

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

AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU  
DOMAINE PUBLIC DE GRANDANGOULÈME ESPACE  
CARAT SOCIÉTÉ MAROQUINERIE DU SUD-OUEST

DGA Ressources et Relations aux  
administrés - Affaires juridiques  
Numéro : 2023-D-198

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°103 du 23 mars 2022 de Monsieur le président subdéléguant à Monsieur Gérard DESAPHY, en sa qualité de vice-président, une partie de ses attributions déléguées par la délibération sus-visée,

VU, la délibération n°81 du conseil communautaire du 25 mai 2023 fixant le montant de la redevance pour l'occupation de places de stationnement sur le parking de l'espace Carat,

Considérant que la société Maroquinerie du Sud-Ouest a le projet de construire à proximité immédiate de l'espace Carat une nouvelle maroquinerie sur le lot 15 du parc d'activités de Bel Air,

Considérant que la société Maroquinerie du Sud-Ouest souhaite mutualiser les places de stationnement de l'espace Carat dans un souci de sobriété foncière,

Considérant que cette mutualisation des places de stationnement serait compatible avec l'affection du parking du parc des expositions puisque les manifestations organisées par l'espace Carat ont principalement lieu le soir et le weekend,

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Est approuvée l'autorisation d'occupation du domaine public de GrandAngoulême, passée avec la société Maroquinerie du Sud-Ouest, domiciliée 5 route de Saint-Martin-le-Pin à Nontron, pour occuper 250 places de stationnement situées sur le parking de l'espace Carat, 54 avenue Jean Mermoz à l'Isle d'Espagnac.

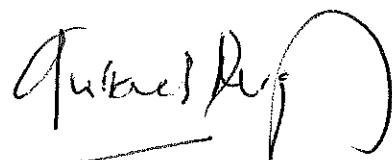
**Article 2** : La présente autorisation d'occupation est consentie du lundi au vendredi, de 7h à 18h, avec une extension ponctuelle à 20h pour quelques collaborateurs, pour une durée de 16 années entières et consécutives et ce, à compter de l'emménagement de la société Maroquinerie du Sud-Ouest sur sa parcelle. GrandAngoulême autorise d'ores et déjà la société Maroquinerie du Sud-Ouest à réaliser un accès entre sa propriété (Lot 15) et le parking de l'Espace Carat, ainsi qu'un éclairage tout le long de cet accès.

**Article 3** : Le montant de la redevance annuelle est fixé à 14 250 € HT, soit 57 € HT par place de stationnement. La société Maroquinerie du Sud-Ouest versera en plus de cela, une provision annuelle pour les charges correspondant aux frais d'aménagement complémentaire et aux frais de fonctionnement des places de stationnement, d'un montant de 5 017,06 € HT. Le paiement de la redevance et de la provision de charges interviendra par trimestre civil d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

**Article 4** : Monsieur le directeur général des services et Monsieur le trésorier de GrandAngoulême sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Angoulême, le 04 JUIL. 2023

Pour Le Président,  
Le Vice-Président,



Gérard DESAPHY

Certifié exécutoire  
Reçu en préfecture,  
Le 05 JUIL. 2023  
Publié ou notifié,  
Le 05 JUIL. 2023

**Autorisation d'occupation temporaire du domaine public de  
GrandAngoulême**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2125-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 2023.05.081 du 25 mai 2023 fixant le montant de la redevance de l'autorisation d'occupation temporaire de 250 places situées sur le parking de l'espace Carat ;

Vu l'arrêté n° 2022-A-103, portant délégation de fonction, délégation et subdélégation de signature à Monsieur Gérard Desaphy en sa qualité de Vice-Président en charge de « *la culture et de la coopération internationale* » ;

Vu la décision de Monsieur Gérard Desaphy n° ..... du ....., approuvant l'autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance de son domaine public, à savoir 250 places de stationnement situé sur une partie du parking de l'espace Carat, à la société Maroquinerie du Sud-Ouest;

Considérant que l'exploitation de cette maroquinerie de la société Hermès sise à ..... nécessite l'utilisation de 250 places de stationnement la journée et en semaine ;

Considérant que la présente autorisation est compatible avec l'affectation du parking de l'espace Carat puisque les manifestations organisées au sein de l'espace Carat ont principalement lieu le soir et le weekend,

Considérant qu'il convient de définir et réglementer les conditions d'occupation de 250 places du parking de l'espace Carat situés au 54 avenue Jean Mermoz sur la commune de l'Isle d'Espagnac au profit de la société Maroquinerie du Sud-Ouest;

**IL EST ARRETE CE QUI SUIT :**

**Article 1. Mise à disposition**

**1.1 –**

La société Maroquinerie du Sud-Ouest, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Périgueux sous le numéro 403 230 436, domiciliée Bâtiment Administratif, 5 route de Saint-Martin-le-Pin à Nontron (24300), ci-après dénommée « *l'Occupant* » est autorisée à occuper personnellement une dépendance du domaine public de GrandAngoulême correspondant à 250 places de stationnement sises sur le parking de l'espace Carat situé au 54 avenue Jean Mermoz sur la commune de l'Isle d'Espagnac.

### **1.2.1 –**

Un plan matérialisant l'emplacement des 250 places de stationnement mises à disposition figure en annexe 1 à la présente autorisation, laquelle en fait partie intégrante.

### **1.2.2-**

En cas de baisse des besoins de stationnement de l'Occupant, cette dernière le notifiera à GrandAngoulême par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, laquelle contiendra, notamment, le nombre de places de stationnement qu'elle souhaite conserver.

Dès réception de la notification, une nouvelle autorisation d'occupation du domaine public remplacera la présente autorisation. La nouvelle autorisation produira ses effets trois mois après réception de la notification et fera état d'une nouvelle redevance minorée au regard du nombre d'emplacement de stationnement en moins.

### **1.3 -**

Le parking de l'espace Carat a fait l'objet d'une division volumétrique en huit volumes et dont l'état descriptif de division figure en annexe 2.

L'Occupant est uniquement autorisé à occuper la partie du volume 1 dans laquelle est située l'emplacement visé à l'article 1.2, à savoir, la zone de voirie, d'espaces verts et de stationnement situés en dessous et / ou autour des ombrières photovoltaïques.

Les volumes 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 sont expressément exclus de la présente autorisation.  
Il est donc strictement interdit à l'Occupant d'utiliser ces volumes.

### **1.4 –**

L'Occupant déclare connaître parfaitement les lieux et les prendre dans l'état où ils se trouvent sans aucun recours possible contre GrandAngoulême.

## **Article 2. Nature de l'autorisation d'occupation**

### **2.1 –**

La présente autorisation d'occupation du domaine public est personnelle et inaccessible.

L'Occupant est donc tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les places de stationnement.

Toute cession partielle ou totale de l'autorisation d'occupation est interdite, sauf agrément préalable de GrandAngoulême. Dans cette hypothèse, la cession prendra la forme d'une nouvelle ou, le cas échéant, de nouvelles autorisations d'occupation du domaine public, lesquelles indiqueront, notamment, le nom du nouveau bénéficiaire et la date de prise d'effet de son autorisation.

### **2.2 –**

La présente autorisation est concédée de manière non exclusive.

GrandAngoulême garantira à l'Occupant, pendant toute la durée de la présente autorisation, l'usage et la disponibilité des places de stationnements visées à l'article 1.2 des présentes. A défaut, GrandAngoulême s'engage à proposer à l'Occupant, en fonction des autres espaces éventuellement disponibles, un endroit de substitution présentant des caractéristiques équivalentes (i.e. emplacement

géographique, capacité de stationnement, montant de la redevance due, etc.) et dans un rayon maximal de 5 km. GrandAngoulême s'engage notamment à informer par priorité l'Occupant de la disponibilité du terrain situé au nord de l'espace Carat tel que défini sur le plan en annexe des présentes. La présente garantie ne vaut pas en cas de travaux de grosses réparations décrits à l'article 5.7 de la présente convention.

### **Article 3. Usage et destination**

Les dépendances sont mises à disposition de l'Occupant afin de permettre à ses employés ou préposés de stationner leur véhicule durant les horaires fixés à l'article 5.1 ci-après.

Les seuls véhicules autorisés doivent avoir un poids inférieur 3,5 tonnes. Le stationnement de remorque est strictement interdit.

La destination de ces dépendances ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite de GrandAngoulême.

L'Occupant est tenu d'occuper personnellement les places de stationnement sus-désignées et ne peut, sans autorisation expresse et écrite de GrandAngoulême, les louer à titre gratuit ou onéreux, à un tiers.

### **Article 4. Entrée dans les lieux**

L'Occupant prend les dépendances mises à disposition dans l'état où elles se trouvent le jour de son installation, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction de redevance de ce chef.

Un état des lieux d'entrée contradictoire sera dûment établi amiablement et par constat d'huissier (l'*« État des Lieux d'Entrée »*) à la Date d'Effet de la présente autorisation, telle que définie à l'article 13 des présentes. Les frais afférents à cet État des Lieux d'Entrée seront partagés pour moitié entre l'Occupant et GrandAngoulême.

### **Article 5. Conditions générales**

#### **5.1 -**

La présente autorisation d'occupation est consentie du lundi au vendredi, de 7h à 18h, avec une extension ponctuelle à 20h pour quelques collaborateurs.

#### **5.2 -**

Pendant toute la durée d'occupation, l'Occupant s'engage à maintenir les lieux dans un bon état de de propriété.

#### **5.3 -**

Afin que les places de stationnement mises à disposition soient toujours en bon état, nettes de toute dégradation ou détérioration d'aucune sorte, l'Occupant fera à ses frais, pendant la durée de la présente occupation, toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection ou de remplacement liés à son occupation et ce, avec l'accord préalable de GrandAngoulême sur les modalités techniques d'intervention et sous sa surveillance.

Il est expressément précisé que les travaux (i) relevant de grosses réparations (e.g. liées au revêtement), (ii) de la vétusté ou (iii) de la force majeure, resteront quant à eux à la charge de GrandAngoulême.

S'agissant de l'entretien, des réparations et du remplacement des panneaux photovoltaïques et de leurs ombrières tels que mentionnés à l'article 5.9 des présentes, GrandAngoulême confirme à l'Occupant que les frais y afférents restent à la charge de l'exploitant desdits panneaux photovoltaïques.

GrandAngoulême se réserve le droit de contrôler l'état des places de stationnement aux fins de prescrire à l'Occupant les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaires, sous les réserves mentionnées ci-avant.

#### **5.4 -**

En cas de carence de l'Occupant dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes des articles 5.2 et 5.3 ci-dessus, Grand Angoulême 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 ouvrés, sauf urgence.

#### **5.5 -**

L'Occupant ne peut réaliser d'aménagements sur les places de stationnement mises à disposition sans l'accord préalable et écrit de GrandAngoulême. Le cas échéant, les travaux seront réalisés par l'Occupant à ses frais et risques et sous la surveillance de GrandAngoulême.

GrandAngoulême autorise d'ores et déjà l'Occupant à réaliser (i) un accès entre sa propriété (i.e. Lot 15 tel que défini à l'article 13 des présentes) et le parking de l'Espace Carat, (ii) ainsi qu'un éclairage tout le long de cet accès, sous réserve de l'approbation écrite de GrandAngoulême sur la consistance des travaux projetés. Ces derniers seront réalisés par l'Occupant, aux frais de ce dernier (étant entendu que les frais liés à l'éclairage ne concernent que l'éclairage installé le long de l'accès, à l'exception de tout autre). A cet effet, GrandAngoulême autorise d'ores et déjà l'Occupant à accéder au parking de l'Espace Carat pour réaliser ces travaux au plus tard avant la Date d'Effet telle que définie à l'article 13 des présentes et une fois cet accès réalisé, GrandAngoulême s'engage à garantir à l'Occupant son usage effectif.

Sauf en cas de retrait pour motifs tirés de l'intérêt général, ces aménagements resteront la propriété de GrandAngoulême sans indemnité au bénéfice de l'Occupant.

Le propriétaire pourra demander à l'Occupant d'enlever à ses frais les aménagements réalisés et de remettre les lieux en leur état antérieur, même si de tels aménagements ont expressément été autorisés par GrandAngoulême.

#### **5.6 -**

En cas de constatation par l'Occupant de toute dégradation ou détérioration des places de stationnement sans lien avec son occupation, il en avisera immédiatement GrandAngoulême par courrier avec accusé de réception.

#### **5.7 -**

L'Occupant devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux de grosses réparations qui seraient réalisés par GrandAngoulême sur les places de stationnement mises à disposition, à la condition toutefois :

- que ces travaux soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure ;
- que GrandAngoulême ait pris toutes les dispositions nécessaires de façon à ce que l'utilisation par l'Occupant des places de stationnement décrites à l'article 1.2.1 ci-dessus soit la moins gênée possible (notamment en ce qui concerne la visibilité et l'accessibilité des lieux) ; et
- que GrandAngoulême ait préalablement informé l'Occupant des contraintes résultant desdits travaux avec un préavis de quinze (15) jours ouvrés (sauf urgence).

**5.8 -**

L'Occupant utilisera les places de stationnements de manière paisible afin que rien ne puisse troubler la tranquillité publique, ni causer un trouble de jouissance aux tiers, notamment aux usagers de l'espace Carat et aux intervenants, que ce soit par lui-même, par l'action de son personnel ou de ses préposés.

**5.9 -**

L'Occupant supportera les servitudes suivantes ayant été constituées au profit des volumes 2 à 8 et figurant dans l'état descriptif de division (annexe 2) :

- servitude d'appui et d'accroche d'une partie de l'installation photovoltaïque, en particulier les bracons et les fondations sur lesquelles sont accrochés les poteaux des ombrières,
- servitude d'écoulement des eaux pluviales,
- servitude de tour d'échelle, à savoir le droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils sur une bande de largeur n'entravant pas le bon fonctionnement du parking,
- servitude d'accès et de passage et ce, uniquement à des fins d'entretien, de réfection ou d'exploitation des installations photovoltaïques,
- servitude d'implantation d'éléments techniques nécessaires à la solidité, l'entretien, l'usage, la réparation et le remplacement des structures des ombrières, ainsi que les éléments techniques nécessaires à leur bon fonctionnement,
- servitude de non aedificandi interdisant de construire, installer ou planter quelque édifice, mur, arbre, totem ou autre qui puisse faire obstacle à l'intensité de la lumière ou à l'ensoleillement des équipements photovoltaïques ou encore de nature à diminuer leur rendement, sauf obligation légale ou réglementaire.

**5.10 -**

L'Occupant veillera à n'installer aucune entrave de nature à empêcher la circulation sur la zone figurant à l'annexe 1 de la présente autorisation. Cette zone, située sur une voie en terre pierre est destinée à permettre la circulation des unités de secours et de pompiers en tout temps et à toute heure.

**5.11 -**

Une tolérance ne devra jamais être considérée comme de droit, même avec le temps, GrandAngoulême pouvant toujours y mettre fin.

## **5.12 -**

L'Occupant s'acquittera directement de l'ensemble des frais de fonctionnement de la dépendance mise à disposition et fera son affaire de la souscription des abonnements de toute nature nécessaires à ses activités.

## **5-13 -**

L'Occupant fait son affaire personnelle de tous les travaux relatifs à l'installation et à l'entretien du portillon d'accès dans la clôture de la maroquinerie.

## **Article 6. Suspension de l'autorisation**

Afin que la présente autorisation soit compatible avec l'affectation principale de la dépendance du domaine public mise à disposition, GrandAngoulême se réserve le droit de suspendre l'autorisation lorsqu'il estime qu'une manifestation organisée à l'espace Carat nécessiterait l'utilisation de la totalité de son parking pendant les créneaux de disponibilité visés à l'article 5.1 des présentes et expressément consentis à l'Occupant.

La durée de la suspension devra être raisonnable et strictement limitée à la durée de la manifestation visée au paragraphe précédent. Dans cette hypothèse GrandAngoulême s'engage à faire ses meilleurs efforts pour proposer à l'Occupant, pendant toute la durée de la suspension envisagée, un endroit présentant des caractéristiques équivalentes (i.e. emplacement géographique, capacité de stationnement, montant de la redevance due, etc.) et dans un rayon maximal de 5 km à titre de compensation. GrandAngoulême s'engage notamment à informer par priorité l'Occupant de la disponibilité du terrain situé au nord de l'espace Carat tel que défini sur le plan en annexe des présentes.

GrandAngoulême s'engage en tout état de cause à prévenir l'occupant six (6) mois avant la suspension de l'autorisation.

Enfin, si aucune solution de remplacement suffisamment satisfaisante aux yeux de l'Occupant au regard des critères susvisés, n'a pu être proposée à ce dernier, GrandAngoulême lui remboursera la partie de la redevance payée d'avance et correspondant à la somme due durant la période au cours de laquelle l'autorisation a été suspendue.

## **Article 7. Durée**

La présente autorisation est consentie pour une durée de seize (16) années entières et consécutives et ce, à compter de Date d'Effet prévue à l'article 13 des présentes.

Elle cessera donc de produire ses effets à l'expiration de la durée susvisée.

A l'expiration de l'autorisation, l'Occupant pourra en solliciter le renouvellement auprès de GrandAngoulême suivant les modalités décrites à l'article 7.2 ci-après, étant ici précisé qu'en raison du caractère public de la dépendance mise à disposition, l'Occupant ne peut en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au renouvellement.

### **7.1 - Proposition de renouvellement à l'initiative de GrandAngoulême**

GrandAngoulême pourra proposer à l'Occupant le renouvellement des présentes pour la durée qu'il déterminera la plus appropriée, en lui adressant un courrier recommandé avec demande d'avis de

réception faisant état de la nouvelle redevance qu'il lui propose, un an au plus tard avant la date d'expiration de l'autorisation.

L'Occupant aura alors un délai de deux mois à compter de la réception du courrier de GrandAngoulême pour :

- accepter la proposition de GrandAngoulême, étant ici précisé qu'une nouvelle autorisation d'occupation temporaire du domaine public matérialisera l'accord de la volonté des parties sur le montant de la nouvelle redevance et durée avec effet au premier jour suivant la date d'expiration de l'autorisation ; ou
- refuser la proposition de GrandAngoulême, ce qui entraînera la fin de l'autorisation et le départ des lieux sans indemnité à l'expiration de la durée contractuelle de l'autorisation ; ou
- accepter le principe d'un renouvellement et demander que la nouvelle redevance soit fixée à la valeur locative de marché.

En cas de silence de l'Occupant dans ce délai ou en cas de désaccord entre les parties sur le montant de la redevance, la proposition de GrandAngoulême sera considérée comme refusée, ce qui entraînera la fin de l'autorisation à l'expiration de sa durée contractuelle (hors cas prévus à l'article 10 des présentes).

## **7.2 - Demande de renouvellement à l'initiative de l'Occupant**

De la même manière, l'Occupant pourra demander à GrandAngoulême le renouvellement de l'autorisation, en prévenant GrandAngoulême par lettre recommandée avec demande d'avis de réception faisant état de la nouvelle redevance qu'il lui propose et de la nouvelle durée souhaitée, un an au plus tard avant la date d'expiration de l'autorisation.

GrandAngoulême disposera de deux mois à compter de la réception de la demande de renouvellement de l'Occupant pour :

- accepter la proposition de l'Occupant, étant ici précisé que cette acceptation prendra la forme d'une nouvelle autorisation d'occupation du domaine public qui indiquera une prise d'effet avec la nouvelle redevance proposée au premier jour suivant la date d'expiration de l'autorisation ; ou
- refuser le renouvellement demandé, ce qui entraînera la fin de l'autorisation et le départ des lieux sans indemnité à l'expiration de la durée contractuelle de l'autorisation ; ou
- accepter le renouvellement demandé et proposer une nouvelle redevance, étant ici précisé qu'en cas d'accord de l'Occupant, cette acceptation prendra la forme d'une nouvelle autorisation d'occupation du domaine public qui indiquera une prise d'effet au premier jour suivant la date d'expiration de l'autorisation.

Dans ce dernier cas, si l'Occupant souhaite discuter du montant de la nouvelle redevance proposée par GrandAngoulême, il pourra faire une contreproposition.

En cas de silence de GrandAngoulême à l'issue de ce délai de deux mois ou en cas de désaccord entre les parties sur le montant de la redevance, le renouvellement sera considéré comme refusé, ce qui entraînera la fin de l'autorisation et le départ des lieux sans indemnité à l'expiration de sa durée contractuelle (hors cas prévus à l'article 10 des présentes).

## **Article 8. Assurances - responsabilité**

### **8.1.**

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 à l'occasion de l'occupation des places de stationnement.

Sauf faute ou négligence, GrandAngoulême est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou véhicules stationnés sur les places mises à la disposition de l'Occupant, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux préposés ou aux personnels employés par l'Occupant.

L'Occupant assume l'entièvre responsabilité de la sécurité de ses personnels et ses préposés pendant la durée de l'autorisation.

Sauf faute ou négligence avérée de l'Occupant, ce dernier ne saurait être tenu responsable de tout dommage lié à l'existence des panneaux photovoltaïques, de leurs ombrières et de tout élément matériel s'y rapportant.

Sous réserve de ce qui précède, 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.

### **8.2.**

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.

- Une assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux, dommages aux biens ainsi que le recours des voisins et des tiers avec abandon de recours contre GrandAngoulême et ses assureurs.

De son côté, GrandAngoulême a souscrit une assurance dommage aux biens auprès de la SMACL

### **8.3.**

GrandAngoulême et l'Occupant renoncent réciproquement à tous recours l'un contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs.

## **Article 9. Dispositions financières**

### **9.1 - Redevance**

L'Occupant est redevable du paiement d'une redevance d'occupation, conformément à l'article L 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Conformément à la délibération du Conseil communautaire du 25 mai 2023, le montant de la redevance annuelle est fixé quatorze mille deux cent cinquante euros hors taxe (14 250 € HT), soit cinquante-sept euros hors taxe (57 € HT) par place de stationnement.

A ce montant hors taxe il convient de rajouter la TVA en vigueur.

## **9.2 – Charges**

L'Occupant supporte en plus du loyer les charges correspondant aux frais d'aménagement complémentaire et aux frais de fonctionnement des places de stationnement objet de la présente autorisation.

La provision annuelle correspondant aux charges décrites ci-dessus s'élève à cinq mille dix-sept euros et 6 centimes hors taxe (5 017,06 € HT), auquel il convient de rajouter la TVA en vigueur.

Chaque année, lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

Cet état récapitulatif sera adressé au preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le bailleur réclamera au preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges au regard de la régularisation annuelle, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée afin qu'elle corresponde au mieux au montant réellement dû par le preneur.

## **9.3 – Modalités de paiement**

Le paiement de la redevance et de la provision de charges interviendra par trimestre civil d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année. A cet égard, GrandAngoulême adressera à l'Occupant un titre de recette que l'Occupant s'engage à acquitter dans un délai de soixante (60) jours à compter de sa réception.

Sauf en cas de prise d'effet de la présente convention aux 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet ou 1<sup>er</sup> octobre la redevance et la provision des charges sont proratisées au regard du nombre de jours occupés pour le premier trimestre d'exécution.

Le paiement interviendra après réception par l'Occupant d'un titre de recette émis par GrandAngoulême dès la prise d'effet de la présente autorisation.

## **Article 10. Retrait**

Il pourra être mis fin à l'autorisation avant la date d'expiration prévue à l'article 5 ci-dessus dans les conditions suivantes :

### **10.1 – Retrait pour faute**

GrandAngoulême pourra retirer la présente autorisation en cas d'inexécution par l'Occupant d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Ce retrait deviendra effectif 30 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, l'Occupant 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 retrait ne dispense pas l'Occupant de remplir ses obligations jusqu'à la date de prise d'effet dudit retrait.

A défaut de rectification dans le délai de 30 jours susvisé ou de preuve rapportée par l'Occupant d'un cas de force majeure, les redevances payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à GrandAngoulême, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

### **10.2 – Retrait pour motifs tirés de l'intérêt général**

GrandAngoulême peut retirer la présente autorisation avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général dûment justifiés.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six (6) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de l'Occupant. Si la prise d'effet de la décision de retrait ne coïncidait pas avec la fin d'un trimestre civil, le dernier titre de recette émis par GrandAngoulême sera proratisé au regard de la date de retrait à venir.

Enfin, en cas de résiliation de la présente autorisation pour un motif d'intérêt général, l'Occupant pourra prétendre à une indemnité forfaitaire correspondant à un an de redevance ainsi qu'au montant relatif aux travaux non amortis réalisés par l'Occupant, en réparation du préjudice subi. GrandAngoulême s'engage également à faire ses meilleurs efforts pour proposer à l'Occupant un endroit présentant des caractéristiques équivalentes (i.e. emplacement géographique, capacité de stationnement, montant de la redevance due, etc.) et dans un rayon maximal de 5 km à titre de compensation. GrandAngoulême s'engage notamment à informer par priorité l'Occupant de la disponibilité du terrain situé au nord de l'espace Carat tel que défini sur le plan en annexe des présentes.

### **10.3 – Demande de retrait sans motif par l'Occupant**

L'Occupant aura en outre la faculté de solliciter le retrait de la présente autorisation à tout moment et sans indemnité, moyennant le respect d'un préavis de trois mois qu'il notifiera à GrandAngoulême, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte d'huissier. GrandAngoulême accepte d'ores et déjà de retirer la présente autorisation en cas de réception d'une telle notification de demande de retrait de la part de l'Occupant.

Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Dans ce cas, sera remboursée à l'Occupant la partie de la redevance payée d'avance, correspondant à la période comprise entre la date du jour effectif du retrait et la fin du trimestre civil de la même année.

## **Article 11. Destruction des lieux**

Dans le cas où à la suite d'un sinistre, quel qu'il soit, les places de stationnement viendraient à être détruites ou rendues inutilisables en totalité, ou inutilisables partiellement pour plus de 30% de leur surface, la présente autorisation fera l'objet d'un retrait sans indemnité. En pareille hypothèse, les parties s'engagent cependant à se rencontrer pour envisager un transfert de l'Occupant dans un autre endroit présentant des caractéristiques équivalentes en cas de proposition de GrandAngoulême.

Si toutefois les places de stationnement n'étaient détruites ou rendues inutilisables que partiellement pour moins de 30% de leur surface et pendant une période n'excédant pas trois mois, l'Occupant bénéficiera d'une réduction de redevance en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables.

Pour le cas où en raison de causes étrangères à GrandAngoulême et à l'Occupant, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation de la totalité des places de stationnement s'avèrerait impossible dans un délai de trois (3) mois, la présente autorisation ferait l'objet d'un retrait sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis à GrandAngoulême. Les parties s'engagent néanmoins à se rencontrer pour envisager un transfert de l'Occupant dans un autre endroit présentant des caractéristiques équivalentes en cas de proposition de GrandAngoulême.

#### **Article 12. Conséquence de l'arrivée du terme**

Quelle qu'en soit la cause, un mois avant l'échéance de l'autorisation, un pré-état des lieux de sortie sera dûment établi entre les parties.

Sur la base de ce pré-état des lieux et au regard de l'Etat des Lieux d'Entrée et des dispositions de l'article 5.5 des présentes, l'Occupant procédera à la remise en état des places de stationnement mises à disposition.

En cas de dommages aux matériels et/ou au mobilier communautaires causés par l'Occupant, ses préposés, commettants ou clients, 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 du pré-état des lieux.

Un état des lieux de sortie définitif sera établi entre les parties à l'échéance de l'autorisation, étant précisé que si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés par l'Occupant dans le délai imparti, GrandAngoulême pourra faire procéder, aux frais de l'Occupant, à leur exécution par l'entrepreneur de son choix.

#### **Article 13. Prise d'effet de la présente autorisation**

L'Occupant a le projet de construire à proximité immédiate de l'espace Carat une nouvelle maroquinerie sise sur le lot 15 adjacent (ci-après le « **Lot 15** »). Cette parcelle appartient à ce jour à GrandAngoulême et son acquisition doit intervenir au profit de l'Occupant qui prévoit d'y emménager dans le courant du second semestre 2025.

Dès lors, la présente autorisation ne prendra effet qu'à compter de l'emménagement de l'Occupant dans la parcelle susvisée (ci-après l' « **Emménagement** »), sous réserve que les emplacements de stationnement de l'espace Carat soient libres de toute occupation humaine (gens du voyage, etc.) et/ou matérielle (déchets, meubles en tout genre, mobiliers, etc.) à cette date (la « **Date d'Effet** »). A défaut, l'Occupant ne sera redevable d'aucune redevance pour toute la période où l'espace n'est pas dûment libéré de toute occupation. GrandAngoulême s'engage d'ores et déjà à faire le nécessaire pour obtenir la libération rapide de ces emplacements dans l'hypothèse où ceux-ci seraient occupés.

De son côté, l'Occupant s'engage à notifier GrandAngoulême par tout moyen écrit, dans un délai de trois (3) mois, de la date prévue pour son Emménagement.

Dès réception de cette notification, GrandAngoulême précisera la présente autorisation afin de faire apparaître la date exacte de sa prise d'effet.

#### **Article 14. Information prioritaire de l'Occupant en cas de déclassement**

En cas de déclassement de l'emprise foncière accueillant les 250 emplacements de stationnement et/ou de déclassement du terrain sis au nord de l'espace Carat, tels que ces terrains sont définis sur le plan en annexe des présentes et sous réserve de la volonté de GrandAngoulême de louer et/ou de vendre tout ou partie de ces terrains, GrandAngoulême s'engage à en informer par priorité l'Occupant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, afin de lui transmettre sous trente (30) jours calendaires la délibération relative au déclassement concerné et de permettre à l'Occupant d'acquérir et/ou louer tout ou partie de ces terrains.

#### **Article 15. Différends, 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 du lieu de situation des places de stationnement objet de la présente autorisation.

#### **Article 16. Annexes**

Les annexes suivantes font partie intégrante de la présente autorisation :

- Annexe 1 : Plan du parking
- Annexe 2 : Etat descriptif de division

Fait à Angoulême, le .....

Pour GrandAngoulême,  
Par délégation  
Pour le Président,  
Le Vice-Président,

Monsieur Gérard DESAPHY