

25, Bld Besson Bey 16023 ANGOULEME  
Tél. 05 45 38 60 60 – Fax : 05 45 38 60 59

**BAIL CIVIL DE LA PARCELLE CADASTREE  
AL 0312 SITUEE LA PETITE TOURETTE A LA  
COURONNE**

DGA – Patrimoine public et  
environnement-Stratégie foncière et  
immobilière  
Numéro : 2026 - D - 206

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 d'attribution du Conseil au Président,

Vu, l'arrêté n°034 en date du 05 mai 2026 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Michel GOMEZ, en sa qualité de conseiller délégué, membre du bureau, une partie de ses attributions déléguées,

Considérant que dans le cadre de ses statuts, GrandAngoulême est compétent pour la gestion d'équipements sportifs d'intérêt communautaire dont le Centre équestre de la Tourette, lequel est exploité par délégation de service public par l'UCPA,

Considérant qu'une parcelle de terrain située la Petite Tourette sur la commune de la Couronne, propriété de GrandAngoulême, est destinée au pâturage et à la détente des chevaux mais nécessite des travaux de remise en état,

Considérant que dans l'attente, la propriétaire de la parcelle cadastrée AL 0312 a proposé de la mettre à disposition de façon temporaire et strictement réservée au pâturage et à la détente des chevaux,

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Est approuvé le bail civil avec la propriétaire de la parcelle cadastrée AL 0312 située la Petite Tourette sur la commune de La Couronne, d'une superficie de 36 352 m<sup>2</sup>, dont les données personnelles figurent en annexe1.

**Article 2** : Le droit d'occupation est consenti pour une durée de 1 an renouvelable à compter du 15 juin 2026 et pourra être renouvelé une fois de manière expresse. Le droit d'occupation est consenti pour un montant 100 € annuel par hectare soit un montant de 370 € net de TVA. GrandAngoulême remboursera au propriétaire sa quote-part annuelle de taxe foncière (et frais de gestion y afférents).


**Article 3** : Afin de garantir la protection des données personnelles du bailleur, l'annexe 1 sera transmise uniquement aux personnes en charge de l'exécution de la décision.

**Article 4** : Monsieur le directeur général des services et Monsieur le comptable assignataire de la communauté d'agglomération sont chargés, chacun en qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 24 JUIN 2026

Par délégation,  
Pour le président,  
Le conseiller délégué, membre du bureau,

Certifié exécutoire  
Reçu en préfecture,  
Le 24 JUIN 2026  
Publié ou notifié,  
Le 24 JUIN 2026



Michel GOMEZ

---

**BAIL CIVIL**  
**LA PETITE TOURETTE 16400 LA COURONNE**  
**PARCELLE CADASTREE AL0312**

---

**Entre les soussignés :**

Madame Dominique JOUBERT domiciliée 6 chemin de la Brandille, à LA COURONNE (16400),  
*Ci-après dénommée « le Bailleur » d'une part,*

Et

La Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dont le siège social est situé au 25 boulevard Besson  
Bey 16000 Angoulême, représentée par son Président ou son représentant dûment habilité,  
*Ci-après dénommée « le Preneur », d'autre part*

**TABLE DES MATIERES**

Article 1 - Désignation .....	2
Article 2 - Espaces mis à disposition.....	2
Article 3 - Durée - renouvellement.....	2
Article 4 - Etat des lieux d'entrée.....	2
Article 5 - Changement d'état du Preneur .....	2
Article 6 - Usage - conditions de mise à disposition .....	2
Article 7 - Dispositions financières .....	3
Article 8 - Dépôt de garantie .....	3
Article 9 - Responsabilité .....	3
Article 10 - Responsabilité - recours.....	3
Article 11 - Impôts et taxes.....	3
Article 12 - Clause résolutoire.....	4
Article 13 - Restitution des biens .....	4
Article 14 - Différends et litiges .....	4
Article 15 - Election de domicile.....	4
Article 16 - Annexes .....	4

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

Mme JOUBERT est propriétaire de la parcelle cadastrée AL 0312 sise La Petite Tourette sur la commune de La Couronne. Cette parcelle est en nature de prairie.

Dans le cadre de ses statuts, GrandAngoulême est compétent dans la gestion Centre Equestre de La Tourette, dont l'exploitation est dûment déléguée à l'UCPA.

Une parcelle de terrain, propriété de GrandAngoulême, est prévue pour le pâturage et la détente des chevaux. Cependant, cette parcelle nécessite des travaux de remise en état. Dans l'attente, Mme JOUBERT a proposé de mettre à disposition la parcelle AL0312 de façon temporaire et strictement réservée au pâturage et à la détente des chevaux.

Les parties entendent soumettre intégralement le présent bail, de façon explicite et non équivoque, 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.

Il s'agit là d'une condition essentielle et déterminante, sans laquelle le bailleur n'aurait pas consenti la présente convention.

Ce bail est en outre consenti et accepté sous les conditions mentionnées ci-après que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, sans aucune indemnité ni diminution de loyer à peine de résiliation du bail.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **Article 1 - Désignation**

Le présent bail civil est consenti et accepté tant sous les conditions édictées au code civil que sous les usages locaux et aux conditions générales ci-dessous que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne.

Le présent bail civil a pour objet de déterminer les conditions et les modalités dans lesquelles le Bailleur autorise le Preneur, à occuper les espaces définis à l'article 2 ci-après, pour y exercer, à ses risques et périls, les activités de pâturage et de détente des chevaux.

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

Les espaces mis à disposition du Preneur sont situés au lieu-dit La Petite Tourette sur la commune de La Couronne, sur la parcelle cadastrée AL0312 d'une surface de 36 352 m<sup>2</sup>.

Les espaces sont constitués des éléments suivants :

- Un terrain en nature de prairie (plan en annexe)
- Clôturé

L'accès aux espaces est prévu par le cheminement existant sur la parcelle cadastrée AL0201, également propriété de Mme Joubert.

Le chemin d'exploitation partant de la ferme située route de la Petite Tourette, pourra être utilisé.

Le Bailleur autorise le Preneur à accéder à la parcelle cadastrée AL 107 propriété du Preneur, en limite de propriété des parcelles cadastrées AL 312 et AL 201, uniquement pour sa mise en prairie par le Preneur ou ses prestataires.

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

Le présent droit d'occupation est consenti au Preneur qui l'accepte pour une durée de un an à compter du 15 juin 2026.

Le droit d'occupation pourra être renouvelé une fois par voie d'avenant pour une période identique.

Le preneur et le bailleur pourront résilier le présent bail civil par un échange de courriers recommandés avec avis de réception, actant le principe de résiliation, sa date effective et les éventuelles conséquences en résultant, en respectant un délai de préavis de 6 mois pour chacune des parties.

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

Le Preneur prendra les lieux loués, y compris le chemin d'accès, 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. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, sans frais pour le Preneur et fait partie intégrante du bail civil.

### **Article 5 – Changement d'état du Preneur**

Le changement d'état du Preneur ainsi que la modification de ses statuts (transformation, changement de dénomination, changement de siège social, etc.) devront être notifiés au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de la notification ou du changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

### **Article 6 - Usage - conditions de mise à disposition**

**Entretien - Jouissance** : Le Preneur usera raisonnablement du bien loué suivant la destination prévue ci-dessus. Il s'engage à ne pas modifier cette destination.

Le Preneur s'engage à respecter, s'ils existent, les règlements pouvant s'appliquer au bien loué de manière à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués.

**Travaux - Modifications** : Le Preneur ne pourra faire dans les biens loués aucune construction, ni démolition, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Le Preneur prévoit l'aménagement de l'accès et de clôturer les espaces à sa charge. Il fournira les informations nécessaires dans les meilleurs délais pour que le bailleur puisse accorder son autorisation.

Il est entendu que lors de la prise à bail, le Preneur remplacera les clôtures périphériques afin de répondre à son besoin de sécuriser le terrain pour le pâturage et la détente des chevaux.

**Grosses réparations** : De convention expresse entre les parties, les grosses réparations qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente convention seront à la charge du Bailleur, le Preneur n'étant tenu que de l'entretien journalier des biens loués.

Le Preneur souffrira sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du loyer toutes les réparations que le Bailleur se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux.

Il devra laisser pénétrer dans les biens loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers du Bailleur tant pour l'examen que pour l'exécution desdites réparations. Toutefois, le Bailleur s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité de l'Preneur.

Il est d'ores et déjà convenu que dans le cadre de l'utilisation et si de nouvelles ravines apparaissent, le Preneur sera en charge de remédier aux travaux de remise en état.

**Sous location** : hormis l'usage dûment délégué à l'UCPA et dûment assuré dans le cadre de l'activité du Centre Equestre, il est interdit au Preneur de substituer qui que ce soit dans la jouissance des biens loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession, sans en avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur.

**Assurances** : Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations afférentes et en justifier à GrandAngoulême à toute réquisition de sa part.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation de la convention sur lettre simple.

#### **Article 7 - Dispositions financières**

Le montant du loyer est fixé à 100 € annuel par hectare ; il est payable après réception de la facture émise par le Bailleur, à terme à échoir, annuellement, soit un montant de 370 € nets de TVA.

#### **Article 8 - Dépôt de garantie**

Il n'est pas prévu de dépôt de garantie.

#### **Article 9 - Responsabilité**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser au Bailleur ou à son représentant le libre accès des biens loués chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou pour s'assurer de leur état.

Le Preneur devra laisser visiter lesdits biens par le Bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur.

#### **Article 10 - Responsabilité - recours**

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.

Le Bailleur est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les espaces mis à la disposition du Preneur, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers desdits espaces, aux personnels ou fournisseurs du Preneur.

Le Preneur s'oblige à relever le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

#### **Article 11 - Impôts et taxes**

Le Preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale et plus généralement tous autres impôts dont le Preneur est responsable à un titre quelconque.

Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière (ainsi que les frais de gestion y afférent) correspondant à la superficie mise à disposition ainsi qu'au prorata temporis.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

**Article 12 - Clause résolutoire**

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 acte extra-judiciaire, le bail sera résilié de plein droit même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

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

**Article 13 - Restitution des biens**

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son départ.

Avant son départ, 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.

Les clôtures périphériques mises en place par le Preneur en début de bail resteront la propriété du Bailleur. Les clôtures intérieures seront enlevées par le Preneur.

**Article 14 - 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 15 - Election de domicile**

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

**Article 16 - Annexes**

Le présent document comporte 3 annexes qui font partie intégrante du bail civil :

1. Plan cadastral,
2. Plan des clôtures périphériques,
3. Etat des lieux d'entrée,
4. Attestation d'assurance,

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








<i>Pour le Preneur, GrandAngoulême</i>	<i>Pour le Bailleur,</i>
--	--------------------------

Localisation du site – plan cadastral



MISE EN PLACE DES CLOTURES PERIPHERIQUES  
BAIL CIVIL GRANDANGOULEME - D. JOUBERT

Légende :

-  Tracé actuel avec poteaux bois
  -  Tracé actuel avec poteaux métalliques : ne pas mettre en décharge, retour vers D. Joubert
  -  Tracé prévisionnel
  -  Végétation : bois, haies, bosquet
  -  Arbres significatifs
  -  Repère : piquet existant avec rubalise 1 ou 2 bandes
  -  Demande D. Joubert hors contrat GrandAngouleme
- Tracé A : tracé identique à celui existant  
Tracé B : tracé différents à celui existant
- 1 bande : alignement  
2 bandes : orientation différente

