

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 5 OCTOBRE 2023

Délibération n°2023.10.122 B

**Parc tertiaire du Grand Girac Krysalide Plot n°1 - Convention
d'occupation précaire avec la société INMAC WSTORE**

LE CINQ OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS à 17h30, les membres du Bureau communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 29 septembre 2023

Secrétaire de Séance: Gérard DEZIER

Membres en exercice: **27**

Nombre de présents: **22**

Nombre de pouvoirs: **5**

Nombre d'excusés: **0**

Membres présents :

Michel ANDRIEUX, Eric BIOJOUT, Michel BUISSON, Gérard DEZIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Philippe VERGNAUD, Vincent YOU, Hassane ZIAT,

Ont donné pouvoir :

Xavier BONNEFONT à Michel ANDRIEUX, Gérard DESAPHY à Isabelle MOUFFLET, François ELIE à François NEBOUT, Pascal MONIER à Jean REVEREAULT, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Hassane ZIAT,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231005-2023_10_122B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Publication : 10/10/2023

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 OCTOBRE 2023

**DELIBERATION
N°2023.10.122 B**

Rapporteur : Gérard ROY

**PARC TERTIAIRE DU GRAND GIRAC KRYSALIDE PLOT N°1 - CONVENTION
D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC LA SOCIETE INMAC WSTORE**

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 9 : Infrastructures et industrialisation socio-économique durable

La société INMAC WSTORE, dont le siège social est situé 125 avenue du Bois de la Pie 95700 Roissy-en-France, occupe les locaux du plot 1 situés sur le site de Grand Girac depuis 2013. Ces locaux d'une superficie totale de 180 m² sont constitués d'un plateau de bureaux privatifs (165 m²) ainsi que d'espaces communs (tisanerie et sanitaires).

Le bail actuel prend fin le 31 octobre prochain.

La société a demandé une prolongation pour une année supplémentaire.

Aujourd'hui il convient de renouveler le contrat par le biais d'une convention d'occupation précaire à compter du 1^{er} novembre 2023.

La durée de mise à disposition est d'un an pour un montant trimestriel de 4 351,68 € HT hors charges et révisable.

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'occupation précaire avec la société INMAC WSTORE, dont le siège social est situé 125 avenue du Bois de la Pie 95700 Roissy-en-France pour la location de locaux du plot n°1 sur le site de Grand Girac, dans les conditions ci-dessus mentionnées.

D'AUTORISER Monsieur le président ou toute personne dûment habilitée à signer les documents à intervenir.

Pour : 27

Contre : 0

Abstention : 0

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231005-2023_10_122B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Publication : 10/10/2023

**APRES EN AVOIR DELIBERE
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE PARC TERTIAIRE DU GRAND GIRAC A SAINT-MICHEL - SITE DE KRYSALIDES PLOT N°1 – 1^{ER} ETAGE

Entre les soussignés

La Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dont le siège social est situé au 25 boulevard Besson Bey 16000 Angoulême, représentée par son Président, dûment habilité,
Ci-après dénommé « le bailleur » d'une part ;

Et

La société SAS INMAC WSTORE dont le siège est situé au 125 avenue du Bois de la Pie 95700 Roissy-en-France, inscrite au RCS de Pontoise sous le numéro SIRET 388 055 493 00059, représentée par Isabelle Allegaert, agissant en qualité de mandataire social,
Ci-après dénommée « l'occupant », d'autre part,

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
1. OBJET	2
2. DUREE	2
3. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION	2
4. DIAGNOSTIC IMMOBILIER	2
5. ETAT DES LIEUX	2
6. LOYER	3
7. DEPOT DE GARANTIE	3
8. CHARGES LOCATIVES	3
9. IMPOTS ET TAXES	3
10. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION	4
11. CLAUSES RESOLUTOIRES	4
12. DROIT APPLICABLE - LITIGE	4
13. ELECTION DE DOMICILE	4
14. ANNEXES	4

PREAMBULE

La société INMAC WSTORE a son établissement principal et siège social domicilié 95700 Roissy-en-France et agit tant en son nom qu'au nom et pour le compte de son établissement secondaire, qui a pour numéro SIRET le 388 055 493 00125 (Ci-après dénommé « l'occupant »).

L'occupant occupe une partie de l'étage du plot 1 à Krysalides depuis 2013.

Le bailleur et l'occupant ont constaté l'existence d'une cause objective fragilisant l'occupation par l'occupant des locaux qui sont déterminés ci-après.

Ainsi, GrandAngoulême consent à l'occupant, qui l'accepte, la mise à disposition du plateau nommé « plot 1 » à l'étage côté droit.

Réception par le préfet : 09/10/2023
Publication : 10/10/2023

Les locaux sont loués à destination d'une activité de distribution de produits informatiques à distance.
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 parcelle cadastrée AE 125 commune de Saint-Michel, dans le département de la Charente, au sein du parc tertiaire de Grand Girac, dans le bâtiment nommé « plot 1 » à l'étage pour le plateau côté droit d'une superficie de 180 m² comprenant :

- Un plateau de bureaux privatifs d'une superficie de 165 m²
- une tisanerie et sanitaires en espace commun avec les autres occupants de l'étage.

Le plan figure 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 des places de stationnements situés dans l'enceinte du parc.

2. DUREE

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte pour une durée de un (1) an à compter du 1^{er} novembre 2023.

Toutefois, l'occupant ainsi que le bailleur pourront 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 dûment signé par les représentants habilités du bailleur et de l'occupant, faute de quoi la présente convention prendra fin au plus tard au 31 octobre 2024.

3. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

L'occupant utilisera les lieux loués pour l'exercice de la seule activité décrite en préambule.

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 transmis à la demande du locataire.

5. ETAT DES LIEUX

L'occupant étant déjà dans les lieux, il n'a pas été procédé à un nouvel état des lieux d'entrée.

Cependant, c'est la présomption de l'article 1731 du Code civil qui s'appliquera à savoir que « *Si l'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 un loyer trimestriel de 4 351,68 € HT (quatre mille trois cent cinquante et un euros et soixante-huit cents hors taxes) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif, à terme à échoir.

Le loyer sera soumis 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.

Dans le cas d'une prolongation, le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la convention. 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 à la date de prise d'effet du bail (novembre 2023) et l'indice à comparer sera celui du trimestre d'effet de l'actualisation (T4). L'actualisation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'indice de référence et l'indice de comparaison sur la base des clauses 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, 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

L'occupant déjà dans les lieux depuis plusieurs années, a versé la somme de 1 400 € à titre de dépôt 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.

8. CHARGES LOCATIVES

Pour les espaces privatifs, 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, d'alarme, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.

Pour les espaces communs, l'occupant recevra l'année suivante un décompte correspondant au prorata des m² occupés pour les charges suivantes :

- nettoyage des parties communes,
- abonnement et consommation d'électricité (fourniture électrique, chauffage, éclairage),
- maintenance de l'ascenseur,
- entretien des espaces verts,
- entretien des toitures terrasses.

La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée si besoin.

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 de 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.

Grosses réparations : De convention expresse entre les parties, les grosses 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 de 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231005-2023_10_122B-DE

14. ANNEXES

Accusé certifié exécutoire

Le présent document comporte 3 annexes qui font partie intégrante de la convention d'occupation précaire :

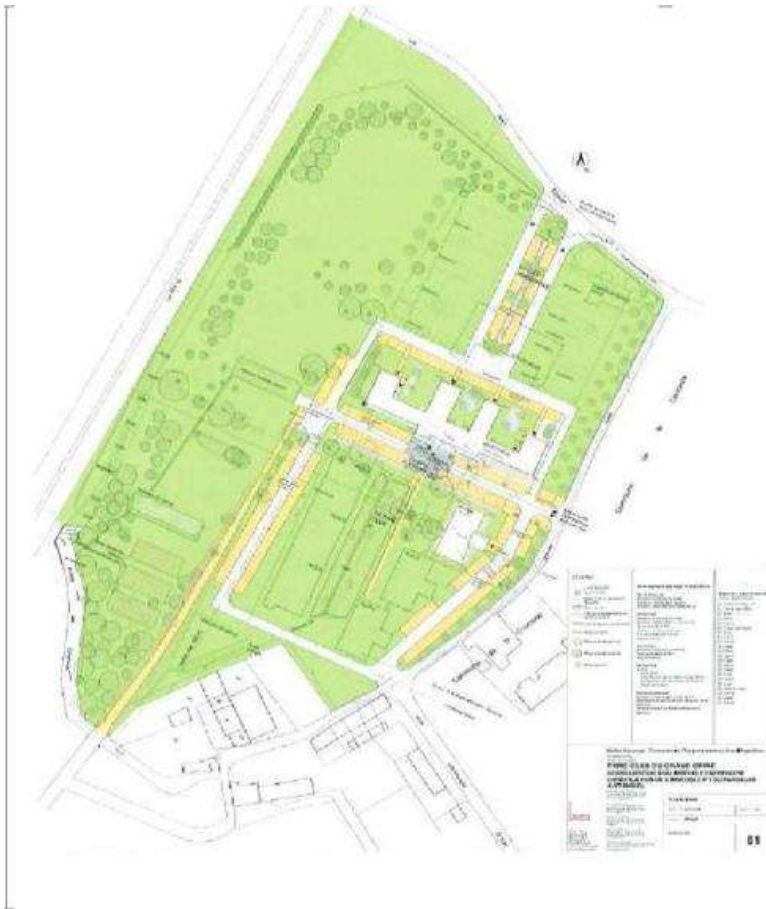
Publication : 10/10/2023

1. Plan du site,
2. Plan du bâtiment.

Fait en deux exemplaires originaux
A Angoulême, le

<p>Pour l'occupant,</p>	<p>Pour Grand Angoulême, P/o le Président, le vice-président, Gérard Roy</p>
-------------------------	---

PLAN DU SITE



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231005-2023_10_122B-DE

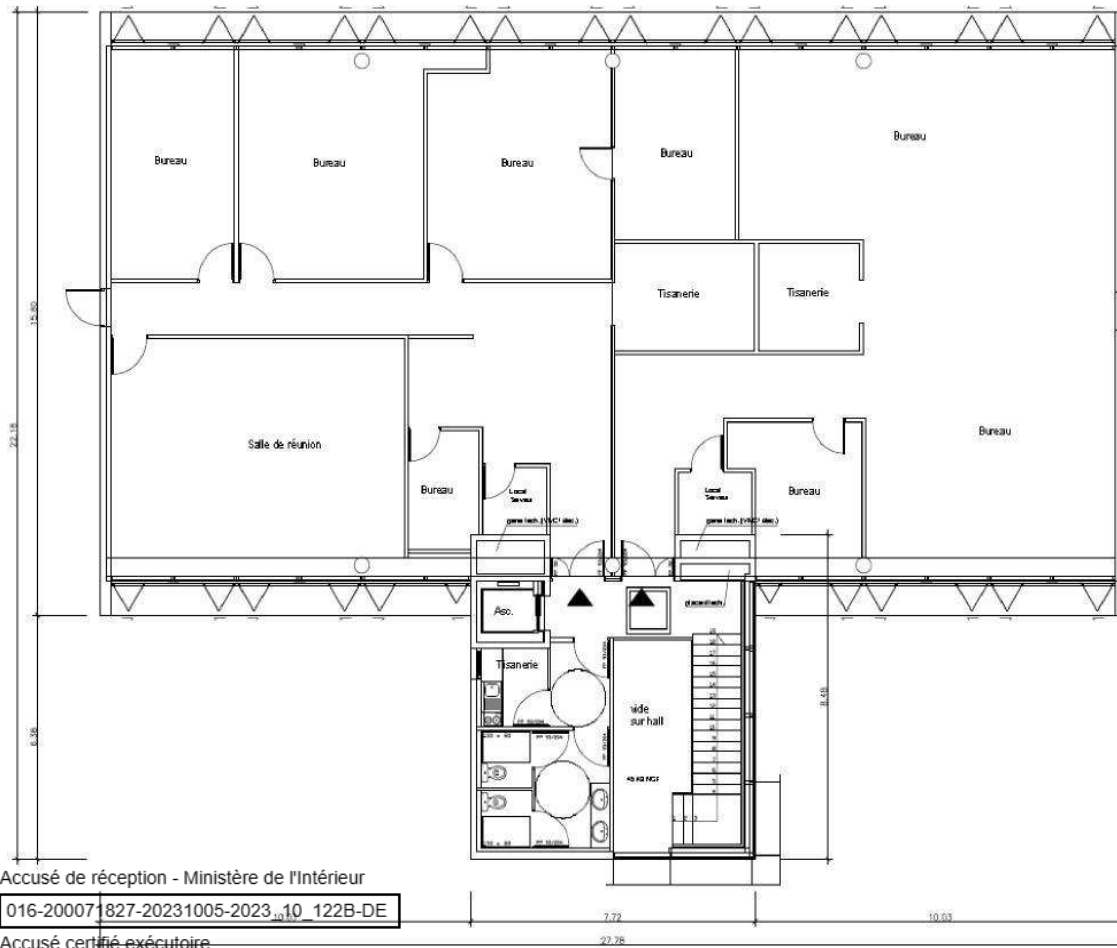
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023

Publication : 10/10/2023



PLAN DU BATIMENT



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20231005-2023_10_122B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2023
PLAN ETAGE 1/100
 Publication : 10/10/2023
 45.43 NGF