

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

DGA Patrimoine public et environnement –
Stratégie foncière et immobilière

**CONTRAT DE BAIL AVEC LA SAS FCSE POUR LA MISE
A DISPOSITION DES PARCELLES CADASTREES AD 44
ET AD 45 – COMMUNE DE MORNAC**

N° 2025 - D - 017

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,

Considérant que par acte authentique en date du 05 juin 2024, GrandAngoulême a fait l'acquisition des parcelles cadastrées AD 44 et AD 45 au lieu-dit La Faye sur la commune de Mornac à la société AZURA IMMOBILIER BASSENS (terrains et bâtiments).

Considérant que depuis plusieurs années, la SAS FCSE occupait le site sans bail écrit,

Considérant qu'il convient de régulariser la situation juridique par la signature d'un bail avec la SAS FCSE pour une durée courte, le temps que celle-ci puisse envisager une solution de repli sur un autre lieu d'établissement.

DECIDE

Article 1^{er} - Est approuvé le contrat de bail civil passé avec la SAS FCSE située 33 rue de Segonzac 16100 Cognac, pour la mise à disposition des parcelles cadastrées AD 44 (en totalité) et AD 45 (en partie) au lieu-dit La Faye sur la commune de Mornac.

Article 2 - Le droit d'occupation est consenti pour une durée de six mois à compter de la signature du bail civil et sera renouvelable de manière expresse, sur la même période initiale, sans que sa durée ne puisse excéder deux ans.

Article 3 - Le droit d'occupation est consenti à titre gracieux. En contrepartie, la SAS FCSE s'engage à entretenir les lieux extérieurs mis à disposition.

Article 5 - Monsieur le directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 30 JAN. 2025

Pour le Président,
Le vice-président,



Gérard ROY

Reçu en Préfecture
Le : 30 JAN. 2025
Affiché ou notifié
Le :
30 JAN. 2025



**CONTRAT DE BAIL CIVIL
PARCELLES CADASTREES AD 44 ET AD 45
AU LIEU-DIT LA FAYE SUR LA COMMUNE DE MORNAC**

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dont le siège est situé au 25 boulevard Besson-Bey 16000 Angoulême, représentée par son Président,

Ci-après dénommée "le bailleur", d'une part,

Et

La SAS FCSE immatriculée sous le numéro SIREN 513 826 164 au RCS d'Angoulême, dont le siège social est situé 33 rue de Segonzac 16100 Cognac, représenté par Frédéric Fontanaud,

Ci-après dénommée "le preneur" d'autre part,

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	2
ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES BIENS.....	2
ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT - RENOUVELLEMENT.....	2
ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX.....	2
ARTICLE 5 - DESTINATION	3
ARTICLE 6 – PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU BAILLEUR	3
ARTICLE 7 - PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU PRENEUR.....	3
ARTICLE 8 - OBSERVATION DES LOIS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE .	3
ARTICLE 9 - RESPONSABILITE.....	3
ARTICLE 10 - ASSURANCES	4
ARTICLE 11 - MODIFICATION DU CONTRAT.....	4
ARTICLE 12 - LOYER	4
ARTICLE 13 - CHARGES.....	4
ARTICLE 14 - IMPOTS ET TAXES	4
ARTICLE 15 - DÉPÔT DE GARANTIE	4
ARTICLE 16 - RESILIATION	4
16.1 Résiliation pour faute	4
16.2 Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général	5
ARTICLE 17 - CONSEQUENCES DE L'ARRIVEE DU TERME	5
Article 18 - DIFFERENDS ET LITIGES	5
Article 19 - ANNEXES	5



Etant préalablement exposé que :

Par acte authentique en date du 05 juin 2024, GrandAngoulême a fait l'acquisition des parcelles cadastrées AD 44 et AD 45 au lieu-dit La Faye sur la commune de Mornac à la société AZURA IMMOBILIER BASSENS

La SAS FCSE occupait un terrain ainsi que les dépendances sans bail écrit.

Afin de régulariser la situation juridique, il convient de signer un bail avec la SAS FCSE pour une durée courte le temps que celle-ci puisse envisager une solution de repli sur un autre lieu d'établissement.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent contrat a pour objet de fixer les conditions et les modalités dans lesquelles GrandAngoulême autorise le preneur à occuper les biens décrits dans l'article 2.

Le présent contrat se situe en dehors du champ d'application des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code du commerce.

Elle ne confère aucun droit à la propriété commerciale, ni à indemnité d'éviction. De même, elle ne confère aucun droit réel au preneur.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES BIENS

Les biens loués sont situés au lieu-dit La Faye, sur une superficie totale de 32 182 m² et figurent au cadastre sous la référence AD 44 et AD 45 commune de Mornac.

Le preneur aura la jouissance de :

- la parcelle cadastrée AD 44 où se situe un hangar en mauvais état,
- une partie de la parcelle cadastrée AD 45 où se situent deux bâtiments de type Algeco (rond jaune sur le plan en annexe).

Un plan figure en annexe 1 au présent bail et en fait partie intégrante.

ARTICLE 3 – DUREE DU CONTRAT - RENOUVELLEMENT

Le présent bail civil est conclu pour une durée de six (6) mois, à compter de la date de signature du bail civil.

D'un commun accord, le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail par un échange de courriers recommandés avec avis de réception, actant le principe de résiliation, sa date effective et les éventuelles conséquences en résultant, en respectant un délai de préavis de 1 mois pour chacune des parties.

Dans l'hypothèse où le bail civil ne serait pas reconduit, GrandAngoulême s'engage à en informer l'occupant avec un préavis de un mois.

Le présent bail civil pourra être renouvelé par voie d'avenant de manière expresse, sur la même période initiale, sans que sa durée totale ne puisse excéder deux (2) ans.

ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX

Le preneur, déjà dans les lieux, prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration.

Lors du départ du preneur, 7 jours au plus tard avant le jour de l'expiration de la mise à disposition ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux de sortie, établi contradictoirement et amiablement par GrandAngoulême et le preneur ou par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre GrandAngoulême et le preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incitant au preneur.



ARTICLE 5 - DESTINATION

Il s'agit de terrains nus avec un hangar en mauvais état et deux bâtiments modulaires, qui seront utilisés pour un usage exclusif de stockage de matériels et de véhicules. Il ne pourra être affecté à un quelconque autre usage et en aucun cas au stockage de matières organiques.

Le preneur usera paisiblement de la chose occupée suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Le bail étant conclu intuitu personae, toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation préalable et écrite de GrandAngoulême.

En l'absence d'une telle autorisation, les baux de substitution ou de sous-traitance sont entachés d'une nullité absolue et le présent contrat sera résilié de plein droit.

ARTICLE 6 – PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le bailleur s'engage à :

1. Délivrer au preneur un terrain nu avec un hangar en mauvais état et deux bâtiments modulaires ;
2. Assurer au preneur la jouissance paisible des biens loués; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont des tiers se rendraient coupables à l'égard du preneur ;

Le non-respect de cette condition entraînera de plein droit la résiliation du présent bail.

ARTICLE 7 - PRINCIPES GENERAUX - ENGAGEMENT DU PRENEUR

Le locataire s'engage à :

1. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat sur le bien dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les biens loués objet du présent bail ;
2. Ne pas transformer les biens loués sans l'accord écrit du bailleur. En cas de méconnaissance par le preneur de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le preneur ne puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés. Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements, le bailleur pourra exiger, aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état ;
3. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail conformément à l'article 1724 du Code civil.
4. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
5. Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la sécurité des biens loués et notamment entreposer des matières inflammables à proximité.
6. Respecter scrupuleusement l'affectation des bines mis à disposition conformément à l'article 5.

ARTICLE 8 - OBSERVATION DES LOIS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

Le preneur est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son personnel, ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, qui seraient mises en vigueur par GrandAngoulême.

En aucun cas, le preneur ne pourra réclamer à GrandAngoulême une indemnité pour le motif que son activité subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITE

Le preneur est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés par ses soins, par et ou à l'occasion de l'occupation des biens.



GrandAngoulême est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises sur les biens mis à la disposition du preneur, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers ou aux personnels employés par le preneur.

Le preneur s'oblige à relever GrandAngoulême de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

ARTICLE 10 - ASSURANCES

Préalablement à l'entrée dans les lieux, le preneur a contracté et transmis à GrandAngoulême les contrats d'assurance suivants :

- ✓ Une assurance Responsabilité Civile garantissant le preneur 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, y compris les usagers, du fait des missions exercées dans le cadre du présent bail ;
- ✓ Une assurance multirisque incluant notamment, 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 contre GrandAngoulême et ses assureurs.

Le preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant tout la durée du présent bail.

ARTICLE 11 - MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification du présent contrat devra être approuvée par voie d'avenant dûment signé par les parties.

ARTICLE 12 - LOYER

Le présent bail est consenti exceptionnellement à titre gratuit.

En contrepartie, le preneur s'engage à entretenir les lieux extérieurs mis à disposition.

ARTICLE 13 - CHARGES

Il n'est pas prévu de charges locatives.

ARTICLE 14 - IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra s'acquitter de tous les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du bailleur afin que celui-ci ne soit jamais recherché ni inquiété à cet égard.

ARTICLE 15 - DÉPÔT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, aucun dépôt de garantie n'est exigé.

ARTICLE 16 - RESILIATION

Il pourra être mis un terme au bail avant la date d'expiration prévue l'article 3 ci-dessus dans les conditions suivantes :

16.1 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 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.

Toutefois, le constat contradictoire est effectué à la date de départ notifiée par Grand Angoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

16.2 Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général

Grand Angoulême 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 deux 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.

Dans ce cas, le constat contradictoire s'effectue à la date de départ du bénéficiaire telle que notifiée par GrandAngoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

ARTICLE 17 - CONSEQUENCES DE L'ARRIVEE DU TERME

Quelle qu'en soit la cause (échéance, caducité, résiliation, nullité), à l'échéance du bail, l'occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par GrandAngoulême pour faciliter le passage progressif du présent contrat vers une autre modalité de gestion, ou vers la désignation d'un nouvel occupant.

A l'expiration du bail, pour quelque motif que ce soit, l'occupant procédera à l'enlèvement de ses installations à ses frais et à la remise en état des locaux mis à disposition par le présent bail.

Article 18 - DIFFERENDS ET LITIGES

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant la juridiction compétente.

Article 19 - ANNEXES

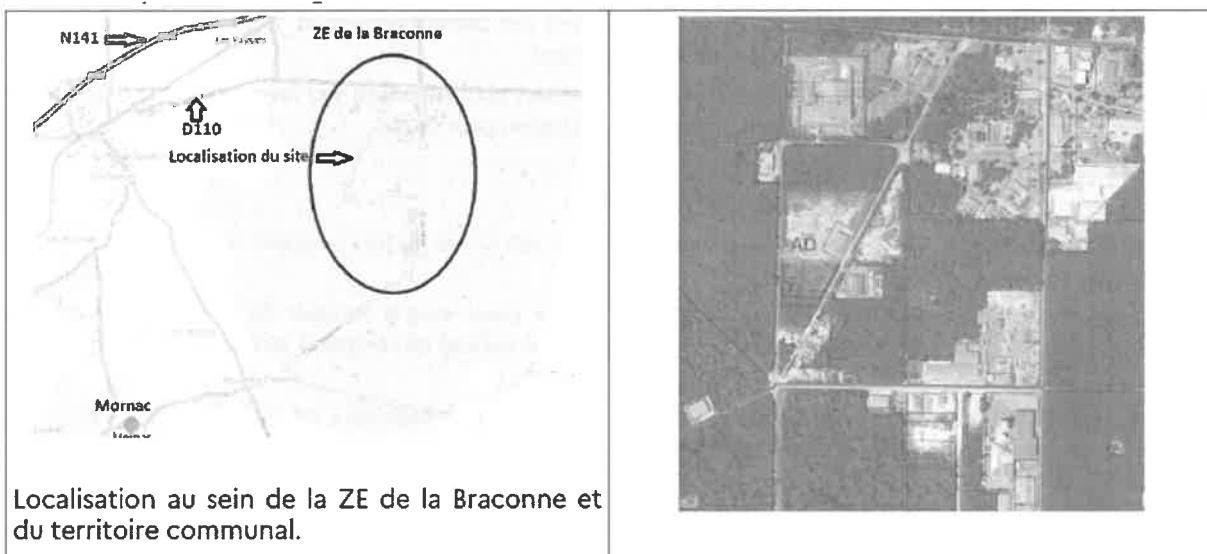
Le présent bail civil comporte 1 annexe qui en fait partie intégrante :

- plan cadastrale des parties mises en jouissance.

*Fait en deux exemplaires originaux,
A Angoulême, le*

Pour le preneur

*Pour GrandAngoulême
P/le Président, le Vice-Président,*



ANNEXE 1 : plan cadastrale des parties mises en jouissance

