GrandAngoulême
AGGLOMÉRATION

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

BAIL CIVIL AU PROFIT DE L'ASSOCIATION PERE LE BIDEAU ET GRANDANGOULEME

N° 2026 - D - 354

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°026 du 05 mai 2026 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Michaël LAVILLE en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

Considérant la fin des travaux entrepris d'octobre 2025 à septembre 2026 pour la réhabilitation du site de l'Ilot Charité à Angoulême dans le quartier de Basseau,

Considérant que l'Association Père Le Bideau occupait une partie du site de l'Ilot Charité dans le cadre d'une convention d'occupation précaire d'une durée initiale de trois ans, prolongée plusieurs fois par voie d'avenant et résiliée en date du 12 novembre 2025 par un avenant n°3.

Considérant que les parties se sont donc rapprochées pour convenir des conditions d''occupation conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques dans le cadre d'un bail civil.

DECIDE

Article 1er – Est approuvé le bail civil pour l'occupation d'une partie des locaux situés sur le site de l'Ilot Charité à l'angle des rues Saint-Vincent de Paul et Louise de Marillac à Angoulême, au profit de l'Association Père le Bideau (APLB), dont le siège social est situé 48 rue de la Charité 16000 Angoulême et enregistrée au Répertoire des entreprises sous le numéro SIRET 775 563 190 00013.

Article 2 – Les locaux occupés par l'APLB ont une surface de 225,03 m². Le droit d'occupation est autorisé à compter du 11 septembre 2026 pour une durée de 3 ans renouvelable une fois de manière expresse pour la même durée.

Article 3 – Le montant annuel du loyer révisable est fixé à 7 930,92 € HT avec une provision annuelle pour charges d'un montant de 1 000 € HT.

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 le concerne de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 09 NOV. 2026
Par délégation,
Pour le Président,
Le Vice-Président,

Michaël LAVILLE

Reçu en Préfecture
Le : 09 NOV. 2026
Affiché ou notifié
Le :
09 NOV. 2026

BAIL CIVIL – ILOT CHARITE
6 RUE SAINT-VINCENT DE PAUL COMMUNE D'ANGOULEME

Entre les soussignés :

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 dénommé « le Bailleur » ou « GrandAngoulême »d'une part;

Et

L'Association Père Le Bideau dont le siège social est situé 48 rue de la Charité 16000 Angoulême, enregistrée à l'Annuaire des entreprises sous le numéro SIRET 775 563 190 00013, représenté par son Président,

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

TABLE DES MATIERES

Article 1 - Objet 2
Article 2 - Espaces mis à disposition 2
Article 3 - Durée - renouvellement 3
Article 4 - Etat des lieux d'entrée 3
Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation 3
Article 6 – Diagnostic immobilier 3
6.1 État des risques et pollutions 3
6.2 Annexe environnementale - amiante 3
6.3 Diagnostic de performance énergétique 3
Article 7 - Affectation des locaux 3
Article 8 - Entretien, maintenance, charges diverses 4
8.1 - Principes généraux 4
8.2 - Entretien et réparations par le Preneur 4
8.3 - Entretien et réparations par GrandAngoulême 4
8.4 - Travaux 4
8.5 - Carence 5
Article 9 - Signalisation - publicité - enseigne 5
Article 10 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police 5
Article 11 - Sécurité 5
Article 12 - Dispositions financières 5
Article 13 - Révisions 5
Article 14 - Provisions pour charges locatives et régularisation 6
Article 15 - Dépôt de garantie 6
Article 16 - Impôts et taxes 6
Article 17 - Responsabilité 6
Article 18 - Assurances 6
Article 19 - Clauses résolutoires 6
Article 20 - Résiliation 7
20.1 Résiliation pour faute 7
20.2 Résiliation anticipée 7
Article 21 - Conséquences de l'arrivée du terme - Restitution des locaux 7
Article 22- Différends et litiges 7
Article 23 - Election de domicile 7
Article 24 - 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 du présent bail civil,

Dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain du quartier Basseau - Grande Garenne à Angoulême, GrandAngoulême a été maître d'ouvrage pour la construction d'un bâtiment destiné à reloger deux associations d'insertion dont l'APLB, Association Père Le Bideau. Ce site a été dénommé « Ilot Charité »,

Cependant, la laine de mouton choisi pour l'isolation des murs a été infestée par des mites textiles. Malgré les solutions de traitement chimique mises en œuvre ces dernières années, le problème persistait.

GrandAngoulême a choisi de faire des travaux importants dans les espaces de bureaux pour supprimer définitivement cette nuisance. Ainsi, le retrait de l'ancienne laine de mouton pour la remplacer par de l'isolant classique nécessite des travaux complets de second œuvre (suppression des isolants, cloisons, gaines électriques, systèmes de chauffage, de ventilation et reconstruction à l'identique...).

Les travaux ont été réalisés d'octobre 2025 à août 2026 et pendant cette période, l'APLB a été relogée sur un autre site pendant la durée du chantier.

L'APLB occupait une partie du site de l'Ilot Charité dans le cadre d'une convention d'occupation précaire d'une durée initiale de trois ans et prolongée puiseurs fois par voie d'avenant. Lors du relogement un avenant n°3 a été signé en date du 12 novembre 2025 pour résilier la convention d'occupation précaire.

L'APLB réintègre les locaux sur le site de l'Ilot Charité et les parties se sont donc rapprochées pour convenir des conditions d''occupation conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques dans le cadre d'un bail civil.

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 indiquées 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 DH 1065, au 6 rue Saint-Vincent de Paul sur la commune d'Angoulême.

Les espaces sont constitués des éléments suivants :

- Des locaux en Rdc d'une superficie de 225,03 m² dont le détail :
  - ✓ 1 kitchenette de 20,13 m²,
  - ✓ 1 local chaudière de 1,62 m²,
  - ✓ 2 sanitaires de 6,60 m²,
  - ✓ 5 bureaux de 15,14 m², 26,34 m², 11,73 m², 32,53 m² et 11,71 m²,
  - ✓ 1 salle de réunion de 25,65 m²,
  - ✓ 1 salle de formation de 45,64 m²,
  - ✓ Des dégagements de 27,94 m².
- Un espace enherbé d'une superficie de 70 m²,
- Un parking d'une superficie d'environ 550 m².

Des mobiliers (deux armoires) sont fournis par GrandAngoulême et restent sa propriété.

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

Le présent droit d'occupation est consenti au Preneur qui l'accepte pour une durée de trois ans à compter du 11 septembre 2026.

Pour des raisons pratiques d'organisation, il a été convenu que le Preneur puisse entrer dans les lieux à la date du 03 septembre 2026 (date de la remise des clés et de l'état des lieux d'entrée).

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

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 1er 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 incessible.

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-location sont entachés d'une nullité absolue et le bail sera résilié de plein droit.

Article 6 – Diagnostic immobilier

6.1 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).

6.2 Annexe environnementale - amiante

Conformément à l'article L. 125-9 du Code environnementale, les biens loués ayant une surface inférieure à 2 000 m², il n'y a pas lieu de fournir une annexe environnementale.

Le bâtiment d'origine ayant été construit après 1997, il n'y a pas de matériaux et produits contenant de l'amiante.

6.3 Diagnostic de performance énergétique

Les biens loués étant réhabilités, 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.

Article 7 - 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, 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.

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 règlementation, notamment celle applicable en matière de droit du travail, de la sécurité publique et de l'hygiène alimentaire et sanitaire.

Article 8 - Entretien, maintenance, charges diverses

8.1 - 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 ainsi que les mobiliers mis à disposition, GrandAngoulême se réservant le droit de contrôler l'état des installations et de les faire visiter à tout moment par ses représentants, aux fins de prescrire au Preneur les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaires.

8.2 - 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 entrainés par le recours à des entreprises extérieures ;
- les frais d'élimination, de tri de déchets communs, de voirie et de déneigement ;
- les dépenses, réparations, remplacements, améliorations de toutes natures, 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 ;

8.3 - 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.

Il est d'ores et déjà convenu que le Preneur mandate et accepte que le Bailleur gère en direct les vérifications de certaines installations générales du bâtiment :

- Vérifications périodiques obligatoires (alarme incendie, extincteurs, fluides frigorigènes) ;
- Maintenance des installations techniques (CTA, PAC, armoires électriques hors courant faible, nettoyage bouches et réseaux de ventilation, serrage des connectiques électriques et passage des caméras thermique (TGBT + TD + armoire CTA), BAES ;
- Maintenance des installations immobilières (devanture, fermetures, volets, rideaux de fermeture, huisseries, brise soleil) ;

Il est bien entendu que tous les autres frais (ampoules...) sont à la charge directe du Preneur.

S'agissant d'un bâtiment réhabilité, 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.

Ces frais de maintenance réalisées par GrandAngoulême et à la charge financière du Preneur feront l'objet de provision dans les conditions indiquées à l'article 15 ci-dessous.

8.4 - 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 du Preneur, 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, et dont la durée serait supérieure à 21 jours, le Preneur pourra prétendre à une réduction de redevance correspondant au prorata temporis des jours non occupés, conformément à l'article 1724 du code civil. Aucune autre indemnité ou autre droit quelconque ne pourra être réclamé en sus.

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.

8.5 - 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 du 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 ouvrés, le délai partant à la date de la première présentation de la mise en demeure, ramené à quarante-huit heures en cas de risque pour le public.

Article 9 - 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 10 - 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 11 - 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. Le Bailleur en informera le Preneur (avec le motif d'intervention).

Article 12 - 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 est fixé à 7 930,92 € HT annuel, soit 660,91 € HT, payable après réception de l'avis des sommes à payer émis par GrandAngoulême, mensuellement et à terme à échoir.

Le loyer sera soumis à la TVA que l'occupant s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus du loyer principal aux mêmes époques que celui-ci.

Le loyer du premier mois d'occupation sera calculé au prorata temporis.

Article 13 - Révisions

Le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail civil. Le loyer sera actualisé proportionnellement à la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) établi chaque trimestre par l'INSEE. Sera retenu comme indice de référence, l'indice trimestrielle connu à la date de prise d'effet du bail et l'indice à comparer sera le dernier indice connu au moment 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 ci-dessus.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant, de la volonté de contracter des parties, faute de quoi, le présent bail n'eût pas été consenti. 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 équivaudrait à un refus de sa part de poursuivre les relations contractuelles et entraînerait au gré de l'autre partie la résiliation anticipée du bail.

Article 14 - Provisions pour charges locatives et régularisation

Les frais de maintenance et d'entretien réalisés par GrandAngoulême pour le compte du Preneur et listées à l'article 9.3 ci-dessus et à la charge financière du Preneur feront l'objet de provisions. Le montant annuel s'élève à 1 000 € HT.

Cette provision est redevable dans les mêmes conditions que le loyer annuel.

Un décompte des charges réellement réalisées et payées par le Bailleur sera transmis au Preneur pour une régularisation comptable.

Par la suite, le Bailleur et le Preneur pourront se rencontrer à la demande de la partie la plus diligente afin d'effectuer un bilan des coûts divers, de les entériner ou d'envisager des axes de réflexions en faveur de la maîtrise de ceux-ci.

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, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

Le Preneur payera par remboursement au Bailleur la taxe foncière, la taxe des ordures ménagères et tous les frais afférents, au prorata temporis de l'occupation.

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 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 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, et un mois après une mise en demeure signifiée par un commissaire de justice, le bail sera résilié de plein droit.

Grand Angoulême

Article 20 - Résiliation

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue à l'article 3 du présent bail civil dans les conditions suivantes :

20.1 Résiliation pour faute

GrandAngoulême pourra résilier de plein droit le présent bail civil en cas d'inexécution par le Preneur d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

La résiliation deviendra effective 90 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, le Preneur 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 du bail.

Les redevances payées d'avance par le Preneur 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.

20.2 Résiliation anticipée

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 six mois pour chacune des parties.

Article 21 - Conséquences de l'arrivée du terme - Restitution des locaux

Quelle qu'en soit la cause (échéance, caducité, résiliation, nullité), à l'échéance du bail, l'occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par GrandAngoulême pour faciliter la fin de l'occupation.

Dès la communication de la date de fin du bail civil par le Preneur, celui-ci devra également transmettre la date de son déménagement et 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.

Deux mois avant l'expiration du contrat, les parties arrêtent, au vu d'un pré-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 mobilier communautaires causés par le Preneur 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 du Preneur, par l'entrepreneur de son choix.

Article 22- 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 23 - Election de domicile

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

Article 24 - Annexes

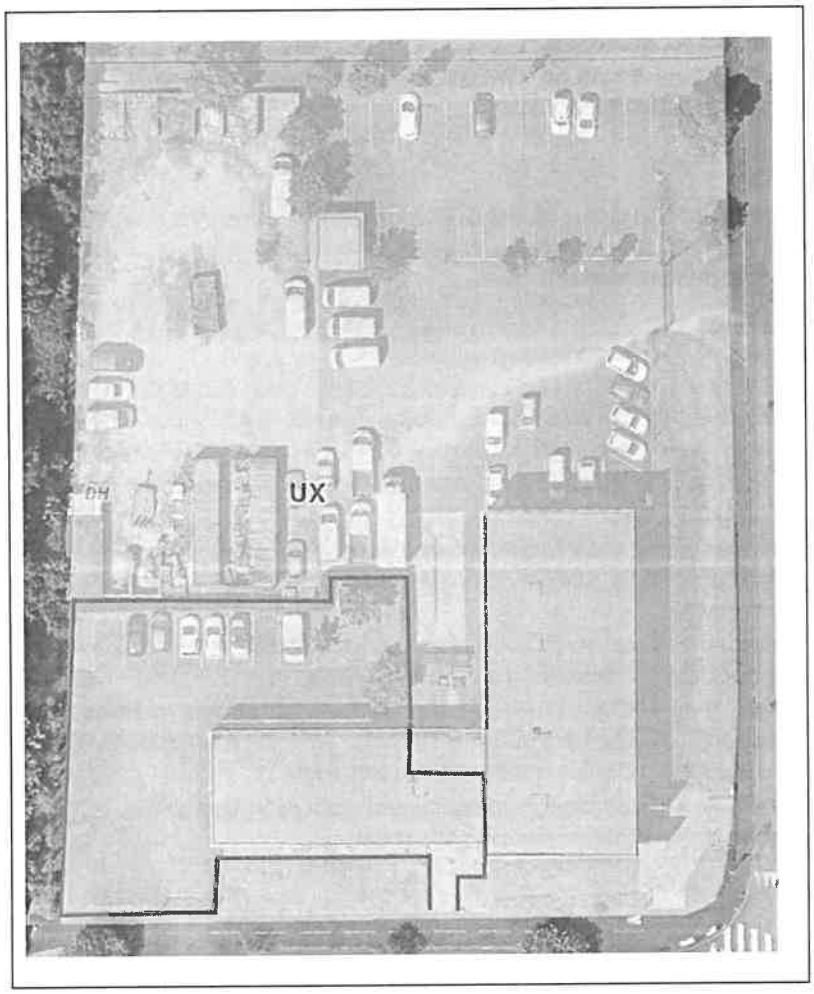
Le présent document comporte 4 annexes qui font partie intégrante du bail civil :

1. Plan cadastral, photo façade,
2. Etat des lieux d'entrée,
3. Attestation d'assurance,

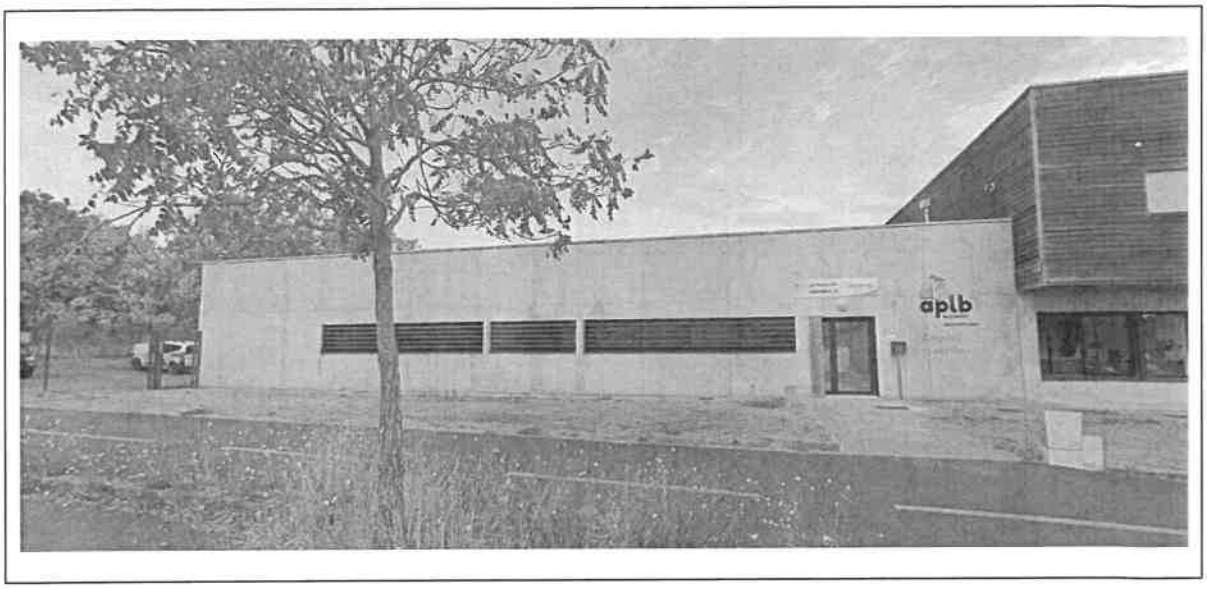
Fait à Angoulême, le .....
en deux exemplaires originaux

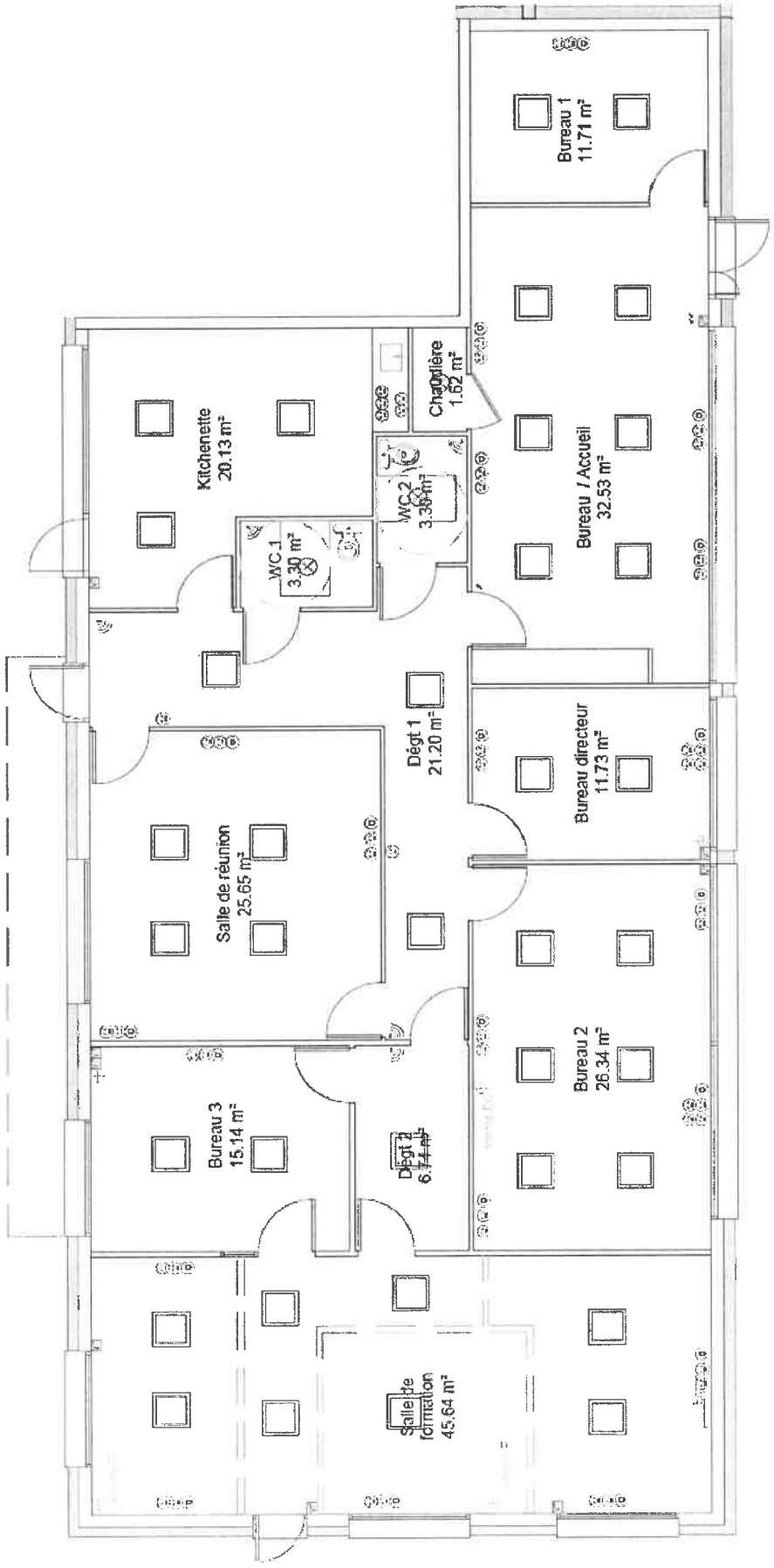
Pour le Preneur,	*Pour Grand Angoulême,*

Localisation du site – plan cadastral



Grand Angoulême




Bureau 1
11.71 m²
Chaufferie
1.62 m²
Kitchenette
20.13 m²
WC 2
3.36 m²
WC 1
3.30 m²
Bureau / Accueil
32.53 m²
Dégt 1
21.20 m²
Bureau directeur
11.73 m²
Salle de réunion
25.65 m²
Bureau 2
26.34 m²
Bureau 3
15.14 m²
Dégt 2
6.74 m²
Salle de formation
45.64 m²