



DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

DGA Patrimoine public et environnement –  
Stratégie foncière et immobilière

BAIL CIVIL AU PROFIT DE L'OFFICE DE TOURISME DU  
PAYS DE L'ANGOULÈME (OTPA)  
71 BIS RUE HERGÉ A ANGOULÈME

N° 2025 - D - 378

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

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

Considérant que l'office de tourisme du pays d'Angoulême (OTPA) est actuellement hébergé sur deux sites : à l'accueil de la mairie d'Angoulême (BIM) et dans des locaux situés 7 bis rue du Chat à Angoulême, ces derniers étant la propriété de GrandAngoulême,

Considérant que dans le cadre de sa compétence Tourisme, GrandAngoulême a fait l'acquisition du bâtiment situé 71 bis rue Hergé à Angoulême et a entrepris des travaux de réhabilitation afin d'y accueillir, sur un même lieu unique et fonctionnel, les services de l'OTPA,

Considérant que dans un premier temps, et concomitamment aux travaux de réhabilitation, l'OTPA pourra occuper partiellement les espaces du bâtiment situés au rez-de-chaussée et au sous-sol,

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** – Est approuvé le bail civil pour l'occupation d'une partie des locaux situés 71 bis rue Hergé à Angoulême au profit de l'Office de tourisme du Pays d'Angoulême dont le siège social est situé 7 bis rue du Chat à Angoulême, enregistré à l'annuaire des entreprises sous le numéro SIREN 333 169 886 000 38.

**Article 2** – Le présent bail prévoit que la durée d'occupation des locaux est fixée du 1<sup>er</sup> décembre 2025 jusqu'à la date prévisionnelle (avril 2026) de fin de chantier de réhabilitation de la totalité des locaux.

Le montant du loyer, charges et taxes comprises, est fixé à 7 717,50 € annuel.

**Article 3** – En raison de l'incertitude de la date exacte de fin de mise à disposition des biens, un seul avis des sommes à payer sera émis, en fin de bail et correspondra au prorata temporis du temps réel d'occupation.

**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 les concerne de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 24 NOV. 2025

Pour le Président,  
Le Vice-Président,



Gérard DEZIER

Reçu en Préfecture

Le : 24 NOV. 2025

Affiché ou notifié

Le :

24 NOV. 2025

---

**BAIL CIVIL – 16/9ème**  
**71 BIS RUE HERGE COMMUNE D'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 « le Bailleur » ou « GrandAngoulême » d'une part;

**Et**

L'Office de Tourisme du Pays d'Angoulême (Office Tourisme Syndicat Initiative) dont le siège social est situé 7 bis rue du Chat 16000 Angoulême, enregistrée à l'Annuaire des entreprises sous le numéro SIREN 333 169 886 00038, représenté par Michael Laville Président,

Ci-après dénommée « le Preneur », d'autre part,

**TABLE DES MATIERES**

Article 1 - Objet .....	2
Article 2 - Espaces mis à disposition.....	2
Article 3 - Durée - renouvellement - résiliation.....	3
Article 4 - Etat des lieux d'entrée.....	3
Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation .....	3
Article 6 - Particularité de la sous-location autorisée .....	3
Article 7 – Diagnostic immobilier .....	4
7.1    État des risques et pollutions .....	4
7.2    Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante.....	4
7.3    Annexe environnementale .....	4
7.4    Diagnostic de performance énergétique.....	4
Article 8 - Affectation des locaux .....	4
Article 9 - Entretien, maintenance, charges diverses.....	4
9.1 - Principes généraux.....	4
9.2 - Entretien et réparations par le Preneur .....	4
9.3 - Entretien et réparations par GrandAngoulême .....	5
9.4 - Montant, modalités de paiement et régularisation de la provision de charges .....	5
9.5 - Travaux .....	5
9.6 - Carence .....	6
10 - Renouvellement des biens mobiliers mis à disposition .....	6
10.1    Par GrandAngoulême .....	6
10.2    Par le Preneur .....	6
Article 11 - Signalisation – publicité - enseigne .....	6
Article 12 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police .....	6
Article 13 - Sécurité.....	6
Article 14 - Dispositions financières.....	6
Article 15 - Dépôt de garantie .....	7
Article 16 - Impôts et taxes.....	7
Article 17 - Responsabilité.....	7
Article 18 - Assurances .....	7
Article 19 – Clauses résolutoires .....	7
Article 20 – Restitution des locaux .....	7
Article 21 - Différends et litiges .....	8
Article 22 - Election de domicile.....	8
Article 24 - Annexes .....	8



ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

*Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L2122-1 et L2125-1 ;  
Vu la délibération de GrandAngoulême, fixant les modalités administratives et financières du présent bail civil,*

GrandAngoulême a signé une convention de mise à disposition pour les locaux du 7 bis rue du Chat à Angoulême pour les activités administratives et d'accueil du public de l'Office de Tourisme du Pays d'Angoulême (OTPA), pour une durée de trois ans à compter du 28 octobre 2019, soit jusqu'au 27 octobre 2022.

Un avenant n°1 a été signé par les parties dont l'objet était la prolongation pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'au 27 octobre 2025.

Un avenant n°2 a été signé pour prolonger une nouvelle fois la mise à disposition des biens jusqu'à la date d'emménagement dans les futurs locaux de l'OTPA au 71 bis rue Hergé à Angoulême.

En effet, GrandAngoulême vient de faire l'acquisition du bâtiment situé au 71 bis rue Hergé et va entreprendre des travaux de réhabilitation afin d'y accueillir les services de l'OTPA, dans le cadre de sa compétence Tourisme.

Ce nouveau lieu a pour vocation d'accueillir sur un même site, le service administratif de l'OTPA, mais également un site d'accueil unique et fonctionnel qui deviendra la véritable vitrine touristique du territoire, de la BD et de l'image et d'autres savoir-faire ou spécificités, par l'organisation d'évènements/expositions.

Dans un premier temps, durant les travaux, l'OTPA pourra occuper les espaces définis dans les articles ci-dessous. Par la suite, une fois les travaux réceptionnés en totalité, un nouveau bail civil sera signé entre les parties.

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

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

#### **Article 1 - Objet**

Le présent bail civil a pour objet de déterminer les conditions et les modalités dans lesquelles GrandAngoulême autorise le Preneur, qui l'accepte, à occuper les espaces définis à l'article 2 ci-après, pour y exercer, à ses risques et périls, les activités indiquée en préambule.

Le présent bail civil est soumis aux dispositions des articles 1709 à 1762 du code Civil. De ce fait, le Preneur déclare renoncer de son plein gré, et ce définitivement, à :

- d'une part, toute application du statut des baux professionnels, tel qu'il résulte des dispositions de l'article 57 A de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986,
- d'autre part, toute application du statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des dispositions des articles L. 145-1 à 60 et R.145-1 à 33 du code de Commerce.

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

#### **Article 2 - Espaces mis à disposition**

Les espaces mis à disposition du Preneur sont situés sur la parcelle cadastrée AN 335, au 71 bis rue Hergé sur la commune d'Angoulême.

Les espaces sont constitués des éléments suivants :

- Sous-sol,
- Rdc,
- R+1 : dans un premier temps pour le stockage des matériels (et par la suite, à la fin des travaux, un autre bail indiquera les nouvelles modalités).

Pour mémoire et en vertu de l'état descriptif de division de l'immeuble du 22 septembre 1997, « Le lot Volume V1 bénéficie d'une servitude de passage sur le palier d'accès du Volume V2 afin d'accéder à la rue ».

Les équipements et mobilier fournis précédemment par GrandAngoulême dans le cadre de la convention d'occupation des locaux situés au 7 bis rue du Chat à Angoulême et qui seront transférés dans les nouveaux locaux du 71 bis rue Hergé, restent la propriété de GrandAngoulême.

Il en sera de même pour les mobilier fournis par GrandAngoulême sur le site du Bureau d'Information Municipale (BIM) dans les locaux actuels de la Ville d'Angoulême.

Tout équipement et mobilier supplémentaire aménagé par le Preneur devra répondre aux normes de sa profession et être agréé par GrandAngoulême. Ce matériel restera la propriété du Preneur.

### **Article 3 - Durée - renouvellement - résiliation**

Le présent droit d'occupation est consenti au Preneur qui l'accepte pour une durée comprise entre le 1<sup>er</sup> décembre 2025 jusqu'à l'emménagement complet du Preneur dans la totalité des locaux (date prévisionnelle avril 2026 suite aux travaux de réhabilitation).

Ce droit d'occupation ne pourra pas être renouvelé.

### **Article 4 - Etat des lieux d'entrée**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature du bail civil, 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 de mise à disposition au moment de la remise des clés. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, sans frais pour le Preneur et fait partie intégrante du bail civil.

### **Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation**

L'autorisation d'occupation accordée par le présent bail civil est personnelle et inaccessible.

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

Ce 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 bail sera résilié de plein droit.

### **Article 6 - Particularité de la sous-location autorisée**

Il est d'ores et déjà admis que le Preneur pourra lui-même sous-louer une partie des locaux (Rez-de-chaussée et sous-sol) dans les conditions suivantes :

- à la Ville d'Angoulême pour l'hébergement des 7 partenaires dont les activités sont liées aux domaines de la culture et en particulier dans le cadre du programme villes créatives de l'UNESCO au titre de la littérature,
- directement à des partenaires autres que ceux visés ci-dessus.

Dans les deux cas, l'occupation de chaque partenaire aura été préalablement validée par la Commission de programmation de l'OTPA et de GrandAngoulême.

Les évènements organisés par GrandAngoulême ne feront pas l'objet d'une redevance d'occupation.

Le Preneur signera avec la Ville d'Angoulême ou le partenaire en direct, une convention de mise à disposition autorisant l'occupation et fera son affaire des modalités de gestion (obtention d'une attestation d'assurance, état des lieux d'entrée et de sortie...) et utilisera pour ce faire, le modèle joint en annexe.

A titre d'exemple, l'évènement « le Mois Local » organisé par GrandAngoulême Bailleur a déjà été validé mais d'autres à venir tels que des actions liées à la Direction du Pays d'art et d'histoire ou de la Mobilité pourraient faire l'objet d'une validation.

Le Preneur est seul responsable de son sous-locataire et en aucun cas GrandAngoulême ne sera tenu responsable en cas d'éventuels incidents.

## Article 7 – Diagnostic immobilier

### 7.1 État des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du contrat est annexé au présent bail.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances art. L. 125-2), minières ou technologiques (Code des assurances art. L. 128-2).

### 7.2 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Lors des travaux d'aménagement, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été réalisé. Le Bailleur confirme que tous les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ont été enlevés conformément à la réglementation.

### 7.3 Annexe environnementale

Conformément à l'article L. 125-9 du Code environnemental, les biens loués ayant une surface inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>, il n'y a pas lieu de fournir une annexe environnementale.

### 7.4 Diagnostic de performance énergétique

Les biens loués étant neufs, il n'y aura pas lieu de fournir un diagnostic de performance énergétique. Un document attestant la fin des travaux pourra être fourni au Preneur suite à sa demande. Il est rappelé la démarche qualité environnementale dans le cadre de la réhabilitation des locaux.

## Article 8 - Affectation des locaux

L'ensemble immobilier, mis à disposition du Preneur, est destiné exclusivement à l'usage de bureaux, d'accueil du public, ainsi que l'accueil de partenaires dans le cadre d'évènements/expositions, étant entendu que la destination ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite de GrandAngoulême. En outre, le Preneur ne peut affecter les lieux à une autre activité que celle figurant dans ses statuts, ou dans le cadre de la sous-location indiquée à l'article 6.

Le Preneur fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans le cadre du présent bail civil ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec ses activités.

Le Preneur devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires, si GrandAngoulême en fait la demande.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect de la réglementation, notamment celle applicable en matière de droit du travail, de la sécurité publique et de l'hygiène alimentaire et sanitaire.

Pour information, les locaux sont de catégorie ERP 5 pour le RdC et le R+1.

## Article 9 - Entretien, maintenance, charges diverses

### 9.1 - Principes généraux

Le Preneur est tenu de conserver les espaces mis à disposition en parfait état de conservation et d'entretien, dont il doit remplacer à ses frais les éléments détériorés. En effet, le Preneur répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de ses préposés et de son public.

Le Preneur est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, les mobilier et les matériels mis à disposition GrandAngoulême se réserve le droit de contrôler l'état des installations et de les faire visiter à tout moment par ses représentants, aux fins de prescrire à le Preneur les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaires.

### 9.2 - Entretien et réparations par le Preneur

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

- les frais de nettoyage et d'entretien des biens loués, comprenant notamment les salaires et charges de personnel et les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;
- les frais d'élimination, de tri de déchets communs, de voirie et de déneigement ;
- les dépenses, réparations, remplacements, améliorations de toutes natures, y compris rendus nécessaires par la vétusté ou imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible, imprévisible, présentant les caractères de la force majeure, à la seule exception des frais correspondant à des « grosses réparations » telles que définies par le code civil ;
- les honoraires d'assurances pour les surprimes éventuelles acquittées pour les locaux loués par le Bailleur, du fait de l'activité du Preneur ;
- l'entretien complet de la boîte aux lettres ;

#### **9.3 - 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 du Preneur à ses propres obligations.

Cependant, il est entendu que les frais de consommation, d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, comprenant entre autres, les frais, abonnements et taxes diverses, et plus généralement toutes consommations de fluides quelles qu'elles soient, et la consommation des appareils de production d'énergie seront à la charge de GrandAngoulême.

Les prestations suivantes seront réalisées par GrandAngoulême :

- Vérifications périodiques obligatoires,
- Maintenance des installations techniques (CTA, PAC, armoires électriques hors courant faible, extincteurs, ascenseur.....)
- Maintenance des installations immobilières (devanture, fermetures, volets, rideaux de fermeture, huisseries, brise soleil),
- L'ensemble des impôts, taxes et redevances suivants : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière et les taxes additionnelles actuelles ou futures (au prorata du temps d'occupation).
- Prestation de service liée à l'alarme et la vidéo-surveillance,

S'agissant d'un bâtiment neuf, cette liste n'est pas exhaustive et pourra être augmentée d'autant de prestations réalisées par le Bailleur mises à la charge du Preneur.

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

#### **9.4 - Montant, modalités de paiement et régularisation de la provision de charges**

Le remboursement des dépenses relatives aux prestations réalisées par GrandAngoulême et imputable au Preneur, est inclus dans le montant de la redevance indiquée à l'article 14 du présent bail civil.

#### **9.5 - Travaux**

Le Preneur 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.

Le Preneur 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, le Preneur ne peut prétendre qu'à une réduction de redevance préalablement négociée 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 le Preneur, 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, le Preneur 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.



## **9.6 - Carence**

En cas de carence du Preneur 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 le Preneur 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.

## **10 - Renouvellement des biens mobiliers mis à disposition**

### **10.1 Par GrandAngoulême**

De sa propre initiative ou à la demande du Preneur, GrandAngoulême pourra décider de procéder au renouvellement de tout ou partie des biens mis à disposition dans le cadre des présentes, notamment au regard de leur vétusté.

Dans cette éventualité, GrandAngoulême assumera le coût financier du renouvellement des équipements, matériels et mobiliers concernés.

### **10.2 Par le Preneur**

Dans le cas où GrandAngoulême décidait de ne pas renouveler les équipements, le matériel et le mobilier mis à disposition, le Preneur pourra procéder, lui-même et à ses frais, à leur renouvellement après avis de GrandAngoulême.

Dans cette éventualité, le Preneur conservera la propriété des biens ainsi acquis après l'expiration de la présente convention.

## **Article 11 - Signalisation – publicité - enseigne**

Le Preneur s'engage à effectuer une promotion de qualité de l'activité qu'il réalise dans les espaces mis à disposition dans le cadre du présent bail civil. GrandAngoulême pourra exiger le retrait de toute action de communication nuisant à l'image du site et de son propriétaire.

Toute installation d'enseigne, de publicité ou de signalisation devra respecter les règles d'urbanisme.

Toute publicité pour un nom commercial dans les espaces occupés devra préalablement être agréée par GrandAngoulême qui devra être informée de tout accord éventuel, conclu entre le Preneur et le propriétaire de la marque.

## **Article 12 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police**

Le Preneur 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, le Preneur 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 13 - Sécurité**

Par mesure exclusivement de sécurité, GrandAngoulême disposera d'un pass donnant accès aux locaux mis à disposition du Preneur, dont il ne pourra faire usage que pour un motif urgent et en cas d'absence du Preneur, de son représentant ou de ses personnels.

## **Article 14 - Dispositions financières**

Le Preneur est redevable du paiement d'un loyer, conformément à l'article L 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le montant du loyer, charges et taxes comprises, est fixé à 7 717,50 € annuel payable après réception de l'avis des sommes à payer émis par GrandAngoulême.

En raison de l'incertitude de la date exacte de fin de mise à disposition des biens, un seul avis des sommes à payer sera envoyé au Preneur, en fin de bail et correspondra au prorata temporis du temps réel d'occupation.

## Article 15 - Dépôt de garantie

Sans objet.

## Article 16 - Impôts et taxes

Le Preneur acquitte 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, patentés, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

## Article 17 - Responsabilité

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

GrandAngoulême est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les espaces mis à la disposition de le Preneur, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers desdits espaces, aux personnels ou fournisseurs de 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 18 - Assurances

Préalablement à son entrée dans les lieux, le Preneur 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.

## Article 19 – Clauses résolutoires

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après une mise en demeure signifiée par courrier recommandé avec accusé de réception, le bail sera résilié de plein droit.

À cet égard, il est précisé que peuvent être sanctionnées, par le jeu de la clause résolatoire, les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes ou parties présentes.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

## Article 20 – Restitution des locaux

En fin de bail, le Preneur devra, deux mois à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au bailleur.

En cas de dommages aux matériels et mobiliers communautaires causés par le Preneur ou ses préposés et commettants, et constatés par l'état des lieux de sortie, le Preneur 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 le Grand Angoulême, celui-ci pourra faire procéder d'office, et aux frais du bénéficiaire, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

#### Article 21 - Différends 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 22 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

#### Article 24 - Annexes

Le présent document comporte 4 annexes qui font partie intégrante du bail civil :

1. Plan cadastral, photo façade,
2. Etat des lieux d'entrée avec liste mise à jour des mobiliers appartenant à GrandAngoulême,
3. Attestation d'assurance,
4. Modèle de convention de mise à disposition pour les partenaires

*Fait à Angoulême, le .....  
en deux exemplaires originaux*

*Pour le Preneur,*

*Pour Grand Angoulême,*

Localisation du site – plan cadastral



