

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

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE  
AVEC LA SOCIETE ARES SYSTEME -  
CELLULE N°5 - VILLAGE D'ENTREPRISES  
LES MOLINES

Mission Stratégies foncières et  
immobilières  
Numéro : 2021-D-378

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 de Monsieur le président subdéléguant à Monsieur Gérard ROY, en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération sus-visée,

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** - Est approuvé le contrat d'occupation précaire passé avec la société ARES SYSTEME dont le siège social est situé 11 rue Ulysse Gayon à Angoulême, pour la location de la cellule n°5, d'une superficie d'environ 188 m², au sein du village d'entreprises Les Molines.

**Article 2** - Le droit d'occupation est consenti pour une durée de 3 ans à compter du 22 novembre 2021.

**Article 3** - Le montant de la redevance mensuelle s'élève à 752 € HT et sera révisé annuellement. Le locataire remboursera au bailleur sa quote-part annuelle de la taxe foncière et de la taxe d'ordures ménagères et paiera au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel annuel la somme de 320 € correspondant aux charges locatives.

**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 - 5 JAN. 2022  
Publié ou notifié,  
Le - 5 JAN. 2022

Angoulême, le - 5 JAN. 2022

P/Le Président,  
Le Vice-Président,



Gérard ROY





---

**CONTRAT D'OCCUPATION PRECAIRE  
VILLAGE D'ENTREPRISES DES MOLINES 16000 ANGOULEME  
CELLULE N°5**

---

**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 ARES SYSTEME, SAS au capital de 10 000 € dont le siège social est au 11 Rue Ulysse Gayon à  
Angoulême inscrite au R.C.S. d'Angoulême sous le numéro 847 966 652,

Représentée par Monsieur Arnaud MICHEL, en qualité de Président,

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

**TABLE DES MATIERES**

Préambule .....	2
1. Objet.....	2
2. Durée.....	2
3. Destination des locaux mis à disposition .....	2
4. Diagnostic immobilier .....	3
5. Etat des lieux.....	3
6. Loyer.....	3
7. Dépôt de garantie .....	3
8. Charges.....	4
9. Impôts et taxes.....	4
10. Conditions de mise à disposition .....	4
11. Clauses résolutoires .....	5
12. Droit applicable - Litige.....	5
13. Election de domicile .....	5
Plan masse du site .....	6
Plan du bâtiment.....	7



**il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

## **PREAMBULE**

La société ARES SYSTEME est spécialisée dans l'étude et la réalisation de machines spéciales, de moules et d'outils de découpe, étude mécanique et d'automatisation électrique, pneumatique et hydraulique, réalisation de prestations informatiques et de programmation de logiciels informatiques, conseil en ergonomie, formation et sécurité.

La société ARES SYSTEME occupait la cellule 7A depuis le 1<sup>er</sup> mai 2019, et la cellule 7B depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020. Celle-ci a sollicité GrandAngoulême la possibilité de pouvoir louer la cellule n°5 qui se situe juste en face dans le même îlot et dont la superficie est plus grande, pour des raisons de fonctionnalité au quotidien.

GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition de la cellule 5 d'une surface d'environ 188 m<sup>2</sup>, 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 » (rue des Molines 16000 Angoulême).

Il s'agit de la cellule n°5 d'environ 188 m<sup>2</sup> (soit 153,30 m<sup>2</sup> d'atelier/stockage, 21,80 m<sup>2</sup> de bureaux et 12,60 m<sup>2</sup> de sanitaires) 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 pour une durée de trois ans à compter du 22 novembre 2021, soit jusqu'au 21 novembre 2024.

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 l'étude et la réalisation de machines spéciales, de moules et d'outils de découpe, étude mécanique et d'automatisation électrique, pneumatique et hydraulique, réalisation de prestations informatiques et de programmation de logiciels informatiques, conseil en ergonomie, formation et sécurité.



#### 4. DIAGNOSTIC IMMOBILIER

- 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 fourni à la demande du locataire.

#### 5. ETAT DES LIEUX

L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature des présentes, 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 location au moment de la remise des clés. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, sans frais pour l'occupant.

Cependant, c'est la présomption de l'article 1731 du Code civil qui s'appliquera à savoir que « *S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.* ».

Lors du départ de l'occupant, 7 jours au plus tard avant le jour de l'expiration de la mise à disposition ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et l'occupant ou par un tiers mandaté par eux. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et l'occupant. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant.

#### 6. LOYER

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de 752 € HT (sept cent cinquante-deux 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 trimestriel à la date de prise d'effet du bail (soit le mois de novembre 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.

#### 7. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des contrats précédents, l'occupant avait versé à GrandAngoulême un dépôt de garantie dans les conditions suivantes :



- 309,71 € pour la cellule n°7A
- 270 € pour la cellule 7B

Cette somme d'un montant de 579,71 € 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.

## 8. CHARGES

L'occupant paiera par remboursement au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel annuel la somme de 320 €, 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.

L'occupant paiera par paiement direct les charges suivantes :

- 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.

## 9. 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.

## 10. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

**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 est indiquée ci-dessus.

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.

**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 du loyer 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, sans en avoir obtenu, au préalable, l'autorisation par GrandAngoulême.

**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.

#### 11. 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.

#### 12. DROIT APPLICABLE - LITIGE

De convention expresse entre les parties, les présentes sont exclues du champ d'application du code du commerce.

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.

#### 13. 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*

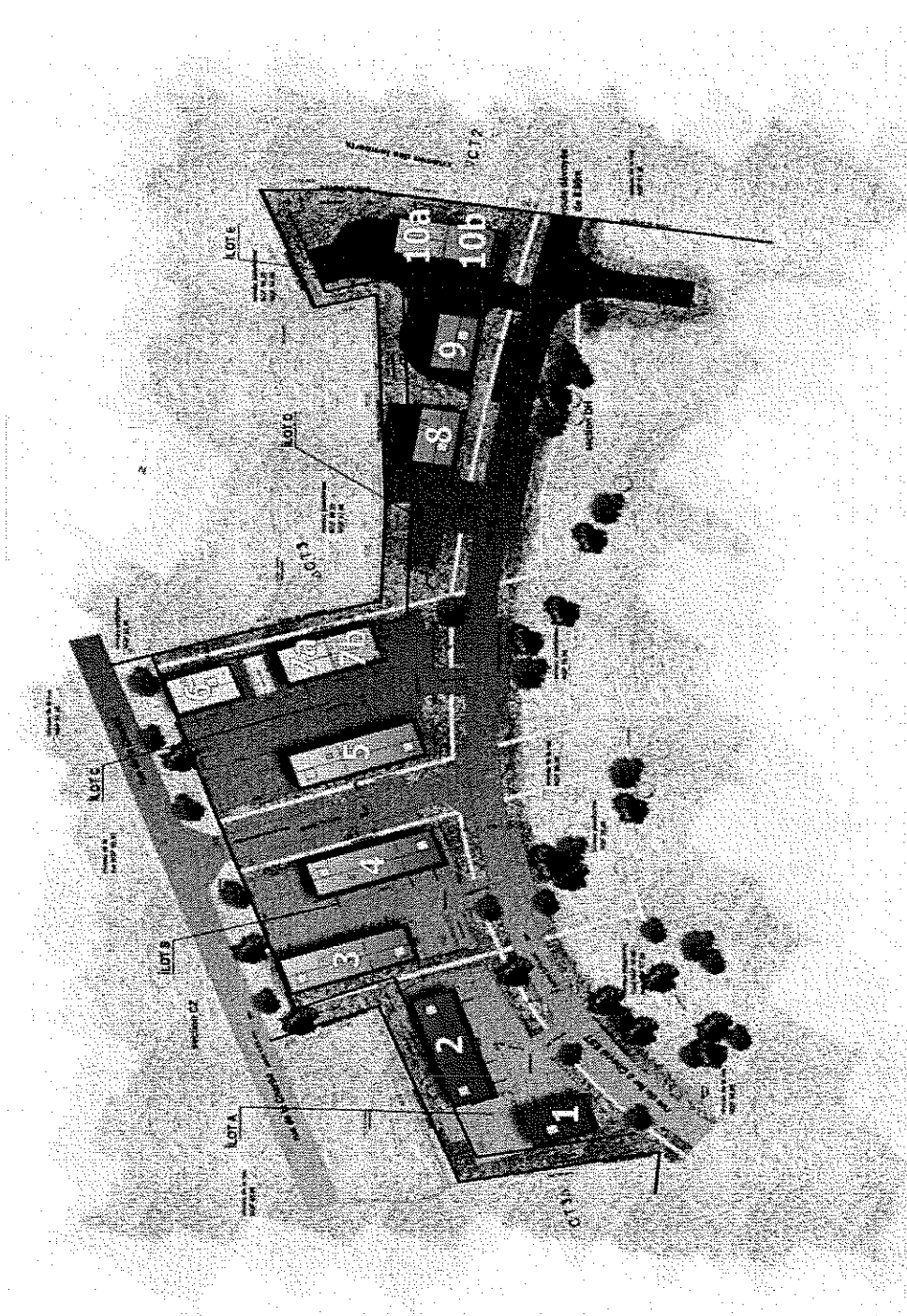
<i>Pour ARES SYSTEME Le Président,</i>  <i>Arnaud MICHEL</i>	<i>Pour GrandAngoulême P/le Président, le Vice-Président,</i>  <i>Gérard Roy</i>
--	--



Document comprenant 2 annexes faisant partie intégrante de la présente convention :

- plan du site
- plan du bâtiment

## PLAN MASSE DU SITE







## PLAN DU BATIMENT

