

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 20 FEVRIER 2020**

Délibération
n° 2020.02.046.B

**Prolongation de la
convention
d'occupation précaire
avec la Ville
d'Angoulême pour les
locaux situés rue
Wrésinski**

LE VINGT FEVRIER DEUX MILLE VINGT 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 leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **14 février 2020**

Secrétaire de séance : Gérard ROY

Membres présents :

Jean-François DAURE, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Jacky BOUCHAUD, Michel BUISSON, Jean-Claude COURARI, Véronique DE MAILLARD, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Denis DUROCHER, François ELIE, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Annie MARAIS, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Alain THOMAS, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

Ont donné pouvoir :

Michel ANDRIEUX à Roland VEAUX

Excusé(s) :

Michel ANDRIEUX, Guy ETIENNE, Jeanne FILLoux, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, François NEBOUT

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 20 FEVRIER 2020

**DELIBERATION
N° 2020.02.046.B**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : Monsieur DEZIER

**PROLONGATION DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC LA VILLE
D'ANGOULEME POUR LES LOCAUX SITUES RUE WRESINSKI**

GrandAngoulême est propriétaire d'une partie de l'immeuble Le Manager situé 8 rue Wrésinski à Angoulême d'une superficie de 808,48 m² au 3^{ème} étage, depuis 2011.

Par délibération n°2015.04.056B, le bureau communautaire a approuvé la mise à disposition des locaux à la ville d'Angoulême.

Des avenants successifs (délibérations n°25 B du 11 février 2016 et n°157B du 08 décembre 2016) ont approuvé la prolongation de la période de location jusqu'au 31 décembre 2019.

Par courrier en date du 17 décembre 2019, la Ville d'Angoulême souhaite une nouvelle prolongation.

Ainsi, dans un premier temps, il peut être proposé à la ville d'Angoulême une convention pour une durée de 1 an en maintenant les conditions d'origine de la convention de 2015 et un loyer annuel de 75 000 €.

Dans un deuxième temps, pour les années suivantes, une rencontre aura lieu avec la ville d'Angoulême afin de définir les modalités de location dans le cadre d'un bail civil à usage de bureaux, contrat plus adapté à une durée pérenne.

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'occupation précaire avec la ville d'Angoulême de la totalité des locaux d'une superficie de 808,48 m² situés au 3ème étage, 8 rue Wrésinski à Angoulême ;

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer la convention.

D'INSCRIRE la recette au budget principal – chapitre 75 – sous-rubrique 020.

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

Certifié exécutoire :

Reçu à la Préfecture de la Charente le :

27 février 2020

Affiché le :

27 février 2020



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
8 RUE DU PERE JOSEPH WRESINSKI à ANGOULEME

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est situé au 25 Boulevard Besson Bey 16000 ANGOULEME, représentée par Monsieur Jean-françois DAURE, Président

Ci-dessous dénommée : « GrandAngoulême »
D'une part,

ET

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé 1 Place de l'Hôtel de Ville 16000 ANGOULEME, représentée par Monsieur Xavier BONNEFONT, Maire

Ci-dessous dénommée : « la Ville d'Angoulême » ou « l'occupant »
D'autre part



Table des matières

| | |
|---|---|
| Article 1 - Objet..... | 2 |
| Article 2 - Désignation des locaux mis à disposition | 3 |
| Article 3 - Mobiliers et équipements mis à disposition | 3 |
| Article 4 - Entrée dans les lieux..... | 3 |
| Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation..... | 3 |
| Article 6 - Affectation des locaux..... | 4 |
| Article 7 - Modalités d'occupation des locaux partagés | 4 |
| 7.1. Jouissance des locaux..... | 4 |
| 7.2 Entretien - maintenance et réparation des locaux..... | 4 |
| 7.3 Carence..... | 4 |
| Article 8 - Coût de l'occupation | 5 |
| 8.1 Redevance d'occupation | 5 |
| 8.2 - Charges | 5 |
| 8.3 - Contrats et consommations..... | 5 |
| Article 9 impôts et taxes | 5 |
| Article 10 Responsabilité | 5 |
| Article 11 Assurances..... | 6 |
| Article 12 Prise d'effet - Durée de la convention | 6 |
| Article 13 Renouvellement..... | 6 |
| Article 14 Modification | 6 |
| Article 15 Expiration de la convention - Etat des lieux | 7 |
| Article 16 Résiliation | 7 |
| 16.1 - Résiliation amiable ou pour motif d'intérêt général | 7 |
| 16.2 - Résiliation pour faute..... | 7 |
| Article 17 Différends - litiges | 8 |
| 17.1 - Différends | 8 |
| 17.2 - Litiges | 8 |
| Annexe 1 : plan du niveau 3 de l'immeuble sis, 8 rue Wresinski à Angoulême..... | 9 |

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de fixer les conditions et modalités de l'occupation par la Ville d'Angoulême (service des Ressources Humaines) du niveau 3 de l'immeuble, propriété de GrandAngoulême au 8 rue Wrésinski à Angoulême.

Cette convention se situe en dehors du champ d'application des dispositions légales ou réglementaires relatives aux baux commerciaux ou professionnels.

Elle ne confère aucun droit à la propriété, ni à indemnité d'éviction. De même, elle ne confère aucun droit réel à la Ville d'Angoulême.



Article 2 - Désignation des locaux mis à disposition

Les locaux de GrandAngoulême, objet de la présente convention, sont situés au niveau 3 de l'immeuble sis, 8, rue Wresinski à Angoulême. Ils sont d'une superficie de 808,48 m².

Ces locaux comprennent :

- 23 bureaux;
- une salle de réunion « La Nouère » ;
- un espace restauration ;
- des sanitaires.

Un plan du niveau 3 de l'immeuble figure en annexe 1 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

Article 3 - Mobiliers et équipements mis à disposition

Dans les locaux désignés à l'article 2 ci-dessus, GrandAngoulême met également à la disposition de la Ville d'Angoulême les mobiliers et équipements suivants :

- les tables (fixés au sol) et les 24 chaises de la salle de réunion « La Nouère » ;
- un écran de projection ;
- le mobilier spécifique de l'espace restauration (1 réfrigérateur, 2 micro-ondes, 2 tables rondes et 1 mange-debout, 12 chaises basses et 2 chaises hautes) ;
- 2 fontaines à eau.

Article 4 - Entrée dans les lieux

La Ville d'Angoulême déclare connaître parfaitement les lieux et les prendre dans l'état où ils se trouvent sans aucun recours possible contre GrandAngoulême.

Un état des lieux entrant des locaux mis à disposition de la Ville d'Angoulême a été établi entre les parties lors de la signature de la première convention.

Article 5 - Nature de l'autorisation d'occupation

D'un commun accord entre les parties, la mise à disposition prévue par l'article 2 ci-dessus est réalisée à titre précaire et révocable.

La mise à disposition des locaux, objet de la présente convention, est personnelle et incessible.

La Ville d'Angoulême est donc tenue d'occuper elle-même les locaux et de l'utiliser directement en son nom et sans discontinuité.

Cette convention 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 conventions de substitution ou de sous-traitance sont entachées d'une nullité absolue et la présente convention sera résiliée de plein droit.

Article 6 - Affectation des locaux

Les locaux mis à disposition de la Ville d'Angoulême sont destinés exclusivement à l'hébergement de services administratifs de la Ville d'Angoulême.

Tout changement de destination souhaité par la Ville d'Angoulême devra faire l'objet d'une autorisation exprès de GrandAngoulême.

Article 7 - Modalités d'occupation des locaux partagés

7.1. Jouissance des locaux

GrandAngoulême garantit à la Ville d'Angoulême la jouissance entière et paisible des locaux mis à sa disposition dans le cadre des présentes.

GrandAngoulême s'engage également à ne rien faire qui puisse porter atteinte à la sécurité des locaux mis à disposition, et notamment entreposer des matières inflammables à proximité.

Parallèlement; la Ville d'Angoulême s'engage à jouir des locaux en bon père de famille pendant toute la durée de la convention, conformément à sa destination, telle que définie à l'article 4 ci-dessus.

En conséquence, la Ville d'Angoulême répondra de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait, du fait ses commettants et préposés.

Elle devra prévenir immédiatement GrandAngoulême de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et/ou détériorations des locaux mis à disposition.

7.2 Entretien - maintenance et réparation des locaux

La Ville d'Angoulême est tenue de conserver les locaux, le mobilier et les équipements mis à disposition en parfait état de conservation et d'entretien en assurant notamment le ménage, les réparations des sanitaires et de l'éclairage.

GrandAngoulême assurera les réparations intéressant la structure et la solidité générale de l'immeuble abritant les locaux mis à disposition. Toutefois, dans la mesure où les réparations de solidité et de structure seraient rendues nécessaires par la faute ou une négligence de la Ville d'Angoulême, elles seraient mises à la charge de cette dernière.

7.3 Carence

En cas de carence de la Ville d'Angoulême dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes des paragraphes ci-dessus, GrandAngoulême se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de la Ville d'Angoulême, 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 8 - Coût de l'occupation

Le coût de l'occupation des locaux mis à disposition dans le cadre des présentes comprend une redevance d'occupation et des charges.

8.1 Redevance d'occupation

Le présent droit d'occupation est consenti moyennant le loyer annuel de 75 000 euros (soixante-quinze mille euros), qui sera payable après émission d'un titre de recette par GrandAngoulême, trimestriellement, à terme échu.

Sur présentation du titre de recette, la Ville d'Angoulême acquittera les sommes dues dans un délai de trente (30) jours par mandat administratif.

8.2 - Charges

Le syndic de co-propriété adresse trimestriellement à GrandAngoulême des appels de fonds en vue du paiement des charges liées au niveau 3 de l'immeuble.

Ces charges comprennent notamment :

- l'entretien et les consommations de fluides (eau, électricité) des communs ;
- l'entretien et la maintenance des ascenseurs ;
- la consommation en eau des locaux mis à disposition
- l'entretien et la maintenance du système de ventilation.

Au titre de la présente mise à disposition, GrandAngoulême assumera le coût des charges susmentionnées, estimé à environ 13 000 euros par an (hors travaux particuliers validés en assemblée générale de la copropriété).

8.3 - Contrats et consommations

La Ville d'Angoulême fera son affaire personnelle des différents contrats d'approvisionnement et d'abonnement et de ses consommations afférentes, ainsi que de la maintenance et de l'entretien des fontaines à eau.

Aucun dépôt de garantie n'est exigé.

Article 9 impôts et taxes

L'occupant acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti, du fait de son activité et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés.

Article 10 Responsabilité

La Ville d'Angoulême est seule responsable de son fait, de celui de ses préposés et commettants 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 locaux occupés.



Sauf faute dûment prouvée, GrandAngoulême est dégagé de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises entreposés par la Ville d'Angoulême dans les locaux objets de la présente convention, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux personnels employés par la Ville d'Angoulême.

Article 11 Assurances

Préalablement à son entrée dans les lieux, la Ville d'Angoulême doit contracter et transmettre au 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 usagers, du fait des missions exercées dans le cadre de la présente convention.
- Une assurance Multirisque 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 Grand Angoulême et ses assureurs.

La Ville d'Angoulême devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention.

Article 12 Prise d'effet - Durée de la convention

La présente convention est conclue à compter du 1^{er} janvier 2020 jusqu'au 31 décembre 2020.

Article 13 Renouvellement

Les parties conviennent de se revoir au cours du dernier trimestre de l'année 2020 afin d'envisager le renouvellement éventuel de la location.

En effet, depuis avril 2015, la mise à disposition des locaux à la Ville d'Angoulême a fait l'objet d'une convention d'occupation précaire et d'avenants, qui aujourd'hui, ne peuvent plus convenir à une situation locative pérenne au regard de la réglementation juridique.

GrandAngoulême proposera à cet effet, la rédaction d'un contrat avec ses différents droits et obligations, qui sera alors soumis à la Ville d'Angoulême.

Article 14 Modification

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant dûment approuvé entre les parties.



Article 15 Expiration de la convention - Etat des lieux

A l'expiration de la convention, pour quelque motif que ce soit, la Ville d'Angoulême procédera, à ses frais, à l'enlèvement des biens lui appartenant et à la remise en état des locaux mis à disposition par la présente convention.

Un état des lieux contradictoire sera dressé par les parties au plus tard le dernier jour de validité de la présente convention

En cas de dommages au local et/ou aux biens causés par la Ville d'Angoulême ou ses préposés et commettants, et constatés par l'état des lieux de sortie, la Ville d'Angoulême s'oblige à remettre en état les lieux et/ou biens, 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 état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai imparti par GrandAngoulême, celui-ci pourra faire procéder d'office, et aux frais de la Ville d'Angoulême, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

Article 16 Résiliation

16.1 - Résiliation amiable ou pour motif d'intérêt général

La présente convention pourra être résiliée d'un commun accord entre les parties par un échange de courriers simples actant le principe de la résiliation, sa date effective et les éventuelles conséquences en résultant.

Elle pourra également être résiliée par l'une des parties par l'envoi d'un courrier avec accusé de réception adressé à l'autre partie, dénonçant la convention et exposant les motifs de la résiliation. La résiliation sera effective à l'expiration d'un délai de quatre (4) mois à compter de la réception du courrier par la partie non demanderesse à la résiliation.

16.2 - Résiliation pour faute

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Cette résiliation deviendra effective deux (2) mois après l'envoi, par la partie plaignante, d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, la partie défaillante 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 la partie défaillante 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 la partie plaignante du fait de la résiliation anticipée de la convention.



Article 17 Différends - litiges

17.1 - Différends

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.

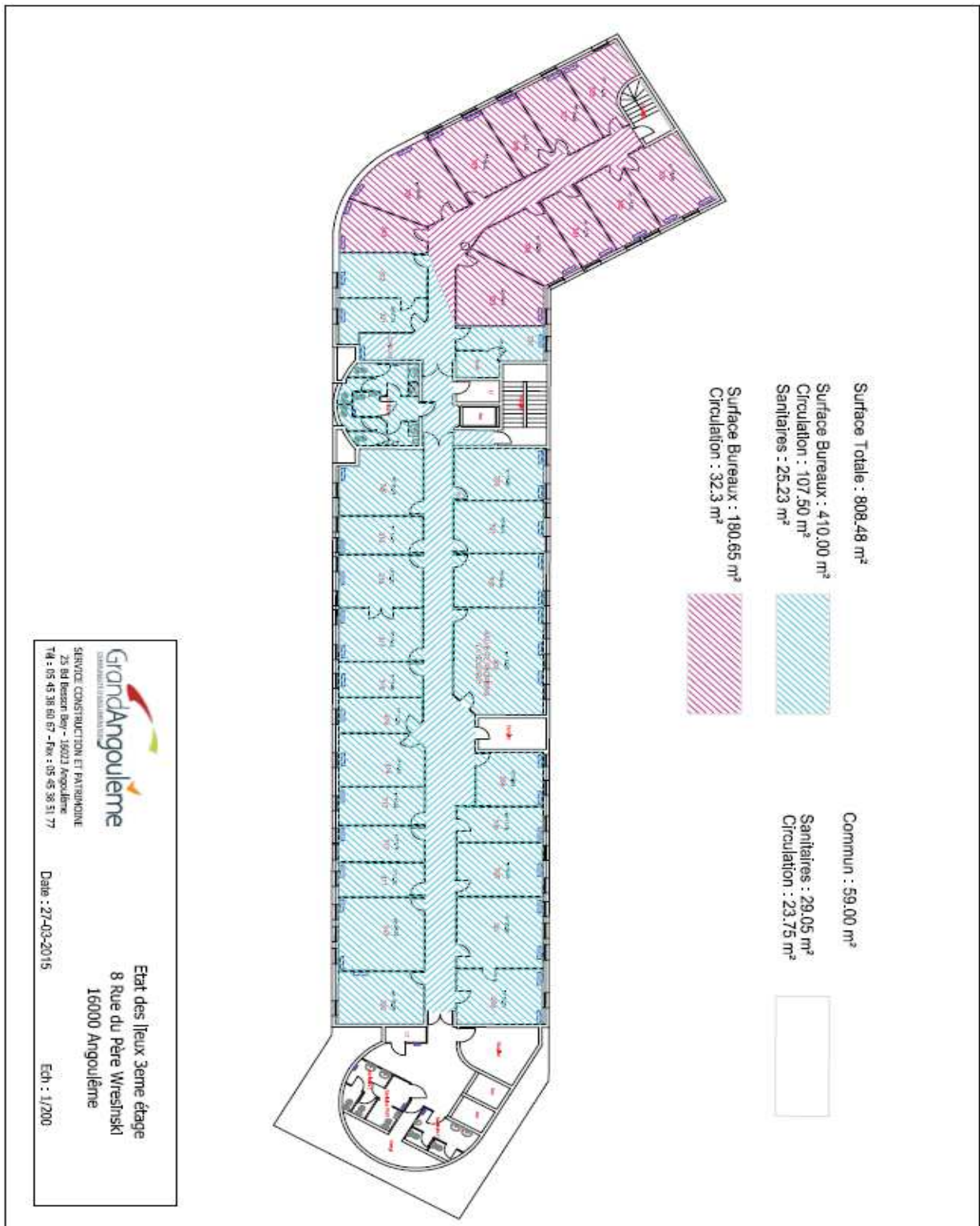
17.2 - Litiges

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

Fait à Angoulême, le 1^{er} janvier 2020
En deux exemplaires originaux

| | |
|--|--|
| <i>Pour la Ville d'Angoulême d'Angoulême, Xavier Bonnefont Maire</i> | <i>Pour GrandAngoulême Jean-François Dauré Président</i> |
|--|--|

Annexe 1 : plan du niveau 3 de l'immeuble sis, 8 rue Wresinski à Angoulême




GrandAngoulême
 SERVICE CONSTRUCTION ET PATRIMOINE
 23 Bd Bassin bey - 16002 Angoulême
 T4 : 05 45 38 60 67 - Fax : 05 45 38 51 77
 Date : 27-03-2015
 Ech : 1/200
 Etat des lieux 3eme étage
 8 Rue du Père Wresinski
 16000 Angoulême