

**DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE VILLAGE
D'ENTREPRISES DES MOLINES A ANGOULEME–
CELLULE N°10A AVEC LA SOCIETE KUBE
AMENAGEMENTS**

Le **PRESIDENT** de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION** de **GRANDANGOULEME**,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, la délibération portant délégation d'attributions du conseil 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^{er} – Est approuvée la convention d'occupation temporaire avec la société KUBE Aménagements dont le siège social est situé 109 rue de Beaulieu 16 000 Angoulême, inscrite au RCS d'Angoulême sous le numéro 882 743 107, pour la location de la cellule n°10A d'une superficie de 67,85 m² au sein du village d'entreprises Les Molines à Angoulême.

Article 2 – Le droit d'occupation est consenti pour une durée de trois ans à compter du 11 avril 2025 et pourra être renouvelé de manière expresse par voie d'avenant, sans que sa durée totale ne puisse excéder neuf ans.

Article 3 – La convention prévoit que le droit d'occupation est consenti moyennant un loyer mensuel de 305,30 € HT.

Le locataire remboursera au bailleur sa quote-part annuelle de la taxe foncière et de la taxe d'ordures ménagères et paiera au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel annuel la somme de 160,00 € correspondant aux charges locatives.

Elle prévoit également que le loyer fait l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la convention d'occupation temporaire.

Article 4 – La recette est inscrite au budget principal.

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 09 AVR. 2025
Pour le Président,
Le Vice-Président,

Reçu en Préfecture
Le : 09 AVR. 2025
Affiché ou notifié
Le : 09 AVR. 2025


Gérard ROY

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
VILLAGE D'ENTREPRISES DES MOLINES 16000 ANGOULEME
CELLULE N°10A**

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 dûment habilité,

Ci-après dénommé « le bailleur » d'une part;

Et

La société KUBE Aménagement, société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé 109 rue de Beaulieu 16000 Angoulême, inscrite au RCS d'Angoulême sous le numéro 882 743 107, représentée par Aurélie Quéroy gérante,

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

TABLE DES MATIERES

1. Objet	2
2. Espace mis a disposition	2
3. Durée.....	2
4. Destination des locaux mis à disposition	2
5. Nature de l'autorisation d'occupation	2
6. Diagnostic immobilier	2
7. Etat des lieux.....	3
8. Loyer	3
9. Dépôt de garantie	3
10. Charges.....	3
11. Impôts et taxes.....	4
12. Conditions de mise à disposition	4
12.1 - Entretien et réparations par l'occupant	4
12.2 - Entretien et réparations par GrandAngoulême	4
13. Carence.....	4
14. assurances	4
15. Clauses résolutoires.....	4
16. conséquences de l'arrivée du terme	5
17. Droit applicable - Litige.....	5
18. Election de domicile.....	5
19. Annexes	5

PREAMBULE

La société KUBE Aménagement, souhaite occuper une cellule au village d'entreprises des Molinez afin d'installer son activité : commerce d'équipements pour les collectivités, fourniture et pose d'aires de jeux pour enfants, fourniture et pose d'équipements sportifs, fourniture et pose de mobilier urbain pour les collectivités, conception d'aménagements extérieurs et suivi de chantier.

GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition de la cellule 10A d'une surface de 67,85 m², selon une convention d'occupation temporaire exclue du code du commerce.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié par la volonté de l'occupant.

L'occupant ne pourra invoquer le bénéfice d'aucune propriété commerciale au titre de l'occupation temporaire.

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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 ci-dessous, 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.

2. ESPACE MIS A DISPOSITION

Les locaux mis à disposition sont situés sur la commune d'Angoulême, dans le département de la Charente, au sein du « Village d'entreprises les Molines » (7 rue des Molines 16000 Angoulême).

Il s'agit de la cellule n°10A d'une surface utile de 67,85 m² (soit 49 m² d'atelier/stockage, 13,60 m² de bureaux et 5,25 m² de sanitaires) telle que figurant en annexe, ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, l'occupant 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.

GrandAngoulême met également à disposition de l'occupant deux places de stationnements situés dans l'enceinte de l'îlot.

3. DUREE

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte pour une durée de trois ans à compter du 11 avril 2025.

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

Le bailleur pourra également à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 4 mois.

A l'issue de cette période, l'occupant ne pourra sous aucun prétexte prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

La présente convention pourra être renouvelée par voie d'avenant sans que la durée totale ne puisse excéder 9 années.

4. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

L'occupant utilisera les lieux loués pour l'exercice de son activité décrite en préambule.

5. NATURE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

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

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.

6. DIAGNOSTIC IMMOBILIER

- Situation du bien au regard de la réglementation sur l'amiante

Le local ayant été construit après 1997, il n'y a pas d'obligation de réaliser un dossier technique amiante.

- Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic pourra être fourni à la demande du locataire.

7. ETAT DES LIEUX

L'occupant 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, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Un état des lieux sera dressé le 1^{er} jour de location au moment de la remise des clés. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, sans frais pour l'occupant.

Cependant, c'est la présomption de l'article 1731 du Code civil qui s'appliquera à savoir que « *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.* ».

8. LOYER

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 305,30 € HT (trois-cent cinq euros et trente cents) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif, à terme à échoir.

Le loyer sera soumis à la TVA que l'occupant s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus de la redevance principale aux mêmes époques que celle-ci.

Le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail. Le loyer sera actualisé proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) établi chaque trimestre par l'INSEE. Sera retenu comme indice de référence, l'indice à la date de prise d'effet du bail (avril 2025) et l'indice à comparer sera celui du mois d'effet de l'actualisation annuelle (avril). L'actualisation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'indice de référence et l'indice de comparaison sur la base des clauses ci-dessus. Cependant, en cas de variation à la baisse, le nouveau montant calculé du loyer ne pourra pas être inférieur au montant initial convenu entre les parties.

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 bail.

9. DEPOT DE GARANTIE

Un montant de 305 € sera exigé à titre de garantie. Cette somme ainsi remise au bailleur restera entre ses mains jusqu'à l'expiration de la convention et jusqu'au règlement de toutes sommes dont l'occupant pourra être débiteur à sa sortie. Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera restituée à l'occupant sous déduction des sommes dues.

10. CHARGES

L'occupant paiera par remboursement au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel annuel la somme de 160 €, payables dans les mêmes conditions que le loyer, correspondant aux charges locatives décrites ci-après :

- Entretien des toitures-terrasses,
- la consommation électrique et l'entretien du portail d'entrée de l'îlot (éventuel),
- l'entretien des espaces verts et des espaces communs extérieurs (parking, voiries),

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée. Chaque année, un état récapitulatif des charges sera réalisé et l'acompte provisionnel recalculé en tenant compte des charges réellement payées par le bailleur.

L'occupant paiera par paiement direct les charges suivantes :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- l'abonnement et la consommation d'électricité,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau,
- l'enlèvement des déchets d'activités,
- les services de sécurité, d'alarme, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.

11. IMPOTS ET TAXES

L'occupant devra acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du GrandAngoulême afin que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée à cet égard.

L'occupant prendra également en charge le remboursement au bailleur de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

12. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

12.1 - Entretien et réparations par l'occupant

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.

12.2 - 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.

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 qu'à une réduction de redevance au prorata temporis mais aucune autre indemnité ou autre droit quelconque ne pourra être réclamé.

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 bien 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.

13. CARENCE

En cas de carence de l'occupant dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes des articles 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.

14. 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.

15. CLAUSES RESOLUTOIRES

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou

encore d'inexécution des obligations imposées à l'occupant par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

16. CONSEQUENCES DE L'ARRIVEE 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 terme de la présente convention d'occupation.

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.

Lors du départ de l'occupant, au plus tard 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, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et l'occupant 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 le bailleur et l'occupant. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant.

17. DROIT APPLICABLE - LITIGE

De convention expresse entre les parties, les présentes sont exclues du champ d'application du code du commerce.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige intervenant dans le cadre de la présente convention. En cas de persistance du désaccord la loi française est applicable et ledit litige sera tranché par les tribunaux compétents.

18. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour GrandAngoulême, en son siège,

Pour l'occupant, à l'adresse de son siège

19. ANNEXES

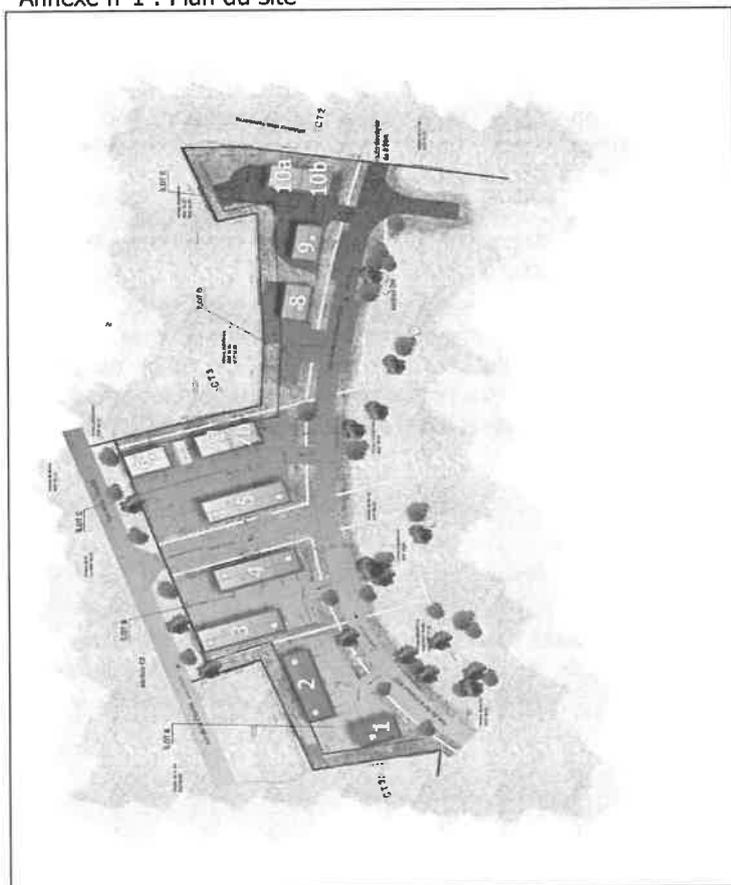
Le présent document comporte 3 annexes qui font partie intégrante de la convention d'occupation précaire :

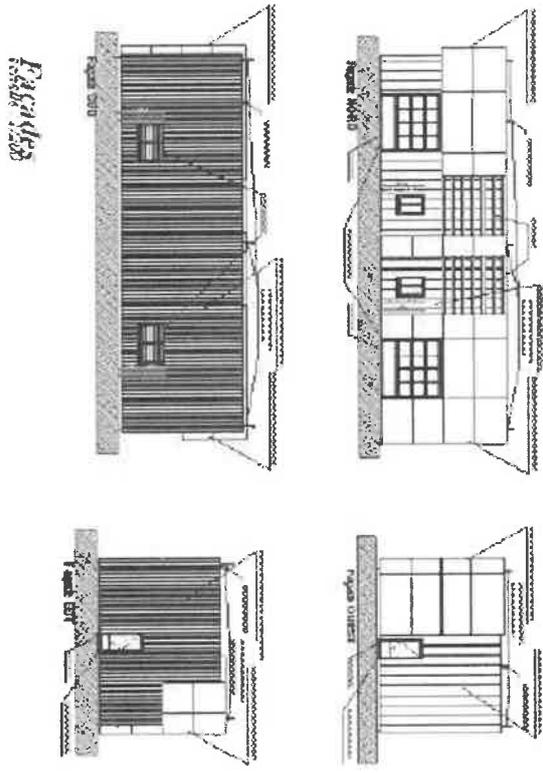
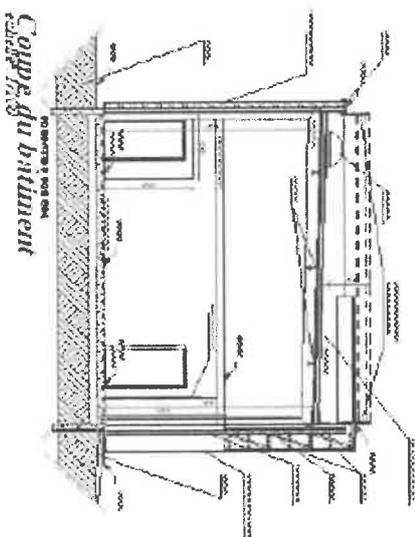
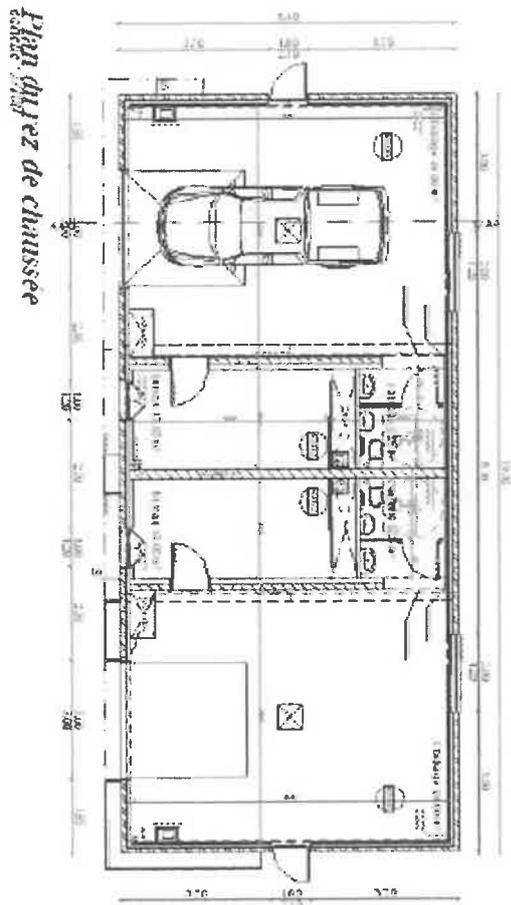
1. plan du site,
2. plan du bâtiment,
3. état des lieux d'entrée.

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

<i>Pour la société KUBE Aménagement</i>	<i>Pour GrandAngoulême P/le Président, le Vice-Président, Gérard Roy</i>
---	---

Annexe n°1 : Plan du site





AXIALE Architecture

MAJORATIONS :
 04-03-07 - Barriage site
 14-03-EST
 14-03-07 - Tringale kind et Saut
 Modification Permettes

2018

act. 2018

village entourage :
 16# MCO, 2018
 D4710-2015 m²