DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 05 NOVEMBRE 2026

Délibération n°2026.11.181.B

Bail civil au profit de l'Ecole de la Deuxième Chance de la Charente et du Poitou pour les locaux situés au 573 avenue Jean Jaurès sur la commune de Ruelle-sur-Touvre

LE CINQ NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX à 17 h 00, 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 : 30 octobre 2026
Secrétaire de Séance: Jean-Christophe CARDAILLAC

Membres en exercice: **29**
Nombre de présents: **25**
Nombre de pouvoirs: **3**
Nombre d'excusés: **1**

Membres présents : Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Thierry BOUILLEAU, Michel BUISSON, Jean-Christophe CARDAILLAC, Gérard DESAPHY, François ELIE, Maud FOURRIER, Michel GOMEZ, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Calixte ROCHETEAU, Gérard ROY, Morgan VANDESTICK, Elise VOUVET, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Hélène GINGAST à Morgan VANDESTICK**,** Samantha LANDREAU à Gérard DESAPHY**,** Stéphanie MARCHAND à Michel BUISSON**,**

Excusé(s): Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_181B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 NOVEMBRE 2026	**DÉLIBÉRATION N°2026.11.181.B**

Rapporteur : Monsieur PEREZ

BAIL CIVIL AU PROFIT DE L'ECOLE DE LA DEUXIEME CHANCE DE LA CHARENTE ET DU POITOU POUR LES LOCAUX SITUES AU 573 AVENUE JEAN JAURES SUR LA COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : EMPLOI POUR TOUS

Enjeux : [30302 -3) PUBLICS ÉLOIGNÉS DE L'EMPLOI]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD : 8 - PROMOUVOIR UNE CROISSANCE DURABLE, LE PLEIN EMPLOI ET UN TRAVAIL DÉCENT POUR TOUS

Au titre de sa compétence développement local et insertion économique et sociale, GrandAngoulême a acquis le site de l'ancienne école du Maine Gagnaud à Ruelle-sur-Touvre dans le but de réhabiliter les locaux afin de répondre aux besoins d'utilisation de l'Ecole de la Deuxième Chance (E2C), visant à assurer une implantation pérenne du dispositif sur le territoire.

L'E2C permet d'encadrer et d'accompagner individuellement des stagiaires, âgés de 16 à 35 ans, dans l'optique d'un projet professionnel et d'une remise à niveau des savoirs, savoirs faire et savoir être.

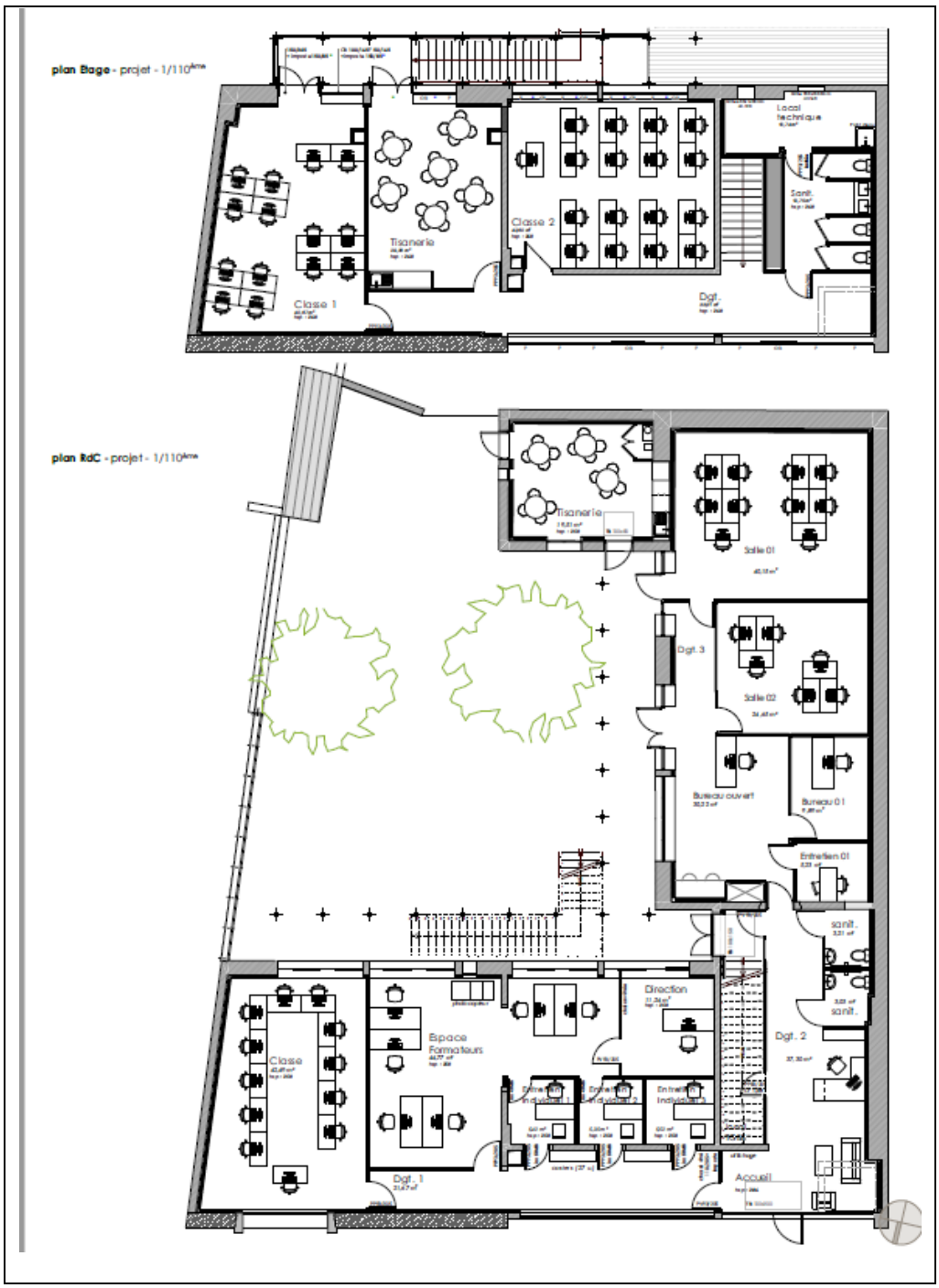
De plus, sur ce même site, l'Agence nationale pour la formation professionnelle des adultes (AFPA) partagera les locaux en mutualisant quelques espaces avec l'E2C.

L'E2C occupait jusqu'à présent des locaux situés sur le site de Krysalide. Suite aux travaux de réhabilitation, l'E2C a emménagé le 1er septembre 2026 dans les nouveaux locaux au 573 avenue Jean Jaurès sur la commune de Ruelle-sur-Touvre.

Les nouveaux locaux dédiés ont une surface de 369,44 m² et comprennent des classes, des espaces formateurs, des bureaux d'entretien individuel, tisanerie et des sanitaires.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_181B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

Le bail civil est consenti pour une durée de 5 ans à compter du 1er septembre 2026, renouvelable une fois par voie expresse. Le loyer est de 20 691 € HT annuel hors charges (soit 24 829,20 € TTC).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_181B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

Je vous propose :

D'APPROUVER le bail civil au profit de l'Ecole de la Deuxième Chance dont le siège social est situé 209 Grand Rue de Châteauneuf 86100 Châtellerault pour la mise à disposition des locaux situés au 573 avenue Jean Jaurès à Ruelle-sur-Touvre, selon les conditions ci-dessus mentionnées.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer les documents à venir (bail, mise à disposition anticipée, avenant…).

D'IMPUTER la recette au budget principal.

Pour : 28 **Contre :** 0 **Abstention :** 0 **Non votant :** 0	**APRES EN AVOIR DELIBERE** **LE BUREAU COMMUNAUTAIRE** **A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES** **ADOPTE LA DELIBERATION PROPOSEE**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_181B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026
ID : 016-200071827-20261115-2026111_181B-DE

BAIL CIVIL
573 AVENUE JEAN JAURES COMMUNE DE RUELLE-SUR-TOUVRE

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 ou son représentant dûment habilité,

Ci-après dénommé « le Bailleur » d'une part;

Et

L'Ecole de la Deuxième Chance de la Charente et du Poitou (E2C) dont le siège social est situé 209 Grand Rue de Châteauneuf 86100 Châtellerault, identifiée à l'Annuaire des Entreprises sous le numéro 483 888 988 00027 représenté par son président,

Ci-après dénommée « le Preneur », d'autre part,

TABLE DES MATIERES

Article 1 - Objet 2
Article 2 - Espaces mis à disposition 2
Article 3 - Durée - renouvellement 2
Article 4 - Etat des lieux d'entrée 2
Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation 3
Article 6 – Diagnostic immobilier 3
6.1 État des risques et pollutions 3
6.2 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante 3
6.3 Annexe environnementale 3
6.4 Diagnostic de performance énergétique 3
Article 7 - Affectation des locaux 3
Article 8 – Cas particulier des locaux à usage partagé avec le 2ème occupant 4
Article 9 - Entretien, maintenance, charges diverses 4
9.1 - Principes généraux 4
9.2 - Entretien et réparations par le Preneur 4
9.3 - Entretien et réparations par GrandAngoulême 5
9.4 - Travaux 5
9.5 - Carence 5
Article 10 - Signalisation – publicité - enseigne 5
Article 11 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police 5
Article 12 - Sécurité 6
Article 13 - Dispositions financières 6
Article 14 - Révisions 6
Article 15 - Provisions pour charges locatives et régularisation 6
Article 16 - Dépôt de garantie 6
Article 17 - Impôts et taxes 7
Article 18 - Responsabilité 7
Article 19 - Assurances 7
Article 20 - Clauses résolutoires 7
Article 21 - Résiliation 7
21.1 Résiliation pour faute 7
21.2 Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général 8
21.3 Résiliation amiable 8
Article 22 - Conséquences de l'arrivée du terme - restitution des locaux 8
Article 23 - Différends et litiges 8
Article 24 - Election de domicile 8
Article 25 - Annexes 8

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L2122-1 et L2125-1 ;
Vu la délibération du Bureau communautaire de GrandAngoulême, fixant les modalités administratives et financières du présent bail civil,

GrandAngoulême a fait l'acquisition du bien situé au 573 avenue Jean Jaurès sur la commune de Ruelle-sur-Touvre et a entrepris une rénovation totale pour les mettre à disposition de différentes structures administratives dédiées à la formation, dont l'Ecole de la 2ème Chance. Les activités de celle-ci seront liées à la formation professionnelle et à l'accompagnement en lien avec ses statuts.

Les parties se sont donc rapprochées pour convenir des conditions d''occupation conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

Le présent bail civil a pour objet de déterminer les conditions et les modalités dans lesquelles GrandAngoulême autorise le Preneur, qui l'accepte, à occuper les espaces définis à l'article 2 ci-après, pour y exercer, à ses risques et périls, les activités indiquée en préambule.

Le présent bail civil est soumis aux dispositions des articles 1709 à 1762 du code Civil. De ce fait, le Preneur déclare renoncer de son plein gré, et ce définitivement, à :

- d'une part, toute application du statut des baux professionnels, tel qu'il résulte des dispositions de l'article 57 A de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986,
- d'autre part, toute application du statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des dispositions des articles L. 145-1 à 60 et R.145-1 à 33 du code de Commerce.

Elle ne confère donc aucun droit à la propriété commerciale, ni à indemnité d'éviction. De même, elle ne confère aucun droit réel au Preneur.

Article 2 - Espaces mis à disposition

Les espaces mis à disposition du Preneur sont situés au 573 avenue Jean Jaurès à Ruelle-sur-Touvre, sur la parcelle cadastrée D 928.
Les espaces d'une surface totale de 369,44 m²sont constitués des éléments suivants :

- Espace partagé au RdC : d'une surface de 63,05 m² (2 sanitaires, tisanerie et un dégagement/accueil) ;
- RdC d'une surface de 136,46 m² (classe, espace formateurs, 1 bureau direction, 3 bureaux d'entretien individuel et 1 dégagement) ;
- R+1 d'une surface de 169,93 m² (2 classes, tisanerie, sanitaires, local technique et dégagement) ;
- Deux places de parking à l'avant du bâtiment ;
- Place pour véhicule électrique (borne à la discrétion du Preneur).

Article 3 - Durée - renouvellement

Le présent droit d'occupation est consenti au Preneur qui l'accepte pour une durée de cinq ans à compter du 1er septembre 2026. Le droit d'occupation pourra être renouvelé une fois par voie expresse pour une période identique.

Il est d'ores et déjà convenu que le Preneur pourra entrer dans les lieux quelques jours avant la date de prise d'effet du bail civil, pour des raisons pratiques liés au déménagement afin de pouvoir accueillir les élèves dès le premier jour de la rentrée scolaire. Dans ce cas, le Preneur devra remettre au Bailleur une attestation d'assurances locatives dès le premier d'occupation.

Article 4 - Etat des lieux d'entrée

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature du bail civil, 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026
ID : 016-200071887-20261112-DEC2026_1552-DE

Un état des lieux sera dressé le 1er jour de mise à disposition au moment de la remise des clés. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, sans frais pour le Preneur et fait partie intégrante du bail civil.

Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation

L'autorisation d'occupation accordée par le présent bail civil est personnelle et incessible.

Le Preneur est donc tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité les espaces objet de la présente autorisation.

Ce bail 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 baux de substitution ou de sous-traitance sont entachés d'une nullité absolue et le bail sera résilié de plein droit.

Article 6 – Diagnostic immobilier

6.1 État des risques et pollutions

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de six (6) mois avant la date de conclusion du contrat est annexé au présent bail.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances art. L. 125-2), minières ou technologiques (Code des assurances art. L. 128-2).

6.2 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Lors des travaux d'aménagement, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été réalisé. Le Bailleur confirme que tous les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ont été enlevés conformément à la réglementation.

6.3 Annexe environnementale

Conformément à l'article L. 125-9 du Code environnementale, les biens loués ayant une surface inférieure à 1 000 m², il n'y a pas lieu de fournir une annexe environnementale.

6.4 Diagnostic de performance énergétique

Les biens loués étant entièrement rénovés, il n'y aura pas lieu de fournir un diagnostic de performance énergétique. Un document attestant la fin des travaux pourra être fourni au Preneur suite à sa demande. Il est rappelé la démarche qualité environnementale dans le cadre de la réhabilitation des locaux.

Article 7 - Affectation des locaux

L'ensemble immobilier, mis à disposition du Preneur, est destiné exclusivement à l'usage d'activités de formation professionnelle et d'accompagnement, étant entendu que la destination ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite de GrandAngoulême. En outre, le Preneur ne peut affecter les lieux à une autre activité que celle figurant dans ses statuts.

Le Preneur fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans le cadre du présent bail civil ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec ses activités.

Le Preneur devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires, si GrandAngoulême en fait la demande.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect de la règlementation, notamment celle applicable en matière de droit du travail, de la sécurité publique et de l'hygiène alimentaire et sanitaire.

Le Preneur est autorisé à exercer dans les locaux loués l'activité de centre de formation (ERP de type R, catégorie 5). Il s'engage à gérer les flux de ses stagiaires et visiteurs de manière à ne jamais encombrer les zones communes du site. Le Preneur déclare expressément connaître la capacité maximale d'accueil du public autorisée pour sa partie privative et s'engage à ne jamais la dépasser, afin de maintenir le

PROJET DE TRAVAIL

classement global du site en 5ème catégorie. Tout changement d'activité ou modification lourde de l'aménagement des salles de cours devra recevoir l'accord écrit préalable du Bailleur.
Il est rappelé que dans le cadre d'un ERP, le responsable légal est l'occupant.

Article 8 – Cas particulier des locaux à usage partagé avec le 2ème occupant

Certains locaux pourront être utilisés également par le 2ème occupant du site conformément à la liste ci-dessous :

- Entrée et zone d'accueil,
- Tisanerie du RdC,
- Jardin sur cour (dont la partie privative)

De plus, il est à noter qu'il n'y a pas de sous-compteur électrique pour les espaces partagés ; pour l'eau, en plus du compteur général lié uniquement au Preneur, il y a un sous-compteur pour les sanitaires du RdC et un sous-compteur pour la tisanerie du RdC.
Le Preneur fera son affaire avec le 2ème occupant du partage des consommations des parties à usage partagé par la rédaction de clauses conventionnelles définissant les usages entre les deux structures et le remboursement éventuel de charges (maintenance extincteurs…).
De plus, en raison des locaux classés en ERP, le Preneur devra tenir à jour un registre de sécurité qui sera alimenté par les deux occupants ainsi que par le Bailleur.

Article 9 - Entretien, maintenance, charges diverses

9.1 - Principes généraux

Le Preneur est tenu de conserver les espaces mis à disposition en parfait état de conservation et d'entretien, dont il doit remplacer à ses frais les éléments détériorés. En effet, le Preneur répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de ses préposés et de son public.

Le Preneur est également tenu de maintenir en parfait état les équipements et les matériels mis à disposition, GrandAngoulême se réservant le droit de contrôler l'état des installations et de les faire visiter à tout moment par ses représentants, aux fins de prescrire à le Preneur les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaires.

Le Bailleur conserve la charge d'ordonner et de faire réaliser l'ensemble des vérifications périodiques obligatoires relatives aux structures du bâtiment, aux installations techniques communes (TGBT, chauffage collectif) et aux équipements de sécurité des parties communes (sécurité incendie, désenfumage, portails d'accès). Le coût de ces vérifications sera réparti entre les Preneurs au prorata de leurs tantièmes d'occupation.
Chaque Preneur s'engage, pour sa part, à réaliser à ses frais exclusifs les vérifications périodiques obligatoires de ses installations privatives éventuelles (tableaux électriques secondaires, éclairages de sécurité privatifs, extincteurs privatifs et outils de travail). Chaque Preneur devra fournir au Bailleur, sur simple demande annuelle, le rapport de vérification sans réserve de ses installations.

9.2 - Entretien et réparations par le Preneur

Le Preneur est tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent et d'usage :

- les frais de nettoyage et d'entretien des biens loués, comprenant notamment les salaires et charges de personnel et les frais entrainés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres ;
- les frais d'élimination, de tri de déchets communs, de voirie et de déneigement ;
- les dépenses, réparations, remplacements, améliorations de toutes natures, à la seule exception des frais correspondant à des « grosses réparations » telles que définies par le code civil et à la charge du Bailleur ;
- les honoraires d'assurances pour les surprimes éventuelles acquittées pour les locaux loués par le Bailleur, du fait de l'activité du Preneur ;
- l'entretien du jardin privatif (en partie) ;
- les extincteurs de l'ensemble du site, à voir
- l'entretien complet de la boîte aux lettres ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20261105-2026_11_1811-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

9.3 - Entretien et réparations par GrandAngoulême

GrandAngoulême a en charge les grosses réparations relatives au clos et au couvert à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement du Preneur à ses propres obligations.

Il est d'ores et déjà convenu que le Preneur mandate et accepte que le Bailleur gère en direct les vérifications de certaines installations générales du bâtiment

Pour des raisons pratiques et d'efficacité, les prestations suivantes seront réalisées par GrandAngoulême :

- Vérifications périodiques obligatoires (alarme incendie s'il y a lieu, fluides frigorigènes) ;
- Maintenance des installations techniques (CTA, PAC, armoires électriques hors courant faible, nettoyage bouches et réseaux de ventilation, serrage des connectiques électriques et passage des caméras thermique (TGBT + TD + armoire CTA), BAES ;
- Maintenance des installations immobilières (devanture, fermetures, volets, rideaux de fermeture, huisseries, brise soleil) ;

S'agissant d'un bâtiment rénové, cette liste n'est pas exhaustive et pourra être augmentée d'autant de prestations réalisées par le Bailleur mises à la charge du Preneur.

Le Bailleur surveille l'exécution des prestations d'entretien du matériel et se charge d'assurer le fonctionnement normal du système de chauffage et de climatisation.

Ces frais de maintenance réalisées par GrandAngoulême et à la charge financière du Preneur feront l'objet de provision dans les conditions indiquées à l'article 15 ci-dessous.

9.4 - Travaux

Le Preneur ne peut procéder à des travaux, aménagements, installations, modification, démolition construction des lieux ni percer de mur sans accord préalable et écrit de GrandAngoulême. Ceux-ci seront exécutés aux frais de ce dernier, sous la direction et la surveillance de GrandAngoulême.

Le Preneur doit vérifier que tout intervenant possède les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de GrandAngoulême.

Dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par GrandAngoulême, quelle qu'en soit la durée, le Preneur ne peut prétendre qu'à une réduction de redevance préalablement négociée mais aucune autre indemnité ou autre droit quelconque ne pourra être réclamé.

GrandAngoulême s'engage cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec le Preneur, sauf en cas d'urgence.

En cas de suspension des activités exercées dans les bien mis à disposition, et préalablement à la réalisation des travaux, le Preneur s'engage à informer GrandAngoulême dans un délai raisonnable de la fermeture éventuelle des locaux pour effectuer des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation.

9.5 - Carence

En cas de carence du Preneur dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes de l'article ci-dessus, GrandAngoulême se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais de le Preneur 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

Le Preneur s'engage à effectuer une promotion de qualité de l'activité qu'il réalise dans les espaces mis à disposition dans le cadre du présent bail civil. GrandAngoulême pourra exiger le retrait de toute action de communication nuisant à l'image du site et de son propriétaire.

Toute publicité pour un nom commercial dans les espaces occupés devra préalablement être agréée par GrandAngoulême qui devra être informée de tout accord éventuel, conclu entre le Preneur et le propriétaire de la marque.

Toute installation d'enseigne, de publicité ou de signalisation devra respecter les règles d'urbanisme.

Article 11 - Observation des lois, consignes particulières et mesures de police

Le Preneur 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.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses.

En aucun cas, le Preneur 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

Par mesure exclusivement de sécurité, GrandAngoulême disposera d'un pass donnant accès aux locaux mis à disposition du Preneur, dont il ne pourra faire usage que pour un motif urgent et en cas d'absence du Preneur, de son représentant ou de ses personnels. Le Bailleur en informera le Preneur par tous moyens écrits (avec le motif d'intervention).

De plus, l'occupant exerçant une activité de formation, celui-ci devra respecter des règles strictes dans ses locaux privatifs, dont il aura la charge financière et matérielle :

- Dégagements et couloirs libres : Les couloirs menant aux issues de secours ne doivent jamais être encombrés (mobilier de bureau, photocopieurs, paperboards…)
- Extincteurs privatifs adaptés : Le Preneur doit obligatoirement faire vérifier chaque année ses extincteurs.
- Affichage obligatoire : L'occupant devra afficher de manière visible sur l'ensemble du site le plan d'évacuation et les consignes de sécurité, avec le point de rassemblement extérieur, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13 - Dispositions financières

Le Preneur est redevable du paiement d'un loyer, conformément à l'article L 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le montant du loyer est fixé à 20 691 € HT annuel soit 24 829;20 € TTC ; il est payable après réception de la facture émise par GrandAngoulême, à terme à échoir, mensuellement, soit un montant de 1 724,25 € HT soit 2 069,10 € TTC.

Le loyer sera soumis à la TVA que l'occupant s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus du loyer principal aux mêmes époques que celui-ci.

Il est d'ores et déjà convenu que le Preneur pourra utiliser comme moyen de paiement, le prélèvement automatique.

Article 14 - Révisions

Sans objet.

Article 15 - Provisions pour charges locatives et régularisation

Les frais de maintenance et de vérifications périodiques obligatoires réalisés par GrandAngoulême listées à l'article 9.3 ci-dessus et à la charge financière du Preneur feront l'objet de provisions. Le montant annuel s'élève à 3 000 € nets de TVA.

Cette provision est redevable dans les mêmes conditions que le loyer annuel.

Un décompte des charges réellement réalisées et payées par le Bailleur sera transmis au Preneur pour une régularisation comptable.

Par la suite, le Bailleur et le Preneur pourront se rencontrer à la demande de la partie la plus diligente afin d'effectuer un bilan des coûts divers, de les entériner ou d'envisager des axes de réflexions en faveur de la maîtrise de ceux-ci.

Article 16 - Dépôt de garantie

Un montant de 1 724 € sera exigé à titre de garantie. Cette somme ainsi remise au Bailleur restera entre ses mains jusqu'à l'expiration du bail civil 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 au Preneur sous déduction des sommes dues.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026
016-200078827-20261112-0006_1-BD

Article 17 - Impôts et taxes

Le Preneur 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, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

La taxe foncière comprenant également la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les frais afférents, n'étant pas connu à ce jour, il est prévu une clause de revoyure. Ainsi, dès la réception de la taxe foncière par le service des Impôts, le Bailleur et le Preneur se rencontreront afin de décider dans quelles conditions le Preneur pourrait obtenir une exonération éventuelle totale ou partielle.

Article 18 - Responsabilité

Le Preneur 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 dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les espaces mis à la disposition du Preneur, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers desdits espaces, aux personnels ou fournisseurs du Preneur.

Le Preneur s'oblige à relever GrandAngoulême de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre ce dernier, au titre de la responsabilité qui lui incombe.

Article 19 - Assurances

Préalablement à son entrée dans les lieux, le Preneur 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 Multirisques 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 20 - Clauses résolutoires

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, et un mois après une mise en demeure signifiée par commissaire de justice, le bail sera résilié de plein droit.

Article 21 - Résiliation

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue à l'article 3 du présent bail civil dans les conditions suivantes :

21.1 Résiliation pour faute

GrandAngoulême pourra résilier de plein droit le présent bail civil en cas d'inexécution par le Preneur d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

La résiliation deviendra effective 90 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, le Preneur 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 résiliation ne dispense pas l'occupant de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation et ce sous réserve des dommages éventuellement subis par GrandAngoulême du fait de la résiliation anticipée du bail.

Les redevances payées d'avance par le Preneur resteront acquises à GrandAngoulême, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

Toutefois, le constat contradictoire est effectué à la date de départ notifiée par Grand Angoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

21.2 Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général

GrandAngoulême peut mettre fin au présent bail avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du Preneur.

Dans ce cas, le constat contradictoire s'effectue à la date de départ du bénéficiaire telle que notifiée par GrandAngoulême dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

21.3 Résiliation anticipée

Le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail civil par un échange de courriers recommandés avec avis de réception, actant le principe de résiliation, sa date effective et les éventuelles conséquences en résultant, en respectant un délai de préavis de six mois pour chacune des parties.

Article 22 - Conséquences de l'arrivée du terme - restitution des locaux

Quelle qu'en soit la cause, à l'échéance du bail, l'occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par GrandAngoulême pour faciliter la fin de l'occupation.

Dès la communication de la date de fin du bail civil par le Preneur, celui-ci devra également transmettre la date de son déménagement et sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Trois mois avant l'expiration du contrat, les parties arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état qu'il appartiendra à l'occupant d'exécuter à ses frais.

En cas de dommages aux matériels et mobilier communautaires causés par le Preneur ou ses préposés et commettants, et constatés par l'état des lieux de sortie, le Preneur s'oblige à remettre en très bon état, à ses frais, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date d'établissement de l'état des lieux.

Si les travaux de remise en très bon état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par GrandAngoulême, celui-ci pourra les faire procéder d'office, aux frais du Preneur, par l'entrepreneur de son choix.

Article 23 - Différends et litiges

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant la juridiction compétente.

Article 24 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Article 25 - Annexes

Le présent document comporte 4 annexes qui font partie intégrante du bail civil :

1. Plan cadastral, photo façade, plans,
2. Etat des lieux d'entrée,
3. Attestation d'assurance,

DOCUMENT DE TRAVAIL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
016-200071827-20260105-2026_11_1811B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026

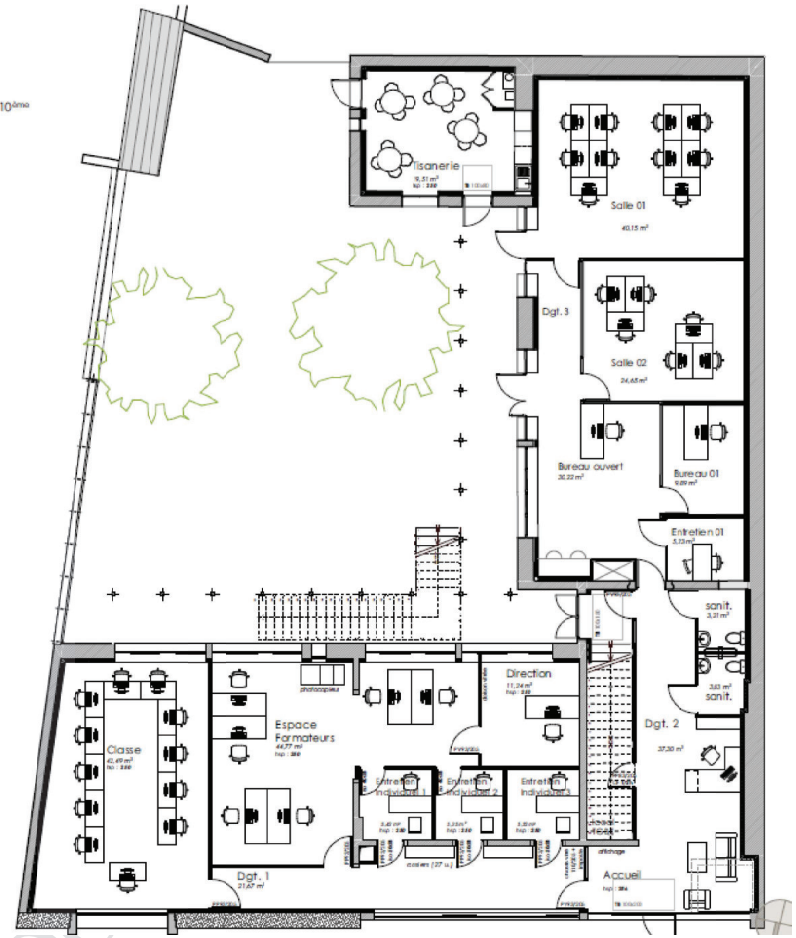
Fait à Angoulême, le .....
en deux exemplaires originaux

Pour le Preneur,	*Pour Grand Angoulême,*

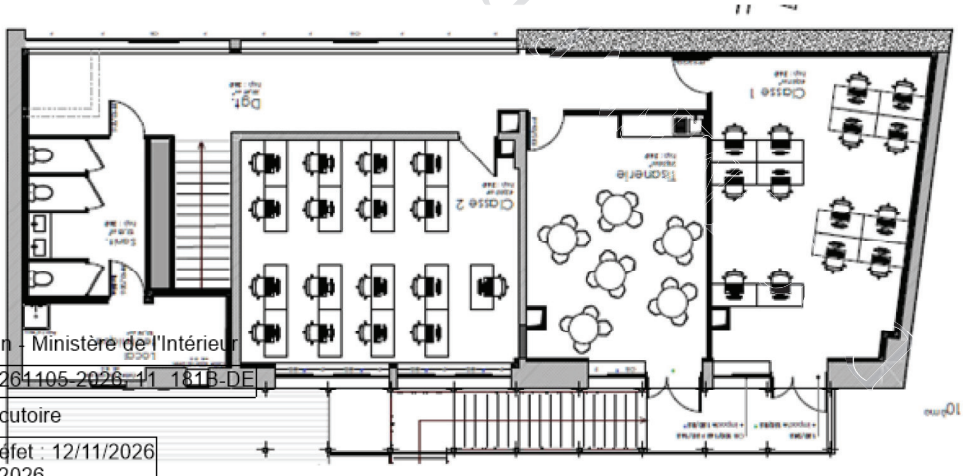
Localisation du site – plan cadastral







DE TRAVAIL



plan Etage - projet - 1/1 10/mai

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
010-200071827-20261105-2026_11_181B-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/11/2026
Publication : 12/11/2026