

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

Direction Attractivité Economie Emploi
- Economie - Innovation et
enseignement supérieur
N° 2018-D-141

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC
LA SOCIETE EVS PRODUCTIONS - VILLAGE
D'ENTREPRISES LES MOLINES

Le PRESIDENT de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de GRANDANGOULEME,

- VU, le code général des collectivités territoriales,
- VU, la délibération n°36 du conseil communautaire du 19 janvier 2017 portant délégation d'attributions au Président modifiée,
- VU, l'arrêté n°80 du 11 juillet 2017 de Monsieur le Président subdélégant à Monsieur André BONICHON en sa qualité de vice-président en charge des « zones d'activités et des voiries communautaires », une partie de ses attributions déléguées par la délibération sus-visée.

DECIDE

Article 1^{er} – Est approuvée la convention d'occupation précaire passée avec la société EVS PRODUCTIONS, dont le siège social est situé 31 rue de Trévise à PARIS (75) pour la location de la cellule n°4, d'une superficie de 188 m², du village d'entreprises Les Molines.

Article 2 – Le droit d'occupation est consenti du 9 avril 2018 au 25 mai 2018.

Article 3 – Le montant de la redevance mensuelle s'élève à 750 euros HT.

Article 4 – Un dépôt de garantie d'un montant équivalent à 1 mois de loyer HT devra être versé par la société EVS PRODUCTIONS pour garantir l'exécution de la présente convention.

Article 5 – La recette est inscrite au budget annexe développement économique – articles 752 et 758.

Article 6 – 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.

Angoulême, le **19 avril 2018**

Certifié exécutoire
Reçu en préfecture,
Le 23 avril 2018
Publié ou notifié,
Le 23 avril 2018



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (GrandAngoulême), dont le siège est situé au 25 Boulevard Besson Bey - 16000 ANGOULEME, représentée par son président ou son représentant,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « le GrandAngoulême »

ET

La société **EVS PRODUCTIONS**, SAS au capital de 5000 € dont le siège social est situé au 31 rue de Trévise, à PARIS (75), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 007 170 , représentée par M. CECCALDI Laurent, en qualité de Président,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'occupant »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

La société EVS PRODUCTIONS a pour activité la production de films et programmes audiovisuels pour les différentes chaînes de télévisions nationales. Dans le cadre d'un tournage, l'Occupant sollicite auprès du GrandAngoulême la possibilité de pouvoir louer un local au sein du Village d'Entreprises des Molines à Angoulême par le biais d'une convention d'occupation précaire.

Le GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition de la cellule 4 d'une surface de 188 m², selon une convention exclue du code du commerce.

L'Occupant a besoin d'un local de stockage pour la durée du tournage, à savoir du 09 avril 2018 au 25 mai 2018. 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.

IL A ETE CONVENTU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le GrandAngoulême consent par les présentes à l'occupant, qui accepte, le droit d'occuper précairement les lieux ci-après désignés :

1. Désignation

Sur la commune d'ANGOULEME, dans le département de la Charente, au sein du « Village d'Entreprises Les Molines » (sis rue des Molines – 16000 Angoulême), la cellule n°4 de 188 m² (soit 119,30 m² de surface de stockage et 69,40 m² de bureaux/locaux sociaux ; non comprise dans les surfaces la mezzanine de 69,40 m² située au-dessus des bureaux/locaux sociaux - surfaces indiquées par l'architecte du bâtiment) telle que figurant en annexe, ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et renonçant d'ores et déjà à éléver 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.

Par ailleurs, 2 places de stationnements sont réservées dans l'enceinte de l'îlot.

2. Durée

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à compter du 09 avril 2018 jusqu'au 25 mai 2018.

Toutefois, l'occupant pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 15 jours.

Le GrandAngoulême pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 15 jours.

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

3. Redevance et dépôt de garantie

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de **750 € HT** (sept cent cinquante euros hors taxes) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur en vigueur par chèque en début de chaque mois pour le mois en cours.

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.

Il est expressément convenu entre les parties que la redevance pourra être réévaluée par le GrandAngoulême chaque année proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

Le défaut de paiement de la redevance entraînera dès le premier mois la résiliation immédiate de la présente convention.

Un montant équivalent à 1 mois de loyer HT sera exigé à titre de garantie. Cette somme ainsi remise au bailleur restera entre ses mains jusqu'à l'expiration de la convention 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.

4. Charges

Le preneur paiera par remboursement au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel ou par paiements directs aux concessionnaires ou prestataires de services, les charges de l'immeuble, décrites ci-après, mais ne s'y limitant pas :

Par remboursement au bailleur :

- 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,
- l'entretien des toitures terrasses,
- la maintenance périodique des portails, portes sectionnelles et équipements électriques,
- la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Les charges précédemment citées seront réparties entre les locataires au prorata des surfaces louées.

Par paiement direct :

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

5. Conditions

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

Il devra prévenir immédiatement le 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.

Un état des lieux contradictoire à l'entrée en jouissance et à la sortie sera dressé entre le GrandAngoulême et l'Occupant.

Destination des lieux : L'occupant utilisera les lieux loués dans l'exercice de son activité de production de films et programmes audiovisuels.

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 nécessaires pendant la durée de la présente convention seront à la charge du GrandAngoulême, l'occupant n'étant tenu que de l'entretien journalier des lieux loués.

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

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

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

Assurances : L'occupant devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobilier, 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 au GrandAngoulême à toute réquisition de sa part. Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation de la convention sur lettre simple.

Impôts 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.

6. 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.

7. Election de domicile

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

Pour le GrandAngoulême, en son siège,

Pour l'occupant, à l'adresse des lieux loués

Nombre de pages dont celle-ci : 7

Fait en trois exemplaires originaux,

A Angoulême, le

Pour le GrandAngoulême

P/Le Président

Le Vice-Président

Pour EVS Productions

Le Président,

Monsieur André BONICHON

Monsieur CECCALDI Laurent

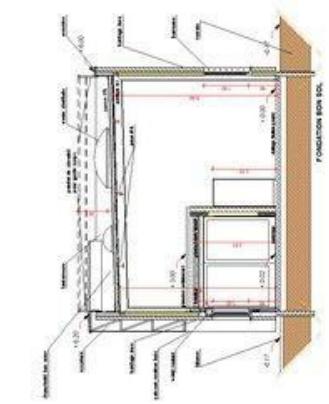
Pièces à joindre en retour avec la convention signée:

- **Attestation d'assurance locative spécifique au local mis à disposition**
- **Caution**

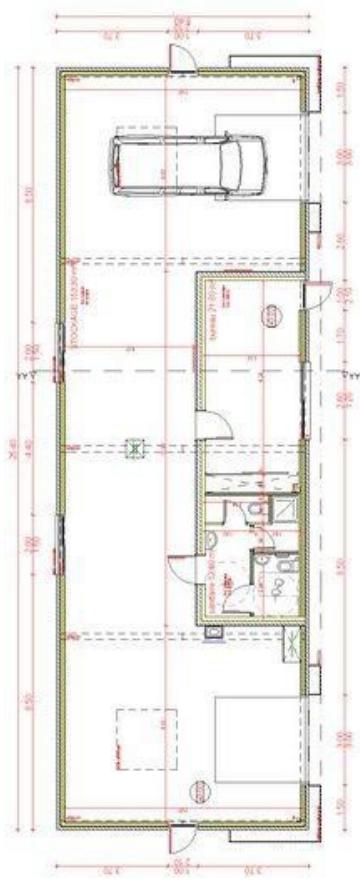
Plan masse du site



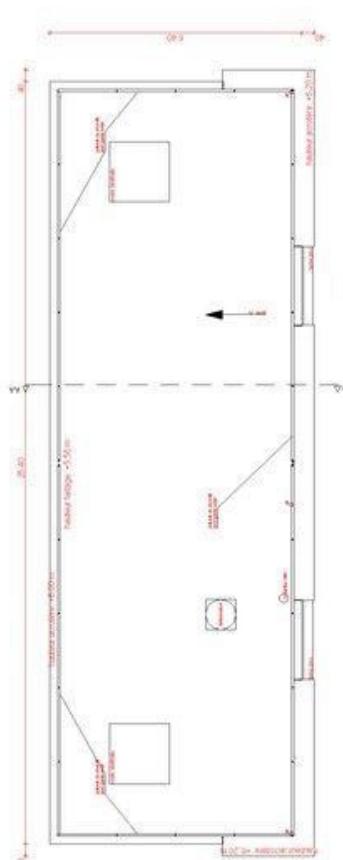
Plan du bâtiment



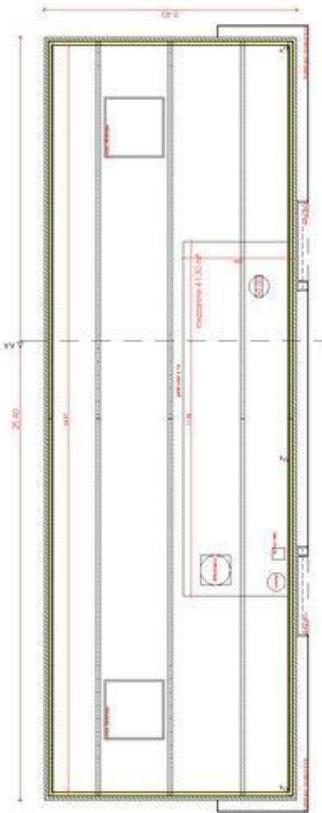
Coupé du bâtiment
CROSS SECTION



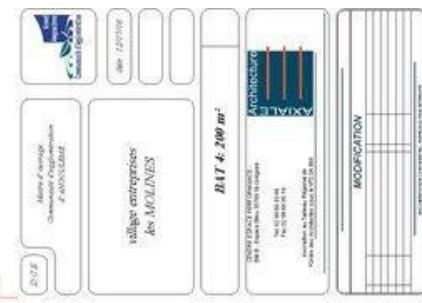
Plan du rez de chaussée
GROUND FLOOR PLAN



Plan de la mezzanine
MEZZANINE FLOOR PLAN



Plan de la toiture
ROOF PLAN



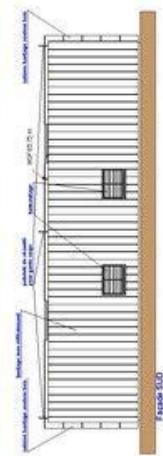
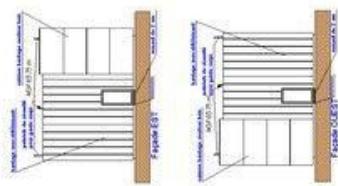
Bâtiment 4, 200 m²

Village entreprises
Les Molunes

DÉSS

Architectes
AXIAL

MODIFICATION



Façades
FAÇADES