



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 PRÉCAIRE AVEC L'ENTREPRISE TOKU - TECHNOPARC KRYSLAIDE

DGA Ressources et Relations aux
administrés - Vie institutionnelle
relations administrés - Secrétariat des
assemblées
Numéro : 2023-D-090

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°97 du 23 mars 2022 de Monsieur le président subdéléguant à Monsieur Gérard ROY en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération susvisée,

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvée la convention passée avec l'entreprise TOKU, sise Technoparc Krysalide – Parc d'activités du Grand Girac, pour la mise à disposition de l'atelier A9-A10 de 102,60 m² de la pépinière d'entreprises, située 70 rue Jean Doucet à Saint-Michel.

Article 2 – La mise à disposition est consentie à compter du 1^{er} avril 2023 pour une durée de 48 mois fermes, moyennant le paiement d'une redevance et de charges mensuelles dont les montants évolueront chaque année de la façon suivante :

A9-A10		
102,60m ²	Redevances	Charges
	HT	HT
Année 1	205,20	145,69
Année 2	282,15	205,20
Année 3	359,10	239,06
Année 4	410,40	239,06

Article 3 – Un dépôt de garantie de 410,40 € HT devra être versé par l'entreprise pour garantir l'exécution de la présente convention, et une caution de 10 € par clé.

Article 4 – La recette est inscrite au budget Principal – gestion immobilière – articles 572 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 les concerne de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 14 AVR. 2023

Pour Le Président,
Le Vice-Président,



Gérard ROY

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le 14 AVR. 2023
Publié ou notifié,
Le 14 AVR. 2023

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

PREAMBULE

Le technoparc Krysalide a pour objectif d'optimiser les facteurs de réussite des entreprises en création.

Krysalide met à la disposition des porteurs de projet et des créateurs d'entreprises :

- des bureaux avec des redevances à prix modérés,
- des services communs (secrétariat, tisanerie, réception/envoi de courrier, photocopieur, fax, salles de réunions...),
- du conseil auprès des créateurs d'entreprises afin de les accompagner dans toutes leurs démarches qu'elles soient d'ordre fiscal, marketing, financier, juridique...

Le respect de la destination des lieux mis à disposition est une clause déterminante de la présente convention.



Technoparc Krysalide

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (Grand Angoulême)
25 Bd Besson Bey
16023 Angoulême

ET : TOKU
Technoparc Krysalide
Parc d'activités du Grand Girac
70 Rue Jean Doucet
16470 Saint-Michel

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (Grand Angoulême) met à disposition de l'entreprise TOKU, immatriculée en date du 01 décembre 2022 au greffe du tribunal de commerce d'Angoulême sous le n° de siret suivant : 921 868 527 00018 R.C.S. Angoulême, représenté par Monsieur Xavier TRUCHON, qui accepte les locaux équipés désignés ci-après :

Atelier A9-A10 (102.60²),
Le Technoparc Krysalide - Parc d'activités du Grand Girac - 70 Rue Jean Doucet - 16470 Saint-Michel

Le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités.

DUREE ET LEGISLATION DU CONTRAT :

Les locaux mis à disposition du preneur présentent la particularité d'être destinés exclusivement à des jeunes entreprises : soit des porteurs de projet (personnes physiques qui s'installent en pépinière avec comme objectif la création d'une entreprise dans les prochains mois) soit des jeunes entreprises (entreprises immatriculées depuis moins de 5 ans).

Les critères d'entrée sont :

- le caractère « tertiaire » de l'entreprise
- l'innovation
- le potentiel d'emploi
- l'originalité



Technoparc Krysalide

Les entreprises ciblées par la pépinière étant à potentiel de développement celles-ci bénéficient de conditions financières avantageuses (redevances modérées, interventions des consultants non facturées aux créateurs). Ces prestations sont proposées tant que l'entreprise n'est pas en situation de les assumer seule. A compter du moment où l'entreprise atteindra une rentabilité lui permettant d'assumer une redevance correspondante au prix du marché, celle-ci sera invitée à quitter Krysalide.

Ne pouvant définir a priori quand l'entreprise atteindra une autonomie financière la présente convention est consentie pour une durée de 48 mois fermes à compter du 01/04/2023.

A l'issue du terme de la convention le preneur ne pourra pas bénéficier d'une nouvelle convention d'occupation précaire et devra libérer les locaux.

Notons que la notion d'autonomie financière sera appréciée en considérant une structure des coûts cohérente par rapport aux moyens de l'entreprise et à son marché.

Le Preneur pourra cependant mettre fin à la présente convention avant son terme, en prévenant le bailleur par lettre recommandée au moins 1 mois à l'avance de la date désirée par lui.

La présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 Septembre 1953 compte tenu :

- de l'existence de circonstances particulières (aider à la création d'entreprises en mettant conjointement à la disposition des preneurs de l'immobilier et des services de conseils),
- d'une durée totale d'hébergement non planifiable car dépendant de la rapidité de l'entreprise à être rentable et autonome financièrement,
- d'une redevance extrêmement faible puisque la redevance est modérée et que l'intervention des consultants est totalement gratuite pour le preneur.

DESTINATION :

Le Preneur devra occuper les lieux mis à disposition par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour y exercer l'activité de:

Production de films et de programmes pour la télévision.

ETAT DE LIVRAISON :

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état. Un état des lieux contradictoire est établi le jour de l'entrée dans les locaux.

ENTRETIEN :

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration de la convention, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil et devra rendre les lieux en bon état des dites réparations à l'expiration de la mise à disposition. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes, les glaces, vitres, revêtement de sol, boiseries, etc...

Le preneur prendra en charge le raccordement de ses lignes téléphoniques du boîtier France Télécom jusqu'à ses bureaux. Ce raccordement sera effectué par la société en charge de la gestion de la téléphonie du bâtiment.

Il sera responsable des accidents causés par et à ses objets.

Il devra garder les lieux mis à disposition en état permanent de propreté et faire exécuter le ménage à ses frais.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux mis à disposition, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE :

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de la redevance, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après l'incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR :

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux mis à disposition resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part. Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER :

Le preneur devra maintenir les lieux mis à disposition constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des redevances et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.



Technoparc Krysalide

ASSURANCES :

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, les locaux, ses mobilier, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surcharges qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

Une attestation sera fournie avec le bail lors de sa signature.

Le locataire assuré, renonce au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

IMPOTS ET TAXES :

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incomitant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration de la convention, avant tout déménagement.

Le locataire est redevable du paiement de la taxe foncière au prorata de la surface occupée.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES :

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS :

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.



Technoparc Krysalide

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux mis à disposition et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

VISITE DES LIEUX :

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux mis à disposition pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration de la convention, le preneur devra laisser visiter les lieux mis à disposition, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont disponibles.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux mis à disposition.

INTERDICTIONS DIVERSES :

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location.
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

GARDIENNAGE :

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux; le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux par lui occupés.

DESTRUCTION DES LIEUX MIS A DISPOSITION :

Si les locaux mis à disposition viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, elle pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS :

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

RESTITUTION DES LOCAUX :

A l'occasion de l'expiration de la convention, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

TOLERANCE :

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

CESSION, SOUS-LOCATION :

Il est interdit au preneur de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux mis à disposition, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.



Technoparc Krysalide

CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES :

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une indemnité mensuelle pour la première année de **205.20 HT** que le preneur s'oblige à payer au bailleur en termes égaux par prélèvement automatique les 20 de chaque mois suivant la date de facture.

En outre, il devra s'acquitter auprès de la régie de la pépinière d'entreprises du Grand Angoulême pour la première année la facture afférente aux charges (soit 145.69€ HT) ainsi que les charges liées aux prestations complémentaires.

Les paiements seront également effectués par prélèvement automatique.

La redevance afférente aux locaux que vous occupez au sein de la pépinière est progressive chaque année.

Le réajustement de la redevance se fera en vertu des tarifs ci-dessous.

Atelier HT/m ² /an	Redevances	Charges
Année 1	24.00	17.04
Année 2	33.00	24.00
Année 3	42.00	27.96
Année 4	48.00	27.96

Sur cette base, vos redevances et charges se décomposeront de la manière suivante :

102.60 m ²	A9-A10	
	Redevances	Charges
	HT	HT
Année 1	205.20	145.69
Année 2	282.15	205.20
Année 3	359.10	239.06
Année 4	410.40	239.06

Les tarifs sont susceptibles d'être réévalués par la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême chaque année.

X7



Technoparc Krysalide

DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur s'engage à verser à la régie de la pépinière d'entreprise du Grand Angoulême à la signature de la présente convention, la somme **410.40 € HT correspondant à 2 mois d'indemnité**, en garantie de paiement de la redevance de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations du local et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Une caution pour les clefs sera également demandée au bailleur (10€/cléf)

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet; et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance d'Angoulême et exécutoire par provision, nonobstant appel.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous leurs actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux mis à disposition et le bailleur au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême - 25, bd Besson Bey - 16023 Angoulême -

Fait en 2 exemplaires
À Angoulême

Le Preneur, (1)

La Communauté d'Agglomération
du Grand Angoulême,

(1) Faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé"

Tudor Xaos Toku
lu et approuvé

P 10/10

Technoparc Krysalide – Parc d'activités du Grand Girac – 70 rue Jean Doucet
16470 Saint Michel

Adresse GPS : Chemin du Grand Girac
Tél : 05 45 255 100 Fax : 05 45 255 101