

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

25 Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60

DGS – Mission développement économique
Economie, innovation et enseignement
supérieur

TECHNOPARC KRYSLAIDE
BAIL DEROGATOIRE
AVEC LA SOCIETE SOLSTICE GRANDANGOULEME

N° 2024 - D - 408

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération du conseil communautaire portant délégation de fonction au président,

Vu, l'arrêté n°97 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdélégant à Monsieur Gérard ROY, en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvé le bail dérogatoire passé avec la société SOLSTICE GrandAngoulême, site Technoparc Krysalide – Parc d'activités du Grand Girac, pour la mise à disposition du plateau P12 de 93,50m² de la pépinière d'entreprises, située 70 rue Jean Doucet à Saint-Michel.

Article 2 – La location est consentie à compter du 6 janvier 2024 pour une année, renouvelable 3 fois, moyennant le paiement mensuel d'une redevance d'un montant de 841,50 € HT et les charges d'un montant de 224,40 € HT.

Article 3 – Un dépôt de garantie de 3 024 € HT a été versé le 1^{er} août 2011.

Article 4 - La recette est inscrite au budget principal – gestion immobilière – article 752 et 758.

Article 5 - Monsieur le directeur général des services et Monsieur le comptable assignataire de la communauté d'agglomération sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 13 DEC. 2024
Pour le Président,
Le Vice-Président,



Gérard ROY

Reçu en Préfecture

Le : 13 DEC. 2024
Affiche ou notifié

Le :

13 DEC. 2024



BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême – GRANDANGOULEME – dont le siège est situé 25 boulevard Besson Bey, (16 000) Angoulême,

Représentée par son Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée **le Bailleur**

D'UNE PART

et

La Société SOLSTICE GRAND-ANGOULEME, société par actions simplifiée au capital de 500.000 € dont le siège social est situé 30, avenue Edouard Belin à Rueil-Malmaison (92500), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, immatriculée sous le numéro 493 589 113,

Représentée par Monsieur Pierre-François IOOSS, dûment habilité, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée **le Preneur**

D'AUTRE PART

Ci-après ensemble ou séparément dénommés la (ou les) Partie(s) ;

IL EST PREAMBLEMENT CONVENU CE QUI SUIT :

Par délibération n°2008.07.128 du 10 juillet 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême a décidé d'affecter une partie du Krysalide en Hôtel d'Entreprises afin de permettre la location temporaire de bureaux à des entreprises tertiaires ne répondant pas aux critères de création d'entreprises. Toutefois, la priorité du site restant l'accueil de créateurs d'entreprises, la surface attribuée à la partie Hôtel d'Entreprises pourrait être revue à la baisse si les demandes concernant la partie « Pépinière d'Entreprises » s'intensifiaient fortement. Il est précisé que les locataires de l'Hôtel d'entreprises se conforment au règlement intérieur et n'ont pas accès aux prestations gérées par le gestionnaire de Krysalide.

Le Preneur, dont l'activité est la conception, la construction et l'exploitation du Réseau Très Haut Débit de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (ci-après le « Réseau »), est titulaire d'un contrat de location depuis le 18 Août 2008 pour des locaux situés à l'Hôtel d'Entreprises du GrandAngoulême, plateau référencé P10 au 1^{er} étage.

L'entreprise Solstice déménage dans un plateau différent d'une surface de 93.50m², d'où l'objet de cette nouvelle convention.

Ces locaux sont à usage de bureaux et sont intéressants pour le Preneur parce qu'ils sont situés au plus près des installations techniques de ce Réseau, desservis par la fibre optique sur l'agglomération d'Angoulême.

Ce contrat arrivant à son terme, le Preneur sollicite auprès du GrandAngoulême la possibilité de poursuivre la location du même plateau de bureaux au sein de l'Hôtel d'Entreprises.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Les Parties convenant que les locaux loués forment un tout indivisible, le Bailleur déclare donner en location au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés.

1 - DESIGNATION

Des locaux situés au sein de «L'Hôtel d'Entreprises du Grand Girac » (ensemble situé au 1^{er} étage de Krysalide sisse rue Doucet à Saint-Michel).

Les locaux, objet du présent contrat, comprennent le plateau référencé n°12 (à droite au 1er étage) d'une surface de 93.50 m² environ (voir plans joints en annexe A au présent bail). Le Preneur déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent contrat et renonçant d'ores et déjà à éléver 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 loués ne pouvant justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

Le Preneur pourra disposer librement des sanitaires et de l'espace tisanerie situés dans les parties communes de l'Hôtel d'Entreprises.

Les éventuels travaux d'aménagement intérieur (cloisonnement, modifications électriques...) seront exclusivement à la charge du Preneur.

2 - DUREE

Le contrat de location est consenti et accepté pour une durée de 1 an renouvelable 3 fois à partir du 6 janvier 2024.

Toutefois, le Preneur pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 2 mois.

S'il envisage de poursuivre l'occupation du site à l'issue du bail, le Preneur devra solliciter le bailleur par courrier recommandé, 3 mois avant son expiration. L'occupation ne sera rendue possible qu'après accord écrit notifié à l'occupant sans que celui-ci ne puisse se prévaloir d'un droit à renouvellement.

Le GrandAngoulême se réserve le droit de résilier la présente convention précaire à tout instant – moyennant un préavis de 6 mois - si la partie « pépinière d'entreprises » voyait son taux de remplissage fortement augmenter.

3 - USAGE

Les locaux sont loués pour l'activité de délégataire du Réseau numérique d'initiative publique du GrandAngoulême du Preneur, à l'exclusion de toute autre utilisation étant bien entendu que la destination des locaux loués ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite du Bailleur.

4 - ETAT DES LIEUX

Le Preneur prend les locaux 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.

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 locaux loués 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...) et ce, dès lors qu'elles n'entreraient pas dans le cadre du champ des dommages couverts par l'assurance Dommage ouvrage contractée par le Bailleur

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

5-2 – Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décositions 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 conformément à l'article 5-1 susvisé.

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 présent bail.

5-5 - Le Preneur devra aviser, par courrier avec accusé réception, le Bailleure immédiatement de toute dégradation ou détérioration des locaux loués.

5-6 – Le Preneur ne pourra faire aucun percement des murs ni aucun changement de distribution sans le consentement express et par écrit du Bailleure. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleure. 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 Bailleure. 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 dont l'identification sera communiquée au Bailleure.

5-7 - Tous travaux, embellissements, améliorations et installations exécutés par le Preneur avec l'autorisation du Bailleure resteront la propriété du Bailleure sans indemnité de sa part.

Il est convenu entre les parties que le preneur ayant supporté le coût du démontage et du remontage des cloisons mobiles, il ne sera pas tenu d'en assurer à nouveau le démontage lors de la libération de lieux.

5-8 - Le Bailleure 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 deviendraient nécessaires à l'immeuble loué, et également des travaux d'amélioration, conformément à l'article 1724 du Code civil.

5-10 – De même, en cas de travaux, qui seraient exécutés dans l'immeuble, sur la voie publique, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleure 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 Bailleure ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.

5-12 - L'exercice de certaines activités impliquent l'obtention d'autorisations administratives que seul le Preneur devra solliciter et sans que la responsabilité du Bailleure 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 locaux loués.

5-13 – Le Preneur ne devra pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable qui ne soient pas nécessaires à l'exercice des activités énumérées 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. Cette résistance sera communiquée au Preneur sur demande.

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 locaux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, même si la durée des travaux dépassait 40 jours, et dont la survenance n'est pas du fait du Bailleur.

5-19 - 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 ouvrés 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.

5-20 - Le Preneur devra par ailleurs prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur d'effectuer les déclarations légales afférentes

5-21 - 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 éventuellement un relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

5-22 - Le Preneur devra laisser au Bailleur ou à son représentant, son architecte et tout entrepreneur pénétrer dans les locaux loués aux jours et heures ouvrés, 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.

5-23 - 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'entrée en vigueur du bail. Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués.

5-24 - 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.

5-25 - 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 locaux loués, pouvant être exigées par les compagnies distributrices 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 locaux loués.

5-26- 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.

5-27 - Le Preneur ne pourra installer d'enseignes commerciales conformément au règlement organisant l'Hôtel d'Entreprises visé en préambule au présent bail.

5-28 - 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.

6 - LOYER

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

841.50 € HT

(Huit cent quarante-et-un euros et cinquante centimes hors taxes)

que le Preneur s'oblige à payer au bailleur le 1er de chaque mois, majoré de la TVA en vigueur, par prélèvement automatique à la régie de recettes et d'avance.

Pour la période courant de l'entrée en jouissance à la fin du trimestre civil en cours, le montant de la redevance sera calculé prorata temporis.

Pour la période courant du dernier trimestre civil au terme normal ou anticipé du présent droit d'occupation, la redevance sera également calculée prorata temporis.

Tout paiement qui ne sera pas effectué à la date d'exigibilité portera de plein droit, et sans qu'il soit besoin de faire une mise en demeure préalable, intérêt au taux annuel de T4M calculé au jour le jour et payable à réception de la facture correspondante. Cet intérêt sera considéré comme un accessoire du loyer et il sera assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

En plus du loyer, le Preneur réglera à première demande au Bailleure ou à son représentant, les charges mentionnées à l'article 9.

En cas d'indisponibilité des locaux au delà de 40 jours, le Bailleure et le Preneur conviennent de se rencontrer afin de réétudier les conditions du présent contrat.

7 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé au Bailleure le 01 août 2011, préalablement à l'entrée dans les locaux, un montant équivalent de 3 024 euros au titre du dépôt de garantie. Cette somme versée par virement bancaire au GrandAngoulême restera entre ses mains jusqu'à l'expiration du présent contrat et jusqu'au règlement de toutes sommes dont le Preneur pourra être débiteur à la suite de l'état des lieux de sortie. Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera restituée au Preneur sous déduction des sommes dues.

Le Preneur communiquera une attestation d'ordre de virement au titre du dépôt de garantie susvisé.

Le Preneur a également versé au Bailleure, préalablement à l'entrée dans les lieux, un dépôt de garantie spécifique pour les clefs (chaque jeu de clefs étant composé de trois clefs, d'un montant de 30 €.

(Les clefs supplémentaires sont à la charge du Preneur et devront être rendues à la sortie).

8 - CHARGES

Les charges locatives trimestrielles sont fixées forfaitairement à **224.40 € HT** (Deux cent vingt-quatre euros et quarante centimes Hors Taxes) fixées sur la base de 2,4 € HT/m²/mois. Ces charges incluent l'utilisation des espaces communs à l'ensemble des occupants de l'Hôtel d'Entreprises (hors salles de réunion et de conférence), le nettoyage des parties communes, l'abonnement et la consommation d'électricité (fourniture électrique, chauffage, éclairage, rafraîchissement), l'entretien de l'ascenseur, la taxe foncière.

Les contrats d'abonnement et d'approvisionnement seront à la charge du Preneur qui en fera son affaire, conformément à l'article 5-26 ci-avant.

09 - ASSURANCES

09-1 - 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.

09-2 - Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleure en cas de dommages causés aux locaux loués que ceux-ci aient pour cause le fait d'un co-locataire ou d'un préposé ou gardien dont le bailleur serait civilement responsable, sauf à se retourner directement contre le tiers susvisé responsable.

09-3 - Le Preneur ainsi que ses assureurs s'engagent à renoncer à tous recours contre le Bailleure aux termes de l'article 1719, 4^e et de l'article 1721 du Code Civil.

09-4 - 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.

09-5 - Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimés d'assurance, le Preneur sera tenu de garantir le Bailleure contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

09-6 - Le Preneur devra déclarer immédiatement, à l'assureur d'une part, et au Bailleure d'autre part, tout sinistre relatif à l'un des évènements décrits ci-dessus, quelqu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

09-7 Le Preneur communiquera au Bailleure une attestation d'assurance au titre des articles 10-1 et 10-4 ci-dessus.

10 – SOUS-LOCATIONS

Il est interdit au Preneur 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.

11 - 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 Bailleure de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleure 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.

12 - TVA

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

13 - 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.

14 - DOMICILE

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

Le Preneur se réserve la faculté de notifier au Bailleure l'élection d'un autre domicile par lettre recommandée avec avis de réception.

Fait à Angoulême, le
en 2 exemplaires originaux.

15– ANNEXES JOINTES AU PRESENT BAIL

A – Plan des locaux loués

"Lu et approuvé"

Pour le GrandAngoulême
P/Le Président
Le Vice-Président

"Lu et approuvé"

Pour SOLSTICE GRAND ANGOULEME
Le Directeur

Monsieur Gérard ROY

Monsieur Pierre-François IOOSS,

A – Plan des locaux loués

Plan masse du site



