DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2021

Délibération n°2021.09.146.B

Site de l'Ilot Charité à Angoulême : renouvellement de la convention d'occupation avec l'association ARU

LE VINGT TROIS SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, 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 : 17 septembre 2021

Secrétaire de Séance : Jean REVEREAULT

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Gérard DESAPHY, François ELIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Pascal MONIER à Philippe VERGNAUD**,**

Excusé(s) : Véronique DE MAILLARD, Gérard DEZIER, Jean-Jacques FOURNIE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2021	**DÉLIBÉRATION N° 2021.09.146.B**
STRATEGIE FONCIERE	Rapporteur : Monsieur BONNEFONT
SITE DE L'ILOT CHARITE A ANGOULEME : RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION D'OCCUPATION AVEC L'ASSOCIATION ARU	

Depuis le 18 mars 2013, l'association Régie Urbaine d'Angoulême occupe des locaux situés sur l'îlot Charité à l'angle des rues Louise de Marillac et Saint-Vincent de Paul sur la commune d'Angoulême. Ces locaux représentent un ensemble immobilier de 524 m² : 297,30 m² de bureaux et 226,70 m² d'atelier-stockage.

Il convient aujourd'hui de prévoir le renouvellement de la location par une convention d'occupation précaire d'une durée de 6 ans à compter du 18 mars 2021.

Le montant annuel du loyer s'élève à 15 645 € HT (soit un montant de 18 774 € TTC) assorti de charges locatives d'un montant annuel de 1 572 € HT (soit 1 886,40 € TTC). L'ARU devra acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères…).

Il est proposé de régulariser par ailleurs les sommes dues par l'association au titre des exercices antérieurs.

Après échanges entre les parties, et conscient des difficultés en termes de trésorerie qu'une régularisation en une seule fois peut occasionner pour l'association, il est proposé :

- de lui accorder un échelonnement du montant total dû au titre de la redevance d'occupation sur la durée de la prochaine convention d'occupation précaire,
- une remise totale du montant dû au titre des charges locatives soit 7 946,19 € TTC.

Je vous propose :

D'APPROUVER la nouvelle convention d'occupation précaire avec l'Association Régie Urbaine passée pour une durée de six ans à compter du 18 mars 2021.

D'APPROUVER le plan d'apurement de la dette locative pour un montant de 81 102,91 € TTC avec un échelonnement sur la durée de la nouvelle convention, soit jusqu'à la date du 17 mars 2027.

D'AUTORISER Monsieur le président ou toute personne dûment habilitée à signer ladite convention.

D'INSCRIRE la recette au budget annexe aménagement de zones – gestion immobilière– articles 752 et 758.

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 :	**Affiché le :**
30 septembre 2021	**1er octobre 2021**

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ILOT CHARITE - 6 RUE SAINT-VINCENT DE PAUL (LOCAUX A)

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême dont le siège est situé au 25 boulevard Besson Bey 16000 Angoulême
Représentée par son Président,

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

Et

L'Association Régie Urbaine (ARU), dont le siège social est situé 10 rue Louise de Marillac 16000 Angoulême
Représentée par Jean-Paul Pain en qualité de Président,

Ci-après dénommée « l'occupant », d'autre part,

TABLE DES MATIERES

Préambule 2
1. Objet 2
2 Durée 2
3 Destination des locaux mis à disposition 3
4 Etat des lieux 3
5 Diagnostics immobiliers 3
6 Redevance et dépôt de garantie 3
7 Charges 4
8 Conditions 5
9 Droit applicable - Litige 5
10 Election de domicile 5
Plan du site 7

il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

L'occupant est une association d'insertion, dont l'activité couvre les métiers de maçonnerie, électricité-plomberie, peinture, entretien de locaux, espaces verts.

Par bail en date de 2013, GrandAngoulême avait fixé les conditions d'occupation des locaux situé sur l'Ilot Charité qui prévoyaient un loyer annuel de 23 580 € HT et une refacturation des charges trimestrielles à 393 € HT. Un avenant n°1 en date du 30 octobre 2015 a modifié le montant du loyer à la baisse.

En raison d'un dysfonctionnement interne, les titres d'occupation n'ont toutefois pas été émis par GrandAngoulême.

L'échéance d'occupation arrivant à son terme, et suite à l'arrivée d'un nouveau directeur, l'association a sollicité GrandAngoulême pour le renouvellement de la convention d'occupation temporaire et la régularisation des sommes dues au titre des loyers qui avaient été provisionnés dans les comptes de l'association.

Compte tenu de la prescription quadriennale imposée à la collectivité, les sommes pouvant être appelées au titre des redevances d'occupation s'élèvent à 81 102,91 € et celui dû au titre des charges locatives à 7 946,19 €.

Après échanges entre les parties, et conscient des difficultés en termes de trésorerie qu'une régularisation en une seule fois peut occasionner pour l'association, GrandAngoulême a décidé :

- de lui accorder un échelonnement du montant total dû au titre de la redevance d'occupation sur la durée du prochain bail,
- une remise totale du montant dû au titre des charges locatives soit 7 946,19 €.

Il est expressément convenu entre les parties que le caractère 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. L'occupant ne pourra sous aucun prétexte prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

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 commune d'Angoulême, dans le département de la Charente, sur l'îlot Charité à l'angle des rues Louise de Marillac et Saint-Vincent de Paul. Ils représentent un ensemble immobilier de 524 m² qui se décompose de la manière suivante :

- 297,30 m² de bureaux
- 226,70 m² d'atelier-stockage

2 DUREE

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte à compter du 18 mars 2021 pour une durée de six ans. Il est convenu entre les parties que les conditions de cette mise à disposition seront revues, par avenant ou conclusion d'une nouvelle convention, tous les deux ans.

Toutefois, l'occupant pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 6 mois.

3 DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

L'occupant utilisera les lieux loués pour l'exercice de son activité décrite au préambule.

4 ETAT DES LIEUX

Un état des lieux d'entrée a été établi lors du premier bail.
En conséquence, il ne sera pas nécessaire d'établir un nouvel état des lieux d'entrée lors du renouvellement du bail. Cependant, c'est la présomption de l'article 1731 du Code civil qui s'appliquera à savoir que « *S'il 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, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail 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, en autant d'exemplaires que de parties. 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.

5 DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

- 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 réalisé à la demande du locataire.

6 REDEVANCE ET DEPOT DE GARANTIE

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de 15 645 € HT, soit 18 774 € TTC que l'occupant s'oblige à payer trimestriellement à terme à échoir au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif.

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.

Comme convenu en préambule, l'Occupant s'engage à résorber la dette de loyers de l'ancien contrat de location qui s'élève à 81 102,90 € jusqu'au 18 mars 2027 : soit la somme de 13 517,15 € TTC par an, payable selon les mêmes conditions que la redevance annuelle.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé à l'expiration de chaque période annuelle, mais ne pourra être inférieur au loyer de base fixé ci-dessus.

Ainsi, le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail. Le loyer sera actualisé proportionnellement à la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) établi chaque trimestre par l'INSEE. Sera retenu comme indice de référence, l'indice trimestrielle à la date de prise d'effet du bail (soit le mois de mars 2021) et l'indice à comparer sera celui du mois d'effet de l'actualisation annuelle. L'actualisation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'indice de référence et l'indice de comparaison sur la base des clauses de l'article ci-dessus.
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 équivaudrait à un refus de sa part de poursuivre les relations contractuelles et entraînerait au gré de l'autre partie la résiliation anticipée du bail.

Il n'est pas demandé de dépôt de garantie.

7 CHARGES LOCATIVES

L'occupant paiera par remboursement au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel annuel la somme de 1 572 € HT, payables dans les mêmes conditions que le loyer, correspondant aux charges locatives décrites ci-après :

- Entretien des toitures-terrasses,
- 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,

Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée. Chaque année, un état récapitulatif des charges sera réalisé et l'acompte provisionnel recalculé en tenant compte des charges réellement payées par le bailleur.

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.

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.
L'occupant prendra également en charge le remboursement au bailleur de la taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

8 CONDITIONS

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 sera indiquée ci-après.
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.
Un état des lieux contradictoire à l'entrée en jouissance et à la sortie sera dressé entre GrandAngoulême et l'Occupant et figure en annexe à la présente convention

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 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 de la redevance 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.

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.

9 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.

10 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

Fait en un exemplaire original,

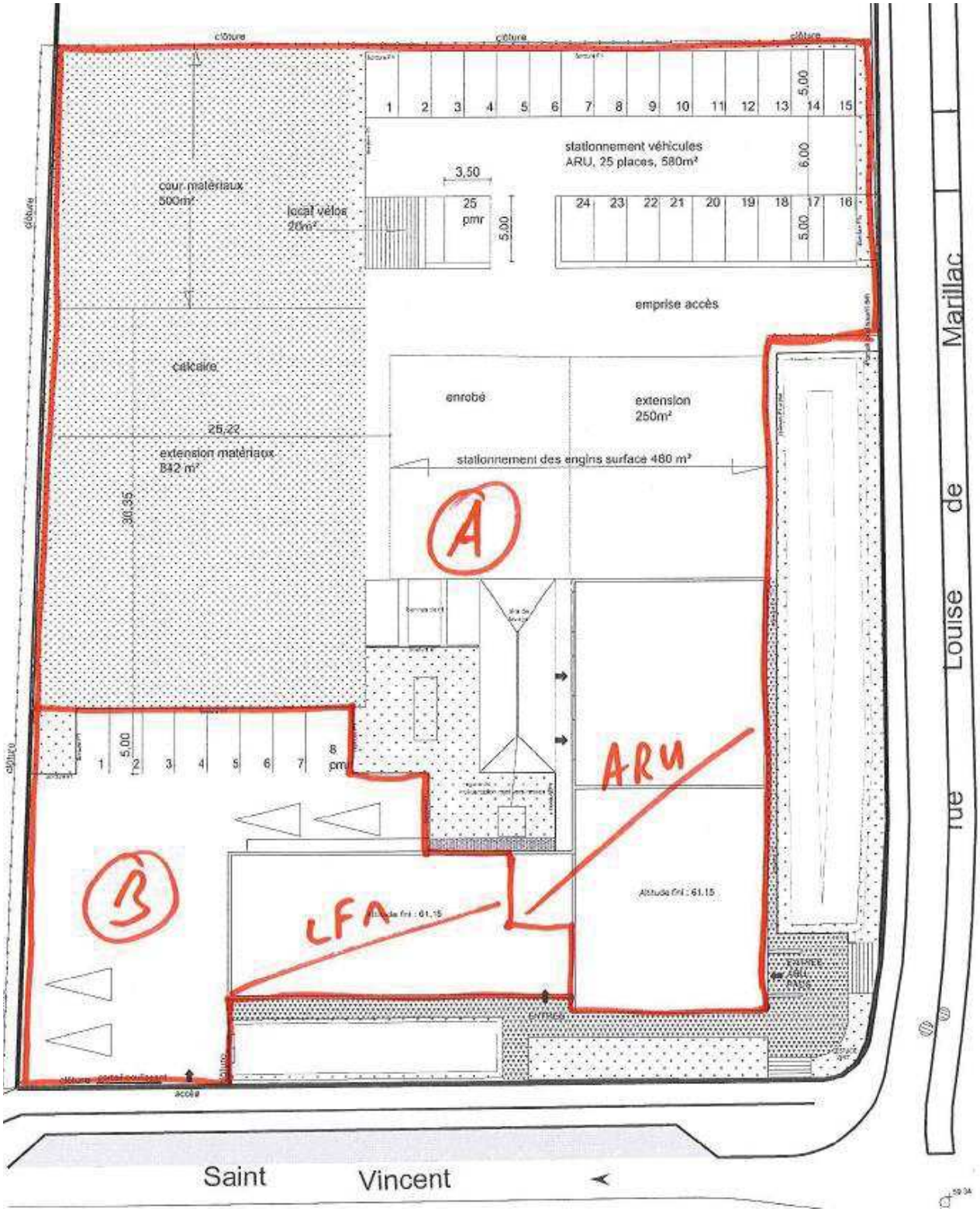
A Angoulême, le

Pour GrandAngoulême *P/le Président, le Vice-Président,*	*Pour l'association Régie Urbaine* *Le Président,*

Document comprenant 2 annexes faisant partie intégrante de la présente convention :

- plan du site
- attestation d'assurance de l'Occupant

PLAN DU SITE



clôture
stationnement véhicules
ARU, 25 places, 580m²
3,50
25
pmr
5,00
6,00
cour matériaux
500m²
local vélos
20m²
emprise accès
calcaire
enrobé
extension
250m²
25,22
extension matériaux
842 m²
stationnement des engins surface 480 m²
30,35
A
B
ARU
LFA
Altitude fini : 61,15
accès
Saint Vincent
rue Louise de Marillac