

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 KRYSSALIDE  
BAIL DEROGATOIRE  
AVEC L'ENTREPRISE DIADES MARINE

N° 2024 - D - 409

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 subdéléguant à Monsieur Gérard ROY, en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** – Est approuvé le bail dérogatoire passé avec l'entreprise Diades Marine site Technoparc Kryssalide – Parc d'activités du Grand Girac, pour la mise à disposition des ateliers A6-A7-A8 d'une superficie de 154m<sup>2</sup>, située 70 rue Jean Doucet à Saint-Michel.

**Article 2** – La location est consentie à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024 pour une année, renouvelable 3 fois, moyennant le paiement mensuel d'une redevance d'un montant de 893,20 € HT et les charges d'un montant de 396,60 € HT.

**Article 3** – Un dépôt de garantie d'un montant de 893,20 € HT a été versé lors de sa première année d'occupation en 2020.

**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.

Reçu en Préfecture

Le : 13 DEC. 2024

Affiché ou notifié

Le : 13 DEC. 2024

Angoulême, le 13 DEC. 2024

Pour le Président,  
Le Vice-Président,



Gérard ROY



## **BAIL DEROGATOIRE**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES:**

**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 **DIADES MARINE SAS** dont le siège est situé au 70 Rue Jean Doucet 16470 Saint-Michel,

représentée par Monsieur Olivier LACROUTS, agissant en qualité de Président, 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 PREALABLEMENT CONVENU CE QUI SUIIT :**

Les parties ont convenues entre elles de recourir à un bail dérogatoire et ainsi de déroger au statut des baux commerciaux, en application de l'article L 145-5 du Code de Commerce.

Le preneur ne pourra invoquer le bénéfice d'aucune propriété commerciale au titre de l'occupation.

**Toutefois, la priorité du site Krysalide 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.**

## **1 – DESIGNATION**

Sur la commune de SAINT-MICHEL, dans le département de la Charente, sur le « Parc Tertiaire du Grand-Girac », au sein du Technoparc Krysalide.

Les locaux objet du présent contrat comprennent le 3 modules nommés « atelier » A6-A7-A8 au -1 dans une superficie de 154m<sup>2</sup>

telles 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.

Concernant les espaces sanitaires (douches et WC), ces surfaces seront communes avec les occupants du rez-de-chaussée droit.

Par ailleurs, des places de stationnements V.L. sont disponibles sur le site.

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

## **2 – DUREE**

Le présent bail précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, et pour une durée de 1 an renouvelable 3 fois, jusqu'à ce que son projet immobilier se concrétise.

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.

## **3 – USAGE**

Les locaux sont loués à destination d'une activité de conception, de réalisation et montage d'équipements RADAR et optroniques et de systèmes de navigation, de surveillance et de sécurité étant 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.

Un état des lieux de sortie sera également réalisé le jour prévu de la sortie du 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 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 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 raisonnablement 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 Bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des locaux loués.

5-6 – Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution sans le consentement express 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 dont l'identification sera communiquée au Bailleur.

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

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 deviendraient nécessaires à l'immeuble loué, et également des travaux d'amélioration.

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 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.

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 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 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 l'ARCEP.

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 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.

5-24 - 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 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 locaux loués.

5-25- 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.

5-26 - Le preneur n'est pas autorisé à installer d'enseigne sur le bâtiment.

5-27 - Le preneur n'est pas autorisé à effectuer du stockage extérieur (hors bennes à déchets).

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 sur 1 année de :

**893.20€ HT (huit-cent quatre-vingt-treize Euros et vingt centimes hors taxes)**

que le preneur s'oblige à payer au bailleur, majoré de la TVA en vigueur, par virement, au début de chaque mois pour le mois en cours à la régie de la pépinière d'Entreprises du Grand Angoulême.

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

Pour la période courant du dernier mois 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 assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

## **7 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution du présent bail, le preneur a déjà versé au bailleur la somme de :

**893.20 € (huit-cent quatre-vingt-treize Euros et vingt centimes hors taxes)**

Correspondant à 1 mois de redevance HT. Cette somme ainsi remise au bailleur 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**

Le loyer sera indexé chaque trimestre, la première indexation intervenant le 1<sup>er</sup> octobre 2024. Le loyer sera indexé proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires établi chaque trimestre par l'INSEE, applicable pour la révision des loyers des baux professionnels. Sera retenu comme indice de référence, l'indice publié au Journal Officiel (JO) à la date de prise d'effet du présent bail et l'indice à comparer sera celui publié au JO lors de la prise d'effet de l'indexation annuelle.

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'interpréteront, 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 présent bail.

## **9 – CHARGES**

Les charges locatives mensuelles sont fixées forfaitairement à **396.60 € HT** (Trois cent quatre-vingt-seize euros et soixante 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.

## **10 – ASSURANCES**

Préalablement à son entrée dans les lieux, le preneur doit contracter et transmettre à GrandAngoulême les contrats d'assurances suivants et ce, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables:

•Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux,

immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

• Une assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon de recours contre GrandAngoulême et ses assureurs.

## **11 - CESSION**

11-1 - Le preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail, sans le consentement express 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**

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.

## **13 - RESILIATION**

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration dans les conditions suivantes :

### **13.1 - Résiliation pour faute**

GrandAngoulême pourra résilier de plein droit la présente convention en cas d'inexécution par l'occupant d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Cette résiliation deviendra effective 15 jours francs après l'envoi, par le GrandAngoulême, d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, l'occupant n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement constitutif d'un cas de force majeure.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas l'occupant de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ce sous réserve des dommages éventuellement subis par GrandAngoulême du fait de la résiliation anticipée de la convention.

Les redevances payées d'avance par l'occupant resteront acquises à GrandAngoulême, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

### **13.2 - Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général**

GrandAngoulême peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de trois mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile de l'occupant.

### **13.3 - Résiliation à l'initiative du preneur**

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.

## **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.

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

## **17 – ANNEXES JOINTES AU PRESENT BAIL**

Plan des locaux loués

**"Lu et approuvé"**

A Angoulême, le  
En 2 exemplaires originaux

Pour le GrandAngoulême  
P/Le Président  
Le Vice-Président

Monsieur Gérard ROY

**"Lu et approuvé"**

Pour Diadès Marine

Le Président

Monsieur Olivier LACROUTS



