

25 Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME
Tél. 05 45 38 60 60 - Fax. 05 45 28 60

DGA Patrimoine public et environnement –
Stratégie foncière et immobilière

N° 2025 - D - 040

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU
DOMAINE PUBLIC AVEC L'ASSOCIATION CAP BD
POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN BIEN SITUÉ 71
RUE HERGE A ANGOULEME**

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRAND ANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, le code général de la propriété des personnes publiques,

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

Vu, l'arrêté n°99 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdélégant à Monsieur Gérard DEZIER, en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

Considérant que dans le cadre de la convention d'opération pour la reconversion du foncier commercial vacant du centre-ville, l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine met à disposition de GrandAngoulême, le bien situé 71 rue Hergé sur la commune d'Angoulême,

Considérant que l'association CAP BD souhaite y organiser le pavillon d'Angoulême UNESCO lors du 52^{ème} Festival International de la Bande Dessinée.

DECIDE

Article 1 – Est approuvée la convention d'occupation temporaire du domaine public pour la mise à disposition d'une partie des locaux situés 71 rue Hergé à Angoulême, avec l'association CAP BD dont le siège social est situé 2 avenue de Cognac à Angoulême et immatriculée au RCS d'Angoulême sous le numéro 888 345 543 00019.

Article 2 – La convention prévoit que le local mis à disposition d'une surface d'environ 300m² se situe au rez-de-chaussée.

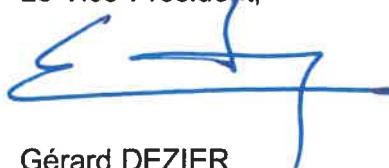
Article 3 – Le droit d'occupation est consenti à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une période de trois mois soit jusqu'au 31 mars 2025, à titre gracieux, s'agissant d'une activité culturelle et ponctuelle en lien avec le festival de la BD.

Article 4 – Monsieur le directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Reçu en Préfecture
Le : 07 FEV. 2025
Affiché ou notifié
Le : 07 FEV. 2025

Angoulême, le 07 FEV. 2025

Pour le Président,
Le Vice-Président,



Gérard DEZIER

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
71 RUE HERGE A ANGOULEME**

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 ou son représentant dûment habilité,

Ci-après dénommé « GrandAngoulême » d'une part;

Et

L'association CAP BD dont le siège social est situé 2 avenue de Cognac 16000 Angoulême, immatriculée au RCS de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sous le numéro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, représentée par Denis Debrosse,

Ci-après dénommée « l'occupant », d'autre part,

TABLE DES MATIERES

Article 1 - Objet.....	2
Article 2 - Espaces mis à disposition.....	2
Article 3 - Durée de la convention.....	2
Article 4 - Etat des lieux d'entrée	2
Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation	2
Article 6 - Affectation des locaux	2
Article 7 - Entretien, maintenance et renouvellement des biens mis à disposition.....	2
7.1 - Principes généraux	2
7.2 - Entretien et réparations par l'occupant.....	3
7.3 - Entretien et réparations par GrandAngoulême	3
7.4 - Travaux	3
7.5 - Carence	3
Article 8 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police	3
Article 9 - Sécurité.....	4
Article 10 - Dispositions financières.....	4
Article 11 - Charges de fonctionnement, impôts et taxes.....	4
Article 12 - Responsabilité.....	4
Article 13 - Assurances	4
Article 14 - Résiliation	4
15.1 Résiliation pour faute	5
15.2 Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général.....	5
15.3 Résiliation à l'initiative de l'occupant	5
Article 16 - Conséquences de l'arrivée du terme	5
Article 17 - Différends et litiges	5
Article 18 - Election de domicile.....	5
Article 19 - Annexes.....	6

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

*Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L2122-1 et L2125-1 ;
Vu la décision de GrandAngoulême, fixant les modalités administratives et financières de la présente convention d'occupation temporaire du domaine public,*

Dans le cadre d'une convention d'opération, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine met à disposition à GrandAngoulême le bien situé au 71 rue Hergé sur la commune d'Angoulême.
L'association CAP BD souhaite y organiser le pavillon d'Angoulême UNI ESCO lors du 52^{ème} FIBD du 30 janvier au 02 février 2025.

Les parties se sont donc rapprochées pour convenir des conditions de l'occupation temporaire du domaine public de GrandAngoulême conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et les modalités dans lesquelles GrandAngoulême autorise l'occupant, qui l'accepte, à occuper les espaces définis à l'article 2 ci-après, pour y exercer, à ses risques et périls, l'activité indiquée en préambule.

La présente convention est soumise au régime des occupations privatives du domaine public et se situe en dehors du champ d'application des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code du commerce, et d'une manière générale de toutes les dispositions légales ou réglementaires relatives au contrat de louage.

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

Article 2 - Espaces mis à disposition

Il s'agit d'une partie des locaux situés au 71 rue Hergé sur la commune d'Angoulême, sur la parcelle cadastrée AN 335 d'une contenance de 396 m².

Seul le rez-de-chaussée d'une surface d'environ 300 m² pourra être exploité. Celui-ci est composé d'une salle permettant d'accueillir le public et d'une tisanerie (salle de détente, cuisine et sanitaires) réservée à l'organisation. La cave est accessible mais uniquement pour du stockage. Son accès devra être sécurisé.

Article 3 - Durée de la convention

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte à compter du 1^{er} janvier jusqu'au 31 mars 2025.

Des travaux étant programmés à partir du 1er avril 2025, il n'est pas prévu d'avenant de prolongation.

Article 4 - Etat des lieux d'entrée

L'occupant étant déjà dans les lieux, il n'est pas prévu de réaliser un état des lieux d'entrée.

L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature de la convention, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration.

Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation

L'autorisation d'occupation du domaine public accordée par la présente convention est personnelle et inaccessible.

L'occupant est donc tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les espaces, objet de la présente autorisation.

Cette convention étant conclue *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 conventions de substitution ou de sous-traitance sont entachées d'une nullité absolue et la convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

Article 6 - Affectation des locaux

Les locaux mis à disposition sont destinés exclusivement à l'exercice par l'occupant des activités indiquées dans le préambule, soit pour l'organisation du pavillon d'Angoulême UNESCO lors du 52^{ème} FIBD.

Article 7 - Entretien, maintenance et renouvellement des biens mis à disposition

7.1 - Principes généraux

L'occupant est tenu de conserver les espaces privatifs mis à disposition en parfait état de conservation et d'entretien.

A cet effet, l'occupant assure leur entretien et les réparations garantissant le maintien quotidien de ce parfait état.

L'occupant est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobiliers et les matériels mis à disposition dont il doit remplacer à ses frais les éléments détériorés. En effet, l'occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de ses préposés et de sa clientèle.

7.2 - Entretien et réparations par l'occupant

L'occupant est tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent et d'usage :

- Les locaux sont tenus en parfait état de propreté ;
- L'occupant fait procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritus et objets quelconques. Aucun dépôt de matériel, marchandises ou objets quelconques n'est autorisé en dehors des locaux affectés ;
- L'occupant a en charge, la propreté des vitreries correspondant aux locaux occupés ;
- L'occupant s'engage à maintenir en permanence la conformité de ses installations électriques et de gaz et prend à sa charge leur vérification périodique obligatoire. Les rapports de vérification gaz et électricité seront transmis systématiquement à GrandAngoulême ;

7.3 - Entretien et réparations par GrandAngoulême

GrandAngoulême a en charge les grosses réparations relatives au clos et au couvert à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de l'occupant à ses propres obligations.

La mise en conformité du bâtiment est à la charge de GrandAngoulême.

GrandAngoulême surveille l'exécution des prestations entretiens du matériel et se charge d'assurer le fonctionnement normal du système de chauffage et de climatisation.

7.4 - Travaux

L'occupant ne peut procéder à des travaux, aménagements, installations, modification, démolition construction des lieux ni percer de mur sans accord préalable et écrit de GrandAngoulême. Ceux-ci seront exécutés aux frais de ce dernier, sous la direction et la surveillance de GrandAngoulême.

L'occupant doit vérifier que tout intervenant possède les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de GrandAngoulême.

Dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par GrandAngoulême, quelle qu'en soit la durée, l'occupant ne peut prétendre à aucune indemnité.

GrandAngoulême s'engage cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence.

En cas de suspension des activités exercées dans les biens mis à disposition, et préalablement à la réalisation des travaux, l'occupant s'engage à informer GrandAngoulême dans un délai raisonnable de la fermeture éventuelle des locaux pour effectuer des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation.

7.5 - Carence

En cas de carence de l'occupant dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes de l'article ci-dessus, GrandAngoulême se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais de l'occupant des travaux et entretiens qu'il estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours, ramené à un jour en cas de risque pour le public ou de nuisance.

Article 8 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police

L'occupant est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable à son activité, ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation du bâtiment et qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires, qui seraient mises en vigueur par GrandAngoulême.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

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

Article 9 - Sécurité

GrandAngoulême n'assumant en aucun cas la surveillance des lieux mis à disposition de l'occupant, elle est dégagée de toute responsabilité dans tous les cas de dépréhension, de vol ou autre cause quelconque, de perte du dommage survenant aux personnes et/ou aux biens et qu'il en résulte que l'occupant se charge, en usant au maximum des moyens dont il dispose, de tout mettre en œuvre pour éviter ou écarter les nuisances à la quiétude des usagers et du public.

Article 10 - Dispositions financières

Le présent droit d'occupation est consenti à titre gracieux, s'agissant d'une activité ponctuelle liée au festival de la BD et sur une très courte période.

Article 11 - Charges de fonctionnement, impôts et taxes

GrandAngoulême prend à sa charge les frais relatifs à la fourniture d'énergie et de fluides notamment : eau, gaz, électricité.

GrandAngoulême prend à sa charge les impôts lui incombant en sa qualité de propriétaire.

L'occupant acquittera directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujetti, du fait de son activité et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux espaces occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

Article 12 - Responsabilité

L'occupant 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 de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés.

GrandAngoulême est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les espaces mis à la disposition de l'occupant, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers desdits espaces, aux personnels ou fournisseurs de l'occupant.

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

Article 13 - Assurances

Préalablement à son entrée dans les lieux, l'occupant 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, y compris les clients, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.
- Une assurance Multirisques 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.

De plus, L'occupant et ses assureurs renoncent à tout recours contre GrandAngoulême et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'occupant, de ses personnels et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'assurance de dommage aux biens de l'occupant comportera cette clause de renonciation à recours.

Article 14 - Résiliation

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

15.1 Résiliation pour faute

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

Sauf en cas de péril imminent justifiant la résiliation sans délai 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.

15.2 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 15 jours 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.

15.3 Résiliation à l'initiative de l'occupant

L'occupant pourra solliciter par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation de la présente convention, moyennant un préavis de 15 jours.

GrandAngoulême fera alors connaître à l'occupant sa décision, par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai d'un (1) mois.

Dans cette hypothèse, l'occupant ne percevra aucune indemnité de résiliation.

Article 16 - Conséquences de l'arrivée du terme

Quelle qu'en soit la cause (échéance, caducité, résiliation, nullité), à l'échéance de la convention, 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 de la fin d'occupation des locaux.

A l'expiration de la convention, 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 la présente convention, sauf si GrandAngoulême ou un tiers agréé par GrandAngoulême se proposait d'en faire l'acquisition.

Deux semaines avant l'expiration du contrat, les parties pourront arrêter, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra à l'occupant d'exécuter à ses frais.

En cas de dommages aux matériels et mobilier communautaires causés par l'occupant ou ses préposés et commettants, et constatés par l'état des lieux de sortie, l'occupant s'oblige à remettre en état, à ses frais, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par GrandAngoulême, celui-ci pourra faire procéder d'office, et aux frais du bénéficiaire, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

Article 17 - Différends et litiges

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, 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 18 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, l'occupant fait élection de domicile en son siège social.

Article 19 - Annexes

Le présent document comporte 4 annexes qui font partie intégrante de la convention :

1. Plan du local,
2. Attestation d'assurances

*Fait à Angoulême, le
en deux exemplaires originaux*

<i>Pour l'occupant,</i>	<i>Pour Grand Angoulême,</i>
-------------------------	------------------------------

