

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

DGS– Mission développement économique
Economie, innovation et enseignement
supérieur

**TECHNOPARC KRYSALIDE
BAIL DEROGATOIRE
AVEC LA SCOP COOP&BAT**

N° 2025 - D - 140

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^{er} – Est approuvé le bail dérogatoire passé avec l'entreprise SCOP COOP&BAT situé 44 avenue Lucien Victor Meunier, 33 530 BASSENS pour la mise à disposition du bureau B6 de 30 m² du Technoparc Krysalide, située 70 rue Jean Doucet à Saint-Michel.

Article 2 – Le bail est consenti à compter du 1^{er} juin 2025 jusqu'au 31 mai 2026 pour une durée d'un an renouvelable 2 fois, moyennant le paiement d'une redevance de 270,00 € HT et de 72,00 € HT de charges mensuelles.

Article 3 – Un dépôt de garantie de 540,00 € HT devra être versé par l'entreprise pour garantir l'exécution du présent bail, ainsi qu'une caution de 10,00 € HT par clé.

Article 4 - La recette est inscrite au budget principal – gestion immobilière.

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 04 JUIN 2025
Pour le Président,
Le Vice-Président,

Reçu en Préfecture
Le : 04 JUIN 2025
Publié ou notifié
Le : 04 JUIN 2025


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 SCOP COOP&BAT, dont l'adresse de l'établissement est situé au 44 Avenue Lucien Victor Meunier, 33 530 BASSENS.

Représentée par Monsieur Yannick PUISSET, Directeur général, 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 SUIT :

Par délibération n°2008.07.128 du 10 juillet 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême a décidé d'affecter une partie de la Pépinière d'Entreprises du GrandAngoulême 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 la Pépinière d'Entreprises.

Par ailleurs, la vocation de l'hôtel d'entreprises est d'être un outil de développement économique dont l'objectif est de permettre à des entreprises de poursuivre leur développement dans des locaux adaptés et de façon provisoire, mais également de permettre une implantation rapide d'entreprises exogènes.

L'hôtel d'entreprises a également pour vocation d'accueillir des partenaires du développement économique, permettant ainsi d'accompagner les entreprises présentes au sein de la Pépinière mais également sur le territoire.

L'occupant, dont l'activité est la réalisation de bilans de compétences, de recrutements et d'entretiens professionnels, sollicite la possibilité de pouvoir louer un bureau de 30.00 m² au sein de l'Hôtel d'entreprises du GrandAngoulême.

Le GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition d'une partie de cet ensemble tertiaire en l'état, selon une convention exclue du code du commerce. Il est expressément convenu entre les parties le caractère ferme et non renouvelable de ce contrat.

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

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

Un bureau au niveau 2 situé au sein du Technoparc Krysalide.

Le bureau a pour objet de la présente convention est référencé B6 et d'une surface totale de 30.00 m². L'occupant pourra disposer librement des sanitaires et de l'espace tisanerie du site.

L'occupant déclare parfaitement connaître les lieux en vue des présentes et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Le Preneur pourra disposer librement des sanitaires et de l'espace tisanerie situés dans les parties communes du Technoparc Krysalide.

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

Des places de parking sont à la disposition du personnel des entreprises du Technoparc Krysalide. Les véhicules qui y sont stationnés restent sous l'entière responsabilité de leurs propriétaires.

2 – DUREE

Le contrat de location est consenti et accepté pour une durée de 1 an renouvelable 2 fois (soit 3 ans) à partir du 1^{er} juin 2025. Il se terminera par conséquent le 31 mai 2028.

Toutefois, le Preneur pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 1 mois.

Le Bailleur ne pourra être tenu responsable de l'échec des recherches du Preneur. Le Bailleur engagera toute procédure judiciaire à l'encontre du Preneur si celui-ci, au terme de recherches immobilières infructueuses, décidait de se maintenir dans les lieux au-delà de la date de fin de contrat initialement fixée.

3 - USAGE

Les locaux sont loués uniquement pour l'activité de solution pour les professionnels du bâtiment qui souhaitent créer leur entreprise 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.

Un état des lieux d'entrée sera réalisé le 2 juin 2025. (Horaire à définir)

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 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 Bailleur 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 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. 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 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 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 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.

5-26- 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 :

270.00 € HT

(Deux Cent soixante-dix euros et zéro centime hors taxes)

que le Preneur s'oblige à payer au bailleur les 1^{er} de chaque mois, majoré de la TVA en vigueur, par prélèvement automatique (prélèvement effectué par la régie de recettes de la pépinière d'Entreprise du GrandAngoulême).

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 au Bailleur ou à son représentant, les charges mentionnées à l'article 8.

7 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur a versé au Bailleur préalablement à l'entrée dans les locaux, un montant équivalent à 2 mois HT de loyer soit 540HT€. Cette somme versée prélevée par la régie de recettes de la pépinière d'Entreprise du 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 versé au Bailleur, 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 20 €.

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

8 CHARGES

Les charges locatives mensuelles sont fixées forfaitairement à **72.00 € HT** (Soixante-douze euros et zéro centimes Hors Taxes). Ces charges incluent l'utilisation des espaces communs à l'ensemble des occupants de l'Hôtel d'Entreprises,

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.

9 - ASSURANCES

10-1 - 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.

10-2 - Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleur 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.

10-3 - Le Preneur ainsi que ses assureurs s'engagent à renoncer à tous recours contre le Bailleur aux termes de l'article 1719, 4° et de l'article 1721 du Code Civil.

10-4 - 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.

10-5 - Si l'activité exercée par le Preneur entraîne, soit pour le Bailleur, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu de garantir le Bailleur contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

10-6 - Le Preneur devra déclarer immédiatement, à l'assureur d'une part, et au Bailleur d'autre part, tout sinistre relatif à l'un des événements décrits ci-dessus, quelqu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

10-7 Le Preneur communiquera au Bailleur 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 Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur 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 Bailleur 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 Bailleur l'élection d'un autre domicile par lettre recommandée avec avis de réception.

Fait à Angoulême, le
en 2 exemplaires originaux.

"Lu et approuvé"

Pour le GrandAngoulême,

Pour le Président,
Pour le Vice-Président

Lu et approuvé



Monsieur Gérard ROY

"Lu et approuvé"

Pour la SCOP COOP&BAT

Monsieur Yannick PUISSET