

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

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
POUR LA SOCIETE ICONIC AU VILLAGE
D'ENTREPRISES DES MOLINES CELLULE N°9**

Mission Stratégies foncières et
immobilières
Numéro : 2021-D-350

Le **PRESIDENT** de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION** de **GRANDANGOULEME**,

- VU, le code général des collectivités territoriales,
- VU, la délibération n°130 du conseil communautaire du 16 juillet 2020 portant délégation d'attributions au président,
- VU, l'arrêté n°30 du 11 août 2020 portant délégation de fonctions, délégation et subdélégation de signatures à Monsieur Gérard Roy,

DECIDE

Article 1^{er} - Est approuvé le contrat d'occupation précaire passé avec la société **ICONIC** dont le siège social est Village d'entreprises des Molines 16000 Angoulême, inscrite au R.C.S. d'Angoulême sous le numéro 814 226 957, pour la location de la cellule n°9, d'une superficie d'environ 93 m², du village d'entreprises Les Molines à Angoulême.

Article 2 - Le droit d'occupation est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 1^{er} décembre 2021.

Article 3 - Le montant du loyer s'élève à 372 € HT par mois, révisable, avec un acompte provisionnel pour les charges locatives d'un montant de 160 € annuel.

Article 4 - La recette est inscrite au budget annexe aménagement de zones – gestion immobilière– articles 752 et 758.

Article 5 - Monsieur le directeur général des services et Monsieur le trésorier de la communauté d'agglomération sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le **3 0 NOV. 2021**
Publié ou notifié,
Le **3 0 NOV. 2021**

Angoulême, le **3 0 NOV. 2021**

P/Le Président,
Le Vice-Président,



Gérard ROY



**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
VILLAGE D'ENTREPRISES DES MOLINES
RUE DE LA CHARITE 16000 ANGOULEME
CELLULE N°9**

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,

Ci-après dénommé « le bailleur » d'une part;

Et

La société ICONIC, Société par Action Simplifiée dont le siège social est Village d'entreprises des Molines
16000 Angoulême, inscrite au R.C.S. d'Angoulême sous le numéro 814 226 957,

Représentée par Monsieur David Brière, en qualité de Président,

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

TABLE DES MATIERES

1. OBJET	2
2. DUREE	2
3. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION	2
4. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.....	2
5. REDEVANCE ET DEPOT DE GARANTIE.....	3
6. CHARGES	3
7. IMPOTS ET TAXES	4
8. CONDITIONS	4
9. RESTITUTION DES LIEUX.....	4
10. CLAUSES RESOLUTOIRES.....	5
11. DROIT APPLICABLE - LITIGE	5
12. ELECTION DE DOMICILE	5



il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La société ICONIC est spécialisée dans la conception et la fabrication d'imprimante 3D, modélisation et impression 3D et vente de pièces d'imprimantes 3D.

La société occupe depuis le 1^{er} décembre 2020 la cellule n°9 par le biais d'un contrat d'occupation précaire pour accompagner la montée en charge de son entreprise, en raison de l'obtention d'un marché public industriel, et un besoin de place pour y recruter des salariés.

La société a demandé le renouvellement du contrat d'occupation précaire.

GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition de la cellule n°9 d'une surface de 93 m², selon une convention exclue du code du commerce.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié par la volonté de l'occupant.

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

1. OBJET

La convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles GrandAngoulême autorise l'occupant, qui l'accepte, à occuper les locaux tels que définis ci-dessous.

Les locaux mis à disposition sont situés sur la commune d'Angoulême, dans le département de la Charente, au sein du « Village d'Entreprises Les Molines » (sis rue des Molines – 16000 Angoulême).

Il s'agit de la cellule n°9 d'environ 93 m² (soit 65,10 m² d'atelier et 15,30 m² de bureaux et 12,60 m² de sanitaires + une surface de stockage à l'étage) telle que figurant 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.

GrandAngoulême met également à disposition de l'occupant 2 places de stationnements situés dans l'enceinte de l'îlot.

2. DUREE

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte à compter du 1^{er} décembre 2021 pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 30 novembre 2023.

Toutefois, l'occupant pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 2 mois.

Le bailleur pourra également à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 2 mois.

A l'issue de cette période, l'occupant ne pourra sous aucun prétexte prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

3. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

L'occupant utilisera les lieux loués pour l'exercice de son activité décrite au préambule, soit la conception et la fabrication d'imprimante 3D, modélisation et impression 3D et vente de pièces d'imprimantes 3D.

4. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

- Situation du bien au regard de la réglementation sur l'amiante



Le local ayant été construit après 1997, il n'y a pas d'obligation de réaliser un dossier technique amiante.

- Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic pourra être réalisé à la demande du locataire.

5. REDEVANCE ET DEPOT DE GARANTIE

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de 372 € HT (trois cent soixante-douze euros) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif.

La redevance sera soumise à la TVA que l'occupant s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus de la redevance principale aux mêmes époques que celle-ci.

Le loyer 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 trimestrielle à la date de prise d'effet du bail (soit le mois de décembre 2021) 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, 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 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.

Pour garantir l'exécution du contrat précédent, l'occupant avait versé à GrandAngoulême un dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par GrandAngoulême et correspondra au dépôt de garantie de la présente convention d'occupation précaire et restera entre ses mains jusqu'à l'expiration du contrat 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.

6. CHARGES

L'occupant paiera par remboursement au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel annuel la somme de 160 €, payables dans les mêmes conditions que le loyer, correspondant aux charges locatives décrites ci-après :

- Entretien des toitures-terrasses,
- la consommation électrique et l'entretien du portail d'entrée de l'îlot,
- l'entretien des espaces verts et des espaces communs extérieurs (parking, voiries),
- l'éclairage public des voies,

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée. Chaque année, un état récapitulatif des charges sera réalisé et l'acompte provisionnel recalculé en tenant compte des charges réellement payées par le bailleur.

Par paiement direct :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- l'abonnement et la consommation d'électricité,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau,
- l'enlèvement des déchets d'activités,
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.



7. IMPOTS ET TAXES

L'occupant devra acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part du GrandAngoulême afin que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée à cet égard.

L'occupant prendra également en charge le remboursement au bailleur de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

8. CONDITIONS

Entretien – Jouissance : L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger de GrandAngoulême aucun travail de remise en état ou réparation. L'occupant devra en jouir raisonnablement pendant toute la durée de la location précaire, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après.

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

Etat des lieux – L'état des lieux d'entrée ayant déjà été établi lors du premier bail, il sera utilisé pour l'occupation précaire du présent contrat.

Travaux – Modifications : L'occupant ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du GrandAngoulême.

Réparations : De convention expresse entre les parties, les réparations qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente convention seront à la charge de GrandAngoulême, l'occupant n'étant tenu que de l'entretien journalier des lieux loués.

L'occupant souffrira sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance toutes les réparations que GrandAngoulême se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux.

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

Cession – Sous location : Il est interdit à l'occupant de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux loués, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

Assurances : L'occupant 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.

9. RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où l'occupant doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Un mois avant de déménager, l'occupant devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années



écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

L'occupant devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif.

Dans l'hypothèse où l'occupant ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations et l'occupant devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, l'occupant serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant à l'occupant.

10. 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.

11. DROIT APPLICABLE - LITIGE

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige intervenant dans le cadre de la présente convention. En cas de persistance du désaccord la loi française est applicable et ledit litige sera tranché par les tribunaux compétents.

12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour GrandAngoulême, en son siège,
- Pour l'occupant, à l'adresse des lieux loués

Fait en deux exemplaires originaux,

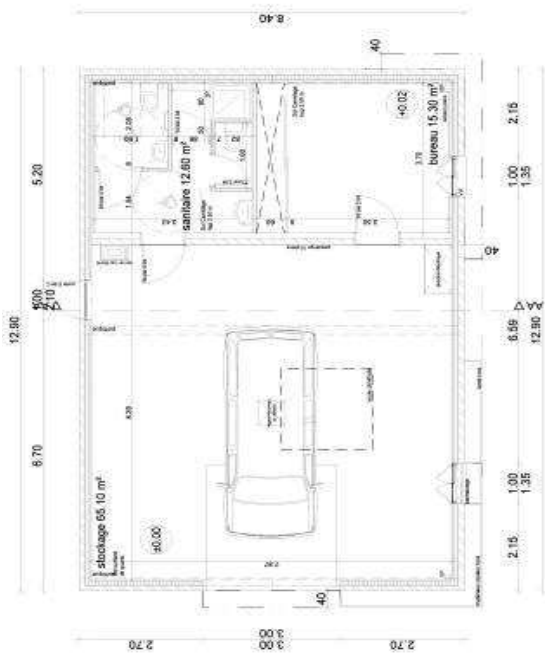
A Angoulême, le

<i>Pour ICONIC Le Président,</i> <i>David Brière</i>	<i>Pour GrandAngoulême P/le Président, le Vice-Président,</i>
---	---

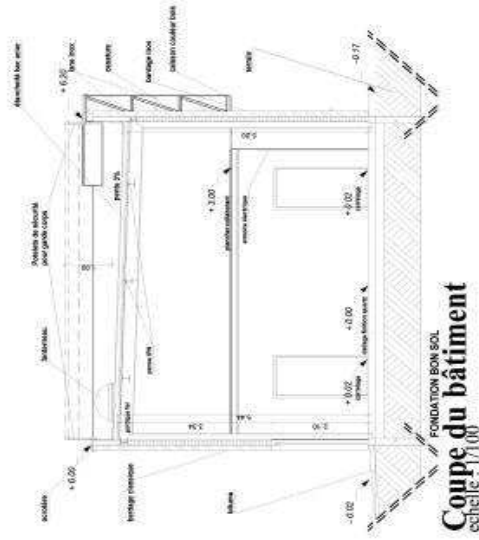
Document comprenant 1 annexe faisant partie intégrante de la présente convention :

- plan du bâtiment

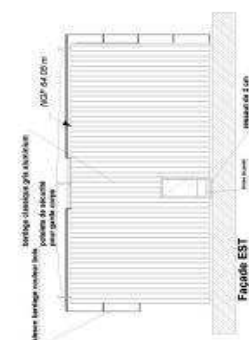
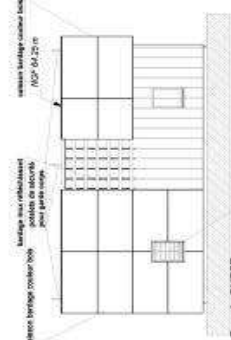
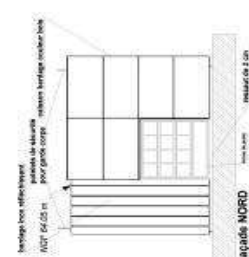
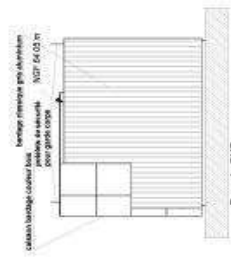
Plan du bâtiment



Plan du rez de chaussée
échelle : 1/100



Maître d'ouvrage Commanditaire d'implémentation d'ANGOULÊME		village entreprises les MOLINES		BAT 8: 100 m²	
D.C.E.		AXALE		Architecture	
AXALE Architecture 25 rue de la République 16100 ANGOULEME Tél. 05 45 55 71 42 Fax 05 45 55 71 15 Installation au Niveau Régional de l'Ordre des Architectes sous le N° 8 54 889		Date : 04/06/06			



Façades
échelle : 1/200