

DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

TECHNOPARC KRYSLIDE
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC – ASSOCIATION EUREKATECH

N° 2026 - D - 270

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°26 du 05 mai 2026 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Mickaël LAVILLE, 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 du domaine public de l'association Eurekatech pour la mise à disposition du bureau 110 de 77,90 m² à Krysalide sur le site du Technoparc Krysalide – Parc d'activités du Grand Girac, 70 rue Jean Doucet à Saint-Michel.

Article 2 – La location est consentie à compter du 1^{er} juillet 2026 jusqu'au 30 juin 2028 renouvelable une fois par voie d'avenant pour deux années supplémentaires, moyennant le paiement d'une redevance de 498,56 € HT qui sera prélevé par prélèvement automatique le 20 du mois par la Régie d'avances et de recettes du Grand Girac. Un dépôt de garantie de 311,60 € HT est exigé pour l'occupation du bureau.

Article 3 – La recette est inscrit au budget principal – gestion immobilière

Article 4- 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 25 AOUT 2026

Par délégation,
Pour le Président,
Le Vice-Président,



Mickaël LAVILLE

Reçu en Préfecture
Le : 25 AOUT 2026
Publié ou notifié
Le : 25 AOUT 2026

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC DE L'ASSOCIATION EUREKATECH SUR LA COMMUNE DE SAINT-MICHEL

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 « GrandAngoulême » d'une part;

Et

L'association EurekaTech dont le siège social est situé au 70 rue Jean Doucet, 16470 SAINT-MICHEL, immatriculée au RCS d'Angoulême sous le numéro SIRET 835 093 758 00018, représenté par son Président, Monsieur Joël DENIS-LUTARD dûment habilité,

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

TABLE DES MATIERES

Article 1 - Objet	2
Article 2 – Désignation des biens mis à disposition	2
Article 3 - Durée de la convention - renouvellement	3
Article 4 - Etat des lieux d'entrée	3
Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation.....	3
Article 6 - Affectation des locaux.....	3
Article 7 – Entretien et maintenance des biens mis à disposition	3
7.1 – Réparations, travaux par l'occupant.....	4
7.2 - Carence	4
Article 8 - Signalisation - enseigne	4
Article 9 - Sécurité.....	4
Article 10 - Dispositions financières	5
10.1 – Dépôt de garantie.....	4
Article 11 - Charges de fonctionnement.....	5
Article 12 - Responsabilité	5
Article 13 - Assurances	5
Article 14 – Clauses résolutoires	5
Article 15 - Résiliation	6
15.1 Résiliation pour faute	6
15.2 Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général	6
15.3 Résiliation à l'initiative de l'occupant	6
Article 16 - Conséquences de l'arrivée du terme	6
Article 17 - Différends et litiges.....	7
Article 18 - Election de domicile	7
Article 19 - Annexes	7

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

- *Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L2122-1 et L2125-1 ;*
- *Vu la décision de GrandAngoulême, fixant les modalités administratives et financières de la présente convention d'occupation temporaire du domaine public,*

La technopole EurekaTech accompagne les porteurs de projets et les entrepreneurs innovants, animer, renforcer et fédérer l'écosystème territorial, rendre lisible les actions des partenaires, communiquer sur les spécialisations territoriales : telle est notre vocation pour les années à venir.

La technopole est créée en 2018, sur le territoire du Grand Angoulême et de la Charente. Son équipe et ses partenaires complètent le parcours entrepreneurial de l'innovation, renforcent l'offre en matière de transfert de technologie, accompagnent les projets collaboratifs et innovants, diffusent les bonnes pratiques de l'innovation...

Les actions tiennent compte en particulier des 3 grandes spécialisations qui nous caractérisent au coeur de la région Nouvelle-Aquitaine :

- Image et Industrie Culturelle et Créative
- Industrie du futur (industrie électronique, stockage de l'énergie et process industriel)
- Luxe & spiritueux

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

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Article 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 à l'article 2 ci-après, 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.

Article 2 – Désignation des biens mis à disposition

Le bien immobilier mis à disposition est situé sur la commune de Saint-Michel, dans le département de la Charente, situés sur la parcelle cadastrée AE 0162 au 70 rue Jean Doucet 16470 Saint-Michel et il a une surface totale de 77.90 m² au bureau numéroté 110 décomposés comme suit :

- 8 bureaux blancs
- 2 tables type « demi-lune »
- 2 tables marron
- 2 chaises noires
- 2 armoires hautes
- 7 fauteuils
- 1 étagère noire
- 2 bacs à poubelle
- 2 caissons
- 1 réfrigérateur
- 3 fauteuils verts
- 1 table basse
- 1 colonne casier (au LIK)
- 4 tables marbrées (au LIK)
- 15 chaises blanches (au LIK)
- 1 écran avec visio (au LIK)

Les équipements et mobiliers fournis par GrandAngoulême restent sa propriété (éléments de cuisine, mobiliers fixés au sol...).

Tout équipement et mobilier supplémentaire aménagé par l'occupant devra répondre aux normes de sa profession et être agréé par GrandAngoulême. Ce matériel restera la propriété de l'occupant.

Il s'agit d'une liste non exhaustive des espaces tels que figurant sur le plan 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.

Article 3 - Durée de la convention - renouvellement

Le présent droit d'occupation temporaire est consenti à l'occupant qui l'accepte pour une durée de 2 ans à compter du 1^{er} juillet 2026.

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

Article 4 - Etat des lieux d'entrée

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

Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation

L'autorisation d'occupation du domaine public 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.

Article 6 - Affectation des locaux

Les locaux mis à disposition sont destinés exclusivement à l'exercice par l'occupant des activités indiquées dans le préambule, soit pour accueillir une activité d'accompagnement des entreprises innovantes, à l'exclusion de toute autre utilisation étant bien entendu que la destination des lieux mis à disposition ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite de GrandAngoulême.

L'occupant reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

L'occupant fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée dans lesdits locaux.

Dans le cadre de ses missions d'accompagnement des entreprises innovantes, l'occupant pourra mettre gratuitement à disposition des bénéficiaires du programme EurekaTech les espaces de coworking situés dans les locaux, objet de la présente convention, sous réserve des disponibilités et de la priorité accordée aux coworkers résidents. L'occupant pourra également utiliser les espaces du LIK pour l'hébergement des entreprises incubées dans le cadre du programme InduStart, dans le respect des règles d'occupation et de fonctionnement applicables aux locaux.

Article 7 – Entretien et maintenance des biens mis à disposition

L'occupant est tenu de conserver les espaces 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.

La liste ci-dessous indique les éléments à la charge de l'occupant :

- Nettoyage de son bureau,
- forfait de téléphone,
- Abonnement Fibre,
- Assurance,

- Les clés supplémentaires seront facturées en fonction de leur coût réel.

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée selon les réglementations en cours et à venir.

L'entretien de la toiture-terrasse sera réalisé par GrandAngoulême (ou son prestataire).

L'occupant veillera aux obligations suivantes :

- à ne pas faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur,
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures, de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive de l'occupant.

L'occupant s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité, à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les biens mis à disposition. Les réparations ou le remplacement des éléments des biens dégradés par la faute de l'occupant seraient à sa charge exclusive.

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.

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 l'occupant les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaires.

7.1 – Réparations, travaux par l'occupant

L'occupant ne peut procéder à des travaux, aménagements, installations, modifications, démolition construction des lieux ni percer de mur sans accord préalable et écrit de GrandAngoulême.

Ces travaux seront exécutés aux frais de l'occupant, 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.

7.2 - Carence

En cas de carence de l'occupant 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 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.

Article 8 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police

L'occupant 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.

En aucun cas, l'occupant 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.

311.60

Article 9 - Sécurité

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

Article 10 - Dispositions financières

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de 498.56€HT

L'occupant s'oblige à payer la redevance mensuellement à GrandAngoulême (Régie d'avances et de recettes du GrandGirac) par prélèvement automatique les 20 de chaque mois suivant la date de la facture.

La redevance 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 trimestriel à la date de prise d'effet de la convention et l'indice à comparer sera celui du mois d'effet de l'actualisation annuelle. L'actualisation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'indice de référence et l'indice de comparaison sur la base des clauses de l'article ci-dessus.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant, de la volonté de contracter des parties, faute de quoi, la présente convention n'eût pas été consentie. 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.

10.1. DEPOT DE GARANTIE

Un montant de 311.60€HT 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. L'occupant s'oblige à payer le dépôt de garantie à GrandAngoulême (Régie d'avances et de recettes du GrandGirac) par prélèvement automatique le 20 juillet 2026.

Article 11 - Charges de fonctionnement

L'occupant prend à sa charge les frais suivants : assurance, téléphone, forfait internet, nettoyage du bureau et les clés supplémentaires seront facturées en fonction de leur coût réel.

Article 12 - Responsabilité

L'occupant 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 dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les espaces mis à la disposition de l'occupant, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers desdits espaces, aux personnels ou fournisseurs de l'occupant.

Article 13 - 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 locative 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.

L'occupant s'oblige à relever GrandAngoulême de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

ARTICLE 14- 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.

Article 15 - Résiliation

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue à l'article 3 ci-dessus dans les conditions suivantes :

15.1 Résiliation pour faute

GrandAngoulême pourra résilier de plein droit la présente convention en cas d'inexécution par l'occupant d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Cette résiliation deviendra effective 15 jours francs après l'envoi, par GrandAngoulême, d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, l'occupant n'ait satisfait à ses obligations ou n'ait apporté la preuve d'un empêchement constitutif d'un cas de force majeure.

L'exercice de cette faculté de résiliation ne dispense pas l'occupant de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ce sous réserve des dommages éventuellement subis par GrandAngoulême du fait de la résiliation anticipée de la convention.

Les redevances payées d'avance par l'occupant resteront acquises à GrandAngoulême, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

Toutefois, le constat contradictoire est effectué à la date de départ notifiée par Grand Angoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

15.2 Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général

GrandAngoulême peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de trois mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile de l'occupant.

Dans ce cas, le constat contradictoire s'effectue à la date de départ du bénéficiaire telle que notifiée par GrandAngoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

15.3 Résiliation à l'initiative de l'occupant

L'occupant pourra solliciter par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation de la présente convention, moyennant un préavis de 1 mois.

Dans cette hypothèse, l'occupant ne percevra aucune indemnité de résiliation.

Article 16 - Conséquences de l'arrivée 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 passage progressif de la présente convention d'occupation vers une autre modalité de gestion, ou vers la désignation d'un nouvel occupant.

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.

Un mois avant l'expiration du contrat, les parties arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra à l'occupant d'exécuter à ses frais.

En cas de dommages aux matériels et mobiliers communautaires causés par l'occupant ou ses préposés et commettants, et constatés par l'état des lieux de sortie, l'occupant 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 GrandAngoulême, celui-ci pourra les faire procéder d'office, aux frais de l'occupant, par l'entrepreneur de son choix.

Article 17 - Différends et litiges

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, 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 18 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, l'occupant fait élection de domicile en son siège social.

Article 19 - Annexes

Le présent document comporte 4 annexes qui font partie intégrante de la convention :

1. Localisation du site,
2. Plan des locaux,
3. Etat des lieux d'entrée,
4. Attestation d'assurances de l'occupant.

*Fait à Angoulême, le
en deux exemplaires originaux*

<i>Pour l'occupant,</i>	<i>Pour Grand Angoulême,</i>

1 Localisation du site : Technoparc Krysalide



2 Localisation du bureau partie extension 1^{er} niveau : bureau 110

