marillac  
à Angoulême -  
Société ECI  
(entreprise de  
calorifugeage  
industriel) : signature  
du bail commercial**

**LE TREIZE OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE à 17h30**, 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 : **06 octobre 2016**

**Secrétaire de séance** : Bernard CONTAMINE

**Membres présents** :

Jean-François DAURE, Marie-Hélène PIERRE, Denis DOLIMONT, Fabienne GODICHAUD, Michel GERMANEAU, Jacky BOUCHAUD, Isabelle FOSTAN, Gérard DEZIER, Yannick PERONNET, Bernard CONTAMINE, Anne-Marie BERNAZEAU, Guy ETIENNE, Vincent YOU, François NEBOUT, André BONICHON, Gérard BRUNETEAU

**Ont donné pouvoir** :

**Excusé(s)** :

Francis LAURENT

**Absent(s)** :

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 13 OCTOBRE 2016**

**DELIBERATION  
N° 2016.10.115.B**

ECONOMIE, EMPLOI, CULTURE ET SOLIDARITE /  
POLITIQUES DE L'ÉCONOMIE, DE L'EMPLOI ET DE  
L'INNOVATION

Rapporteur : **Monsieur BONICHON**

**VILLAGE D'ENTREPRISES LES MOLINES NORD - RUE LOUISE DE MARILLAC A  
ANGOULEME - SOCIETE ECI (ENTREPRISE DE CALORIFUGEAGE INDUSTRIEL) :  
SIGNATURE DU BAIL COMMERCIAL**

Le village d'entreprises des Molines Nord est un ensemble de bâtiments destiné à la location pour des entreprises artisanales ou industrielles, situé au cœur de l'ORU de Basseau-Grande Garenne. Le projet a deux objectifs : donner aux entreprises des solutions immobilières pour se développer dans des conditions optimales et garantir au quartier une mixité des fonctions urbaines (logement, équipement, service, activités).

La surface totale construite est de 1 500 m<sup>2</sup>, répartie en 3 bâtiments d'environ 500 m<sup>2</sup> chacun. Chaque bâtiment peut être divisé et a la possibilité d'offrir à la location des surfaces d'au moins 150 m<sup>2</sup>.

La société ECI, spécialisée dans l'isolation thermique, frigorifique, climatique et phonique pour l'industrie et le bâtiment, emploie 11 personnes. Elle est locataire du bâtiment situé 34 rue Nungesser à ANGOULEME.

Le bâtiment occupé étant mis en vente et n'étant plus adapté à son activité, la société a sollicité GrandAngoulême en vue de louer le module 2 du village d'entreprises des Molines Nord. La société a déposé son préavis le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

GrandAngoulême consent à la société, qui accepte, la mise à disposition du module 2 d'une surface de 503 m<sup>2</sup> par le biais d'un bail commercial.

Le montant du loyer mensuel s'élève à 2 000 € HT et hors charges.

Un dépôt de garantie d'un montant d'un mois de loyer devra être versé par la société ECI pour assurer l'exécution du présent contrat.

La société sera autorisée à occuper de façon anticipée et à titre gratuit le local à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 en vue de réaliser les travaux d'aménagement préalables.

Vu la délibération n°129 du conseil communautaire du 15 mai 2014 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** le bail commercial avec la société ECI au sein du module 2 du village d'entreprises des Molines Nord, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017, aux conditions définies ci-dessus.

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit bail.

**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.**

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>18 octobre 2016</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>18 octobre 2016</b>



## **BAIL COMMERCIAL**

### **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 ou son représentant,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « le GrandAngoulême »

ET

La société **ECI**, SARL unipersonnelle, au capital de 7 622,45 €, dont le siège social sis 34 rue Nungesser, à ANGOULEME (16000) immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Angoulême, sous le numéro 400 342 168, représentée par Monsieur Jean-Michel GEAUFFROY, en qualité de gérant,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'occupant »

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

#### **PREAMBULE :**

La société ECI, spécialisée dans l'activité de calorifugeage industriel souhaite se relocaliser à proximité de son site actuel de la Grande Garenne à ANGOULEME.

Dans ce cadre, l'Occupant sollicite du GrandAngoulême la possibilité de pouvoir louer un local au sein du Village d'Entreprises des Molines Nord à Angoulême.

Le GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la location par le biais d'un bail commercial du module 2 d'une surface de 503 m<sup>2</sup>.

### **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**

Les parties conviennent que les lieux loués formant un tout indivisible, le bailleur déclare donner en location au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

#### **1 – DESIGNATION**

Sur la commune d'ANGOULEME, dans le département de la Charente, au sein du « Village d'Entreprises Les Molines Nord » (sis 4-8 rue Louise de Marillac – 16000 Angoulême), le module 2 d'une surface de 503 m<sup>2</sup> au sol et 594 m<sup>2</sup> au total (soit 420.3 m<sup>2</sup> de surface de stockage, 82.6 m<sup>2</sup> de bureaux/locaux sociaux et un espace de 90.5 m<sup>2</sup> en mezzanine) telle que figurant en annexe, 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.

5 places de stationnements sont réservées dans l'enceinte de l'îlot.

## **2 – DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives. Il prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017.

Toutefois le preneur aura la faculté de dénoncer la présente location à l'expiration de chaque période triennale et devra en donner avis au bailleur six mois avant l'expiration, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte extra-judiciaire.

Le bailleur jouira de la même faculté et pourra invoquer les dispositions des articles L 145-18, L145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Si pendant la durée du présent bail, le bailleur vend ou promet de vendre l'immeuble dans lequel sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail à une tierce personne, physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au bailleur dans les droits et obligations résultant des présentes sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par les parties, apporte novation au présent bail.

## **3 – USAGE ET DESTINATION**

Les lieux sont loués pour l'usage personnel du preneur et à destination de bureaux, ateliers et entrepôts liés à l'activité du preneur à l'exclusion de toute autre utilisation étant bien entendu que la destination des lieux loués ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite du bailleur.

## **4 – ETAT DES LIEUX**

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature des présentes, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Un état des lieux sera dressé dans le mois suivant l'installation du preneur. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, sans frais pour le preneur.

## **5 – CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir :

5-1 - Afin que les lieux soient toujours en bon état, nets de toute dégradation ou détérioration d'aucune sorte, le preneur fera à ses frais, pendant le cours du bail toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection ou de remplacement de toutes natures qui seront nécessaires, (y compris les fermetures, moquettes, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils

sanitaires...), à l'exception des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil, qui seules restent à la charge du bailleur.

5-2 - Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général, pour l'exécution des travaux.

5-3 - Le preneur jouira des lieux loués en bon père de famille et les rendra en fin de location en bon état de toutes réparations locatives ou autres.

5-4 - Le preneur devra garnir et tenir constamment garni les lieux loués de meubles mobiliers et marchandises de qualité et de valeurs suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

5-5 - Le preneur devra aviser le bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

5-6 - Le preneur ne pourra faire aucun percement des murs ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur. L'intervention de l'architecte ou du bureau d'études du preneur pourra faire l'objet, au cas par cas d'un accord avec l'architecte du bailleur. Dans cette hypothèse, le preneur s'engage à faire intervenir à cet effet des hommes de l'Art dûment qualifiés et notamment sans que cette liste soit limitative, tous cabinets d'architectes, bureaux d'études techniques et bureaux de contrôle de son choix, et qui seront dénoncés au bailleur.

5-7 - Tous travaux, embellissements, améliorations et installations exécutés par le preneur resteront la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, à moins que celui-ci ne préfère demander le rétablissement aux frais du preneur des lieux loués dans leur état primitif. Il est toutefois précisé que le Bailleur précisera si le local devra être remis en état à l'issue de la location lors de la demande d'autorisation de travaux par le Preneur.

5-8 - Le bailleur ne pourra exiger à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit une augmentation du loyer liée aux travaux, embellissements, améliorations et installations exécutés par le preneur ou toute personne physique ou morale qu'il désignera, pendant la durée du bail ou lors de son renouvellement ainsi que préalablement à la jouissance, à compter de la signature des présentes.

5-9 - Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux de grosses et petites réparations qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués ou dans les immeubles voisins ou dont ils dépendent, et également tous travaux d'amélioration ou constructions nouvelles que le bailleur jugerait convenable de faire exécuter dans la limite des dispositions de l'article 1724 du code civil. Cependant, le preneur aura la faculté d'exercer un recours contre les entreprises responsables d'une malfaçon dans le cadre de leur garantie contractuelle ou de leur garantie d'assurance construction selon le cas.

5-10 - De même, en cas de travaux, qu'elle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique ou pour lui, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer, mais conservera son droit de poursuite contre les entreprises responsables d'une malfaçon dans le cadre de leur garantie contractuelle ou de leur garantie d'assurance construction selon le cas.

5-11 - Le preneur devra pour l'exploitation de son activité se conformer aux lois, règlements, prescriptions administratives en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité incendie, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet. Le preneur sera tenu de posséder tous les registres réglementaires au titre de la sécurité et de l'inspection du travail, de les tenir à jour annuellement aux fins de pouvoir les produire à toutes réquisitions, ou appels de l'administration.

5-12 - L'exercice de certaines activités implique l'obtention d'autorisations administratives que seul le preneur devra solliciter et sans que la responsabilité du bailleur soit recherchée en cas de

refus ou de retard. Le preneur fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

5-13 - Le preneur ne devra pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable qui n'aurait pas été mentionné à l'article 3.

5-14 - Le preneur devra exercer son activité professionnelle en prenant toute précaution nécessaire afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'immeuble et apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, s'il y en a, ni par lui-même ni par son personnel.

5-15 - Le preneur ne devra pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

5-16 - Le preneur ne devra pas installer de moteurs, ni d'appareils ou installations électromagnétiques, émetteurs de rayons ou d'ondes susceptibles de troubler les voisins, sauf autorisation spéciale qui ne sera donnée que sur la preuve que toutes mesures interdisant ces troubles auront été prises et toutes assurances souscrites à cet effet, quelle qu'en soit la source d'énergie, à l'exception du matériel de bureau, et d'installation de radio-téléphone autorisée par les P&T.

5-17 - Une tolérance ne devra jamais être considérée comme droit, même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

5-18 - Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble, et notamment s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone et de télex, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient intervenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur, mais se réservant le droit de poursuivre les entreprises responsables de la malfaçon.

5-19 - Le preneur, devra pour l'exploitation de son activité se conformer aux lois règlements, prescriptions administratives en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité incendie, la police, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet. De même, si elles existent, il se soumettra aux règles de l'association syndicale. Le preneur sera tenu de posséder tous les registres réglementaires au titre de la sécurité et de l'inspection du travail, de les tenir à jour annuellement aux fins de pouvoir les produire à toutes réquisitions, ou appels de l'administration ou du bailleur. Ces registres resteront attachés au bâtiment en cas de départ, à défaut de ces contrôles, le bailleur les fera effectuer aux frais du preneur.

5-20 - Dès que le congé aura été donné et au moins pendant les six derniers mois, de la jouissance du présent bail, et encore en cas de vente de l'immeuble ou des locaux loués, le preneur devra laisser visiter aux jours et heures ouvrables et devra laisser apposer un panneau publicitaire aux fenêtres pour lequel le bailleur prend obligation de concevoir un texte qui n'identifie en rien la société du preneur avec la vente ou la nouvelle location des locaux.

5-21 - Le preneur devra par ailleurs prévenir de son déménagement ou moins un mois à l'avance afin de permettre au bailleur d'effectuer les déclarations légales afférentes

5-22 - Au plus tard, le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clés au bailleur. Cet état des lieux comportera un relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

5-23 - Le preneur devra laisser au bailleur ou à son représentant, son architecte et tout entrepreneur pénétrer dans les lieux loués quand le bailleur le jugera utile pour constater leur état et laisser faire tous travaux nécessaires, étant entendu que le bailleur préviendra le preneur à l'avance.

5-24 - Le bailleur ne pourra en aucun cas et aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués à compter de l'exécution du bail. Le preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués.

5-25 - Le preneur prendra en charge toutes les contributions personnelles et mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives, notamment la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, d'éclairage, de police et de voirie et tous autres impôts de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son activité, auxquels les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifiera de leur acquit à toute réquisition, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. Le preneur supportera également toutes les charges, taxes et cotisations diverses présentes ou à venir auxquels les propriétaires sont ou seront ordinairement tenus **et notamment les impôts fonciers relatifs aux lieux loués.**

5-26 - Le preneur fera son affaire auprès des services administratifs concernés de toutes les formalités administratives et de pré-financement pour la desserte de ses besoins en lignes téléphoniques ordinaires, télex, spécialisées ou autres. Il supportera à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures aux lieux loués, pouvant être exigées par les compagnies distributives des eaux, du gaz, de l'électricité, en fonction des besoins exprimés par l'activité commerciale du preneur. Il en sera de même pour tous travaux d'assainissement rendus nécessaires par l'activité commerciale prévue dans les lieux loués.

5-27 - Le preneur acquittera directement toutes consommations d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone selon les indications de ses compteurs relevés aux compagnies concessionnaires, et en fonction d'abonnements personnels.

5-28 - Le preneur n'est pas autorisé à installer d'enseigne commerciale sur le bâtiment et les éléments de clôture (panneaux en treillis soudé, portail et muret). L'installation d'une enseigne sur un autre type de support sera soumis à l'accord exprès du bailleur et conditionné à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à cette installation.

5-29 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

5-30 - En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de biens, ou en cas de décès du preneur, si celui-ci se trouvait rester à terme, une personne physique, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants-droits ou représentants tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail.

## **6 – LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de base, de :

**2 000 € HT (deux mille Euros hors taxes),**

que le preneur s'oblige à payer au bailleur, majoré de la TVA en vigueur, par virement en début de chaque mois pour le mois en cours.

Il est expressément convenu que le loyer pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale. Néanmoins, il sera indexé annuellement, conformément à l'article 8 du bail et ne pourra être inférieur au loyer de base fixé ci-dessus.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur, au titre des loyers, charges et autres, seront payées par virement. Tout paiement qui ne sera pas effectué à la date d'exigibilité portera de plein droit, après mise en demeure préalable, intérêt au taux visé au sein de l'article L-441-6 du code de commerce calculé au jour le jour et payable sous quinzaine à réception de la facture correspondante. Cet intérêt sera considéré comme un accessoire du loyer et il sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

## **7 – DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution du présent bail, le bailleur conservera la somme de

- **2 000 € HT (mille Euros hors taxe),**

Correspondant à 1 mois du loyer HT. Cette somme ainsi remise au bailleur au moment de la signature du bail restera entre ses mains jusqu'à l'expiration du bail et jusqu'au règlement de toutes sommes dont le preneur pourra être débiteur à sa sortie. Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera restituée au preneur sous déduction des sommes dues.

## **8 – CLAUSE D'INDEXATION DU LOYER**

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date du 1<sup>er</sup> Janvier, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> Janvier 2018. Le loyer sera actualisé proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE. Sera retenu comme indice de référence l'indice publié au Journal Officiel (JO) à la date de prise d'effet du bail et l'indice à comparer sera celui publié au JO lors de la prise d'effet de l'actualisation annuelle.

L'actualisation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'indice de référence et l'indice de comparaison sur la base des clauses de l'article 6.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant de la volonté de contracter des parties, faute de quoi, le présent bail n'eût pas été consenti. Si l'indexation prévue ci-dessus se révélait contraire, soit à la législation en vigueur telle que les tribunaux l'interprèteront, soit à toute mesure législative ou réglementaire pouvant intervenir par la suite, les parties conviennent de lui substituer, par accord amiable ou à défaut par expertise, une autre formule conforme aux exigences légales et se rapprochant, dans la mesure du possible, des conditions ci-dessus.

La résistance qui serait opposée par l'une des parties à la recherche d'une telle solution équivaldrait à un refus de sa part de poursuivre les relations contractuelles et entraînerait au gré de l'autre partie la résiliation anticipée du bail.

## **9 – CHARGES**

Le preneur paiera par remboursement au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel ou annuellement, 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 :

- la consommation électrique et l'entretien des portails d'entrée du site,
- l'entretien des espaces verts et des espaces communs extérieurs (parking, voiries),
- l'éclairage des espaces communs,
- l'entretien des toitures terrasses,
- la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les paiements seront également effectués par prélèvement automatique.

### Par paiement direct :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- les abonnements et la consommation d'électricité et de gaz,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau,
- l'enlèvement des déchets d'activités,
- la maintenance périodique des portails, portes sectionnelles et équipements électriques,
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.

S'il y a lieu, certaines de ces charges seront réparties entre les locataires de l'immeuble au prorata des surfaces louées.

## **10 – ASSURANCES**

10-1 - Le bailleur s'engage à assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable de son choix, les immeubles y compris tous immeubles par nature ou destination et tous agencements, équipements des parties et installations communes.

10-2 - Le bailleur s'engage à assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, de son choix, sa responsabilité civile en raison de dommages corporels ou matériels à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis du bailleur.

10-3 - Le preneur ainsi que ses assureurs feront leur affaire personnelle de tous dommages et notamment l'incendie, la foudre, les bris de glaces, les explosions et les dégâts des eaux, causés aux agencements ou aménagements qu'ils effectueraient dans les locaux donnés à bail, ainsi que de ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises et plus généralement de tous objets lui appartenant, ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit. La police devra également couvrir les risques locatifs et le recours des tiers et des voisins.

10-4 - Le preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire, contre les risques de responsabilité civile, pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait des préposés du preneur.

10-5 - Si l'activité exercée par le preneur entraîne, soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu de supporter personnellement le remboursement des surprimes payées, tant par le bailleur que par les colocataires, et en tout cas, de garantir le bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

10-6 - Le preneur devra déclarer immédiatement, à l'assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre relatif à l'un des évènements décrits ci-dessus, quel qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le preneur devra adresser avant son entrée dans les lieux une copie de la police d'assurances qu'il aura souscrite ainsi qu'une attestation de la compagnie d'assurances précisant que la prime de l'échéance dernière a été payée. Il devra en justifier à chaque échéance.

Le preneur devra satisfaire aux exigences du contrat. Il devra informer immédiatement le bailleur de tout évènement touchant la validité du contrat d'assurances.

## **11 – CESSION**

11-1 - Le preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans la même activité ou une activité connexe et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité de la dite cession.

### **11-2- Droit de Préférence -**

En cas de volonté de cession du présent bail, le preneur devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, notifier au bailleur son projet de cession, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification d'informer le preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellement.

En cas de faillite ou de règlement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au 1<sup>er</sup> alinéa du présent article.

Aucune cession ne pourra être faite si le preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

## **12 – SOUS-LOCATIONS**

Le Preneur pourra sous-louer les lieux, objet du présent bail, en tout ou partie sous réserve d'obtenir l'accord exprès préalable du Bailleur. Ce dernier pourra refuser tout sous locataire présenté par le Preneur dans la limite de deux propositions si les sous-locataires proposés :

- répondent aux mêmes conditions de loyer et de garanties telles que spécifiées au sein du présent bail,
- respectent les caractéristiques et la configuration du site (stationnements, flux, utilisation conforme des espaces communs),
- et se conforment aux orientations en terme d'activités acceptées (activités professionnelles : services aux entreprises, artisanat, bâtiment, TPE, PME).

Tout sous-locataire ne répondant pas à ces trois critères ne sera pas considéré comme recevable au titre de la liste des deux propositions.

Le Preneur restera cependant garant du paiement des loyers du sous locataire.

## **13 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement d'un seul trimestre de loyer à son échéance exacte ou d'inexécution de l'une ou de l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer, ou d'une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et l'expulsion du preneur pourra avoir lieu, sur simple ordonnance de référé rendue sur le commandement de payer ou de la sommation d'exécuter restés sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité et nonobstant toutes offres ultérieures de payer ou d'exécuter.

## **14 – TVA**

Le présent bail étant soumis à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le preneur remboursera au bailleur le montant de la TVA grevant le loyer à l'occasion du paiement de chacun des termes.

## **15 – CLAUSE D'ENGAGEMENT**

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail et annulent et remplacent de plein droit et sans formalité toutes conventions antérieures, écrites ou orales s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

## **16 – DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et ses suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à Angoulême, le

en trois exemplaires originaux.

Pour le GrandAngoulême  
P/Le Président  
Le Vice Président

Pour ECI,  
Le Gérant,

Monsieur André BONICHON

Monsieur Jean-Michel  
GEAUFFROY

Pièces à joindre au bail :

Certificat d'assurance du Preneur  
Chèque de caution ou caution bancaire ou virement  
Plan masse du site  
Plan du bâtiment

Nombre de clés remises :







① POLE INSERTION : ARU, AISDEMPLOI

② VILLAGE D'ENTREPRISES MOLINES NORD

1:1 250