



DECISION PAR SUBDELEGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC D'UNE PARTIE DU SITE DU PARADIS SUR LA COMMUNE DE BALZAC À L'EPTB

DGA Patrimoine public et
environnement - Stratégie foncière et
immobilière
Numéro : 2022-D-164

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

VU, le code général des collectivités territoriales,

VU, la délibération n°246 du conseil communautaire du 9 décembre 2021 portant délégation d'attribution du Conseil au Président,

VU, l'arrêté n°99 du 23 mars 2022 de Monsieur le Président subdéléguant à Monsieur Gérard DEZIER, en sa qualité de Vice-Président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée.

Considérant que depuis le 1^{er} décembre 2017, GrandAngoulême a mis à disposition du Syndicat du Bassin des Rivières de l'Angoumois (SYBRA), une partie du bâtiment (sous-sol et rez-de-chaussée) situé sur le site du Paradis sur la commune de Balzac,

Considérant que le 2^{ème} étage est libre et que l'Etablissement Public Territorial de Bassin Charente (EPTB) souhaite occuper un ou plusieurs bureaux pour y développer ses activités administratives,

DECIDE

Article 1 - Est approuvée la convention d'occupation temporaire du domaine public d'une partie du 1^{er} étage (soit un bureau et les dégagements) sur le site du Paradis à Balzac à l'Etablissement Public Territorial de Bassin Charente (EPTB) dont le siège social est 5 rue Chante Caille ZI des Charriers 17100 Saintes.

Article 2 - Le droit d'occupation est consenti pour une durée de six mois à compter du 1^{er} juin 2022 et pourra être renouvelé de manière expresse. Le montant de la redevance mensuelle s'élève à 81,71 €.

Article 3 – La recette est inscrite au budget principal article 752 fonction 0200.

Article 4 - 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 **- 9 JUIN 2022**
Publié ou notifié,
Le **- 9 JUIN 2022**

Angoulême, le **- 9 JUIN 2022**

Pour Le Président,
Le Vice-Président,

Gérard DEZIER

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC SITE DU PARADIS – COMMUNE DE BALZAC

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 « GrandAngoulême » d'une part;

Et

L'Etablissement Public Territorial de Bassin Charente (EPTB) 5 rue Chante Caille ZI des Charriers
17100 Saintes, représenté par son Président

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

TABLE DES MATIERES

Article 1 - Objet.....	2
Article 2 - Espaces mis à disposition	2
Article 3 - Durée de la convention - renouvellement.....	2
Article 4 - Etat des lieux	3
Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation	3
Article 6 - Affectation des locaux	3
Article 7 - Modalités d'accès aux espaces	4
Article 8 - Conditions d'occupation des espaces mis à disposition	4
Article 9 - Entretien, maintenance et renouvellement des biens mis à disposition	4
9.1 - Principes généraux	4
9.2 - Carence	4
Article 10 - Signalisation – publicité - enseigne	4
Article 11 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police.....	5
Article 12 - Sécurité	5
12.1- Accès aux espaces privatisés	5
12.2- Evacuation en cas d'incendie	5
Article 13 - Dispositions financières.....	5
Article 14 - Dispositions particulières.....	5
Article 15 - Impôts et taxes.....	6
Article 16 - Dépôt de garantie	6
Article 17 - Responsabilité.....	6
Article 18 - Assurances	6
Article 19 - Différends et litiges	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 principales de la mise à disposition des bureaux,

GrandAngoulême a signé une convention d'occupation avec le Syndicat du bassin des rivières de l'Angoumois (SYBRA) pour la totalité des locaux du sous-sol et du rez-de-chaussée.

L'Etablissement Public Territorial de Bassin Charente (EPTB) souhaite occuper des bureaux au 1^{er} étage du site du Paradis sur la commune de Balzac dans le département de la Charente, pour ses besoins administratifs.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 de manière privative 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 - Espaces mis à disposition

Les espaces, mis à disposition de l'occupant dans le cadre de la convention, sont situés sur le site du Paradis à Balzac. Ils sont constitués d'espaces privatifs et d'espaces communs.

Les espaces privatifs

Exclusivement affectés à l'occupant, ces espaces privatifs sont les suivants :

- Bureau n°6 au 1^{er} étage d'une superficie de 15,04 m²,

Les espaces communs

En sus de ces espaces privatifs, l'occupant accèdera librement aux espaces communs du R+1 qui sont les suivants :

- Sanitaires,
- Espace de dégagement,

Le plan figure en annexe à la présente convention, lequel en fait partie intégrante.

Article 3 - Durée de la convention - renouvellement

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte pour une durée de 6 mois à compter du 1^{er} juin 2022 jusqu'au 30 novembre 2022.

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.

La présente convention pourra être renouvelée par voie d'avenant.

Article 4 - Etat des lieux

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 location 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.

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 GrandAngoulême 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 GrandAngoulême et l'occupant. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incomptant à l'occupant.

Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation

L'autorisation d'occupation du domaine public accordée par la présente convention est personnelle et inaccessible.

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.

GrandAngoulême autorise expressément l'occupant à accueillir des partenaires dans les espaces privatifs mis à sa disposition.

Dans cette éventualité, l'accueil des partenaires se fera sous l'entièr responsabilité de l'occupant qui s'engage à faire respecter par son partenaire l'ensemble des conditions d'utilisation des espaces privatifs comme communs, notamment l'affectation des lieux, telle que prévue à l'article 6 ci-après.

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.

L'occupant réalise et exploite sous sa responsabilité, et à ses risques et périls, les activités prévus ci-dessus.

L'occupant fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans le cadre de la présente convention ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec ces activités.

L'occupant devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect de la réglementation, notamment celle applicable en matière de droit du travail et de sécurité.



Article 7 - Modalités d'accès aux espaces

L'occupant pourra accéder au site et à l'entrée du bâtiment conduisant aux espaces mentionnés à l'article 2 ci-dessus.

Le site du Paradis dispose d'un accès, dont l'occupant aura la clé. L'occupant pourra se rendre dans les bureaux du 1^{er} étage en traversant les parties privatives de l'occupant du rez-de-chaussée, le SYBRA qui lui a donné autorisation.

Article 8 - Conditions d'occupation des espaces mis à disposition

L'occupation des espaces, objet de la présente mise à disposition, est autorisée sous réserve du respect permanent par l'occupant des conditions suivantes :

- L'occupant s'engage à respecter, et à faire respecter notamment par ses clients, prospects, fournisseur et préposés, la réglementation.
- Les activités de l'occupant devront s'effectuer dans le respect de celles de GrandAngoulême et des autres occupants.
- Dans le cadre de ses activités, l'occupant doit veiller à la santé et la sécurité de son éventuel personnel.

Le non-respect de l'une des clauses susmentionnées entraînera de plein droit la résiliation de la présente convention.

Article 9 - Entretien, maintenance et renouvellement des biens mis à disposition

9.1 - Principes généraux

L'occupant est tenu de conserver les espaces privatifs mis à disposition en parfait état de conservation et d'entretien.

A cet effet, l'occupant assure les réparations garantissant le maintien quotidien de ce parfait état.

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.

L'occupant est également tenu d'utiliser les espaces communs de façon raisonnable et dans le respect de savoir vivre.

GrandAngoulême assure, quant à lui, les réparations intéressant la structure, la sécurité et la solidité générale de l'immeuble abritant les espaces, objet de la présente mise à disposition.

Toutefois, dans la mesure où les réparations de solidité et de structure seraient rendues nécessaires par la faute ou une négligence de l'occupant, elles seraient mises à la charge de ce dernier.

9.2 - 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 9.1 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 10 - Signalisation – publicité - enseigne

L'occupant s'engage à effectuer une promotion de qualité de l'activité qu'il réalise par l'intermédiaire des espaces mis à disposition dans le cadre des présentes. GrandAngoulême pourra exiger le retrait de toute action de communication nuisant à l'image du site et de son propriétaire.

Dans le respect des conditions fixées par GrandAngoulême (poids, dimensions, nombre, ...), l'occupant pourra apposer son enseigne à l'entrée du bâtiment et de ses espaces privatifs.



Article 11 - 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.

Article 12 - Sécurité

12.1- Accès aux espaces privatifs

Par mesure exclusivement de sécurité, GrandAngoulême disposera d'un passe donnant accès aux espaces privatifs 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.

12.2- Evacuation en cas d'incendie

L'occupant devra veiller à garantir une bonne fluidité des circulations et assurer l'évacuation de son espace privatif au retentissement de l'alarme générale. Une procédure lui sera remise concernant les modalités d'évacuation pour les espaces mis à disposition.

Article 13 - Dispositions financières

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle d'un montant de quatre-vingt-un euros et soixante et onze cents (81,71 €).

L'occupant s'oblige à payer la redevance mensuelle au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif, à terme à échoir.

Dans le cas d'une prolongation, la redevance fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail prolongée soit le 1^{er} décembre 2022. 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 au 1^{er} décembre 2022 et l'indice à comparer sera celui du mois d'effet de l'actualisation. 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. Cependant, en cas de variation à la baisse, le nouveau montant calculé du loyer ne pourra pas être inférieur au montant initial convenu entre les parties.

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 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 - Dispositions particulières

En plus de la redevance mensuelle, l'occupant devra reverser au SYBRA, sa quote-part des contrats de maintenance, fluides et autres, dont ce dernier est titulaire.

La liste exhaustive comprend :

- Contrat de maintenance de vérification des installations électriques,
- Contrat de maintenance et vérification technique des moyens de secours et de sécurité contre l'incendie,
- contrat de maintenance du système de télésurveillance du bâtiment,
- contrat de maintenance de la chaudière,
- contrat de maintenance de la fosse septique,
- contrat de prestation de nettoyage,
- contrat d'accès à internet,
- fluides : électricité, eau et fioul,
- taxes foncière et sur les ordures ménagères.

Pour information, la surface totale du bâtiment est de 361,33 m² (sans le modulaire du 1^{er} étage) et correspond à la surface chauffée par le SYBRA.

La surface occupée par l'EPTB au R+1 est de 21,79 m² (bureau de 15,04 m² + sanitaires et dégagements à hauteur de 50 % avec GrandAngoulême soit 6,75 m²) ; soit 6,03 % de la surface totale chauffée par le SYBRA.

Article 15 - Impôts et taxes

L'occupant 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, patentés, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

Article 16 - Dépôt de garantie

Il n'est pas demandé le versement d'un dépôt de garantie.

Article 17 - 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.

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 18 - 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 MULTIRISQUE 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 - 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.

*Fait à Angoulême, le
en deux exemplaires originaux*

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

Liste des annexes

- Annexe 1 : plan et descriptif des espaces privatifs mis à disposition
- Annexe 2 : Etat des lieux entrant

Annexe 1

