

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

DGA Patrimoine public et environnement –  
Stratégie foncière et immobilière

## DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

### CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE AU VILLAGE D'ENTREPRISES DES MOLINES CELLULE N°7A AVEC L'ASSOCIATION REGIE URBAINE

N° 2025 - D - 296

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, le code de la propriété des personnes publiques,

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

Considérant que suite à la construction des bâtiments de l'îlot Charité, l'association Régie Urbaine (ARU) a emménagé dans les locaux en 2012,

Considérant que la laine de mouton choisie pour l'isolation des murs a été infectée par des mites textiles et malgré les solutions mises en œuvre ces dernières années, le problème est toujours présent,

Considérant que GrandAngoulême a choisi de faire des travaux dans l'ensemble des bâtiments pour le retrait de l'ancienne laine de mouton et la remplacer par de l'isolant classique (suppression des gaines électriques, de chauffage et ventilation et reconstruction à l'identique...),

Considérant que des travaux sont prévus dès novembre 2025 pour une période d'environ 10 mois et que pendant les travaux, les associations locataires de l'îlot Charité seront relogées sur d'autres sites,

#### DECIDE

**Article 1<sup>er</sup>** – Est approuvée la convention d'occupation temporaire pour la mise à disposition de la cellule n°7A, au sein du village d'entreprises Les Molines à Angoulême passée avec l'Association Régie Urbaine (ARU) dont le siège social est situé 10 rue Louise de Marillac à Angoulême et inscrite au répertoire des entreprises sous le numéro 402 627 871 00054.

**Article 2** – Le droit d'occupation est consenti exceptionnellement à titre gratuit, pour une durée de dix mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2025 et pourra être prolongé pour une durée supplémentaire dans le cas où l'achèvement des travaux dans les bâtiments d'origine ne pourrait pas être réalisé dans le délai prévu.

**Article 3** - 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 20 oct. 2025

Pour le Président,  
Le Vice-Président,



Gérard ROY

Reçu en Préfecture

Le : 20 OCT. 2025

Affiché ou notifié

Le : 20 OCT. 2025

---

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE  
VILLAGE D'ENTREPRISES DES MOLINES 11 ET 13 RUE DES MOLINES 16000 ANGOULEME  
CELLULE N°7A**

---

**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**

L'association Régie Urbaine (ARU), dont le siège social est situé 10 rue Louise de Marillac 16000 Angoulême, inscrite au Répertoire de Entreprises sous le numéro SIRENE 402 627 871 00054, représentée par son président,

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.....	2
8. CONDITIONS FINANCIERES.....	3
10. Charges.....	3
11. Impôts et taxes.....	3
12. Conditions de mise à disposition .....	3
12.1 - Entretien et réparations par l'occupant .....	3
12.2 - Entretien et réparations par GrandAngoulême .....	3
13. Carence.....	3
14. assurances .....	4
15. conséquences de l'arrivée du terme .....	4
16. Droit applicable - Litige.....	4
17. Election de domicile .....	4
18. Annexes .....	4

**PREAMBULE**

Suite à la construction des bâtiments de l'Ilot Charité, l'association a emménagé dans les locaux en 2012.

Cependant, la laine de mouton choisie pour l'isolation des murs a été infectée par des mites textiles et malgré les solutions mises en œuvre ces dernières années, le problème est toujours présent.

GrandAngoulême a choisi de faire des travaux dans l'ensemble des bâtiments pour le retrait de l'ancienne laine de mouton pour la remplacer par de l'isolant classique (suppression des gaines électriques, de chauffage et ventilation et reconstruction à l'identique...).

Des travaux sont prévus dès octobre 2025 pour une période d'environ 10 mois. Pendant les travaux, les associations locataires seront relogées sur d'autres sites.

## **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 à l'article 4.

La convention est soumise au régime des occupations privatives du domaine privé 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.

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

### **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 » :

- Cellule n°7A située au 11 rue des Molines 16000 Angoulême.

### **3. DUREE**

Le présent droit d'occupation temporaire est consenti à l'occupant qui l'accepte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2025 pour une période de 10 mois.

L'occupant pourra à tout moment mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de un mois.

Dans le cas où l'achèvement des travaux dans les bâtiments d'origine ne pourrait pas être réalisé dans le délai indiqué ci-dessus, l'occupant pourra bénéficier d'une prolongation de durée d'occupation qui sera confirmée par voie d'avenant.

### **4. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION**

L'occupant utilisera les lieux loués pour entreposer le mobilier et le matériel nécessitant d'être déménagés des bureaux concernés par les travaux.

### **5. NATURE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION**

L'autorisation d'occupation du domaine privé 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.

### **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 de l'occupant.

### **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<sup>er</sup> jour d'occupation 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. CONDITIONS FINANCIERES

A titre exceptionnel, et conformément aux éléments indiqués dans le préambule, le droit d'occupation est consenti à titre gratuit.

De même, il ne sera pas demandé de dépôt de garantie.

## 10. CHARGES

A titre exceptionnel, et conformément aux éléments indiqués dans le préambule, GrandAngoulême prend en charge les abonnements et consommations de fluides (électricité et eau) ; les compteurs seront ouverts au nom de GrandAngoulême.

De plus, l'entretien et les réparations suivantes : Entretien des toitures-terrasses, entretien des espaces verts et des espaces communs extérieurs parking, voiries, seront à la charge de GrandAngoulême.

L'occupant paiera par paiement direct ou remboursement, les charges suivantes :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- l'enlèvement des déchets d'activités,
- le remboursement à GrandAngoulême de la Taxe sur les Ordures Ménagères,
- 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 de GrandAngoulême afin que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée à cet égard.

## 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. CONSEQUENCES DE L'ARRIVEE DU TERME**

A 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.

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 incomptant à l'occupant, qui devra s'acquitter du remboursement sur demande de GrandAngoulême.

#### **16. 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.

#### **17. 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

#### **18. 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*

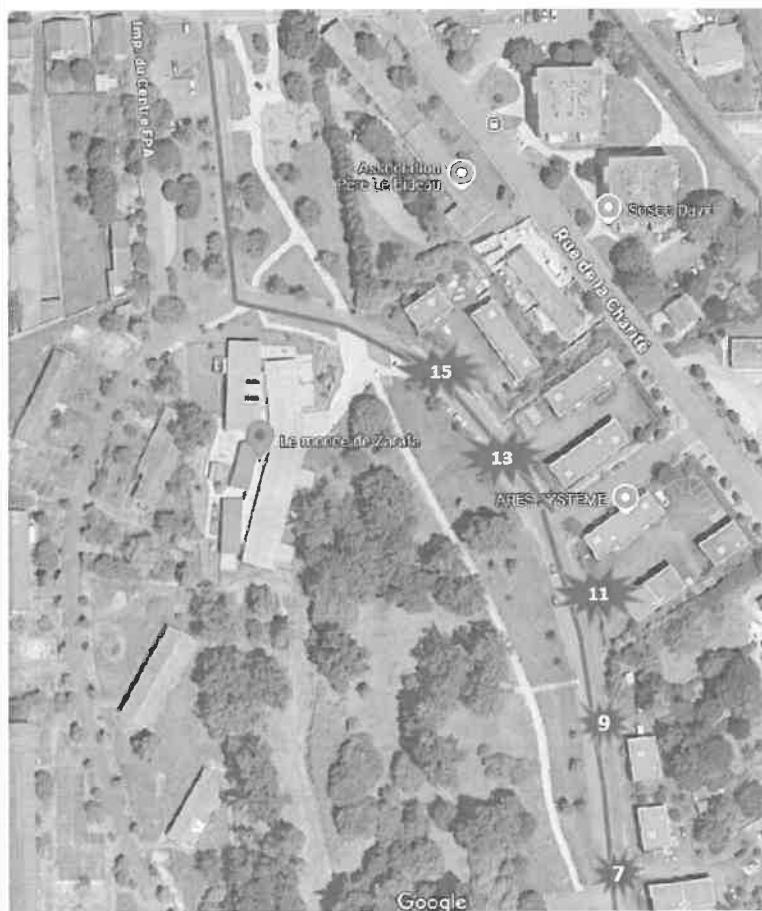


Pour l'association

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

Gérard Roy

Annexe n°1 : Plan du site



Plan cellule 7A

