

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 09 DECEMBRE 2021**

Délibération
n°2021.12.294

**Mise à disposition des
bureaux situés sur le site
du Berguille 3 route du
Sergent Sourbé 16440
Roullet-Saint-Estèphe -
modalités administratives
et redevances**

LE NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis Salle Paul DAMBIER rue des Bouvreuils 16430 CHAMPNIERS suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 03 décembre 2021

Secrétaire de Séance : Monique CHIRON

Membres présents : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Véronique ARLOT à Vincent YOU, Marie-Henriette BEAUGENDRE à Thierry HUREAU, Séverine CHEMINADE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Fadilla DAHMANI à Jérôme GRIMAL, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Valérie DUBOIS à Sophie FORT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Catherine REVEL, Sandrine JOUINEAU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Jean-Philippe POUSSET à Xavier BONNEFONT, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Philippe VERGNAUD à Pascal MONIER, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

Excusé(s) : Véronique ARLOT, Marie-Henriette BEAUGENDRE, Séverine CHEMINADE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Valérie DUBOIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Sandrine JOUINEAU, Gérard LEFEVRE, Jean-Philippe POUSSET, Valérie SCHERMANN, Philippe VERGNAUD, Zalissa ZOUNGRANA Chantal DOYEN-MORANGE, Martine PINVILLE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 09 DÉCEMBRE 2021

**DÉLIBÉRATION
N° 2021.12.294**

STRATEGIE FONCIERE

Rapporteur : Monsieur NEBOUT

MISE A DISPOSITION DES BUREAUX SITUES SUR LE SITE DU BERGUILLE 3 ROUTE DU SERGENT SOURBE 16440 ROULLET-SAINT-ESTEPHE - MODALITES ADMINISTRATIVES ET REDEVANCES

Le site du Berguille sur la commune de Rouillet-Saint-Estèphe est la propriété de GrandAngoulême depuis le 1^{er} janvier 2017 (ancien site de l'ex communauté de communes Charente-Boëme-Charraud).

Le rez-de-chaussée du bâtiment est occupé par l'association Effervescentre dans le cadre d'une mise à disposition et par un service de GrandAngoulême (RAM).

Il est aujourd'hui proposé de mettre à la location les bureaux du 1^{er} étage très ponctuellement occupés par les Ressources Humaines pour les formations à distance. En effet, cet étage desservi par un ascenseur, comporte un espace d'accueil qui s'ouvre sur des bureaux, des sanitaires et sur le même niveau un espace de cuisine mis en commun par les différents occupants du site.

Plusieurs pistes ont été évoquées pour mettre ces locaux à disposition d'association dans le domaine dans la santé ou par des micro-entreprises. Après des négociations, il est envisagé aujourd'hui de louer les bureaux à différentes structures qui pourraient être complémentaires à l'activité sur le site qui est actuellement dans le domaine de la petite enfance/jeunesse.

Il convient désormais de proposer la mise en place des modalités administratives et logistiques de mise à disposition ainsi qu'une tarification.

La mise à disposition sera subordonnée à la disponibilité de l'espace et suite à la remise d'une demande formulée de manière complète puis la signature d'une convention d'occupation du domaine public avec une redevance, comme indiquée ci-après :

Coût € mensuel au m ²		
Redevance	Entretien - maintenance	fluides
5,00 €	0,58 €	1,93 €

Chaque pièce sera équipée de mobilier : bureau, fauteuil et chaise.

Les tarifs proposés ont été calculés en tenant compte de la valorisation financière du site, de sa valeur comptable et des frais d'entretien, de maintenance et de fluides.

Je vous propose :

D'APPROUVER les tarifs et les modalités de mise à disposition des bureaux du 1^{er} étage du site du Berguille aux conditions décrites ci-dessus,

D'APPROUVER le modèle type de convention d'occupation du domaine public,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer les conventions de location.

D'INSCRIRE les recettes au budget.

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

Certifié exécutoire	
<u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u> 16 décembre 2021	<u>Affiché le :</u> 17 décembre 2021



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC SITE DU BERGUILLE COMMUNE DE ROULLET-SAINT-ESTEPHE

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 « GrandAngoulême » d'une part;

Et

La société xxx, xx au capital de xx € dont le siège social est xxx inscrite au R.C.S. d'Angoulême sous le
numéro xx,
Représentée par M xx, en qualité de xx,

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

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 - OBJET	2
ARTICLE 2 - ESPACES MIS A DISPOSITION	2
ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION - RENOUVELLEMENT	2
ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX.....	3
ARTICLE 5 – NATURE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION	3
ARTICLE 6 - AFFECTATION DES LOCAUX.....	3
ARTICLE 7 – MODALITES D'ACCES AUX ESPACES	4
ARTICLE 8 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES ESPACES MIS A DISPOSITION	4
ARTICLE 9 : ENTRETIEN, MAINTENANCE ET RENOUVELLEMENT DES BIENS MIS A DISPOSITION	4
ARTICLE 10 – SIGNALISATION – PUBLICITE - ENSEIGNE	5
ARTICLE 11 : OBSERVATION DES LOIS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE	5
ARTICLE 12 - SECURITE	6
ARTICLE 13 - DISPOSITIONS FINANCIERES	6
ARTICLE 14 - CHARGES	6
ARTICLE 15 - IMPOTS ET TAXES	7
ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE	7
ARTICLE 17 - RESPONSABILITE	7
ARTICLE 18 - ASSURANCES	7
Article 19 – DIFFERENDS, LITIGES	7



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 de GrandAngoulême xxx fixant le montant des redevances d'occupation applicables au sein du lieu partagé*

Projet de l'occupant.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et les modalités dans lesquelles GrandAngoulême autorise l'occupant, qui l'accepte, à occuper de manière privative les espaces définis à l'article 2 ci-après, pour y exercer, à ses risques et périls, une activité de

La présente convention est soumise au régime des occupations privatives du domaine public et se situe en dehors du champ d'application des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code du commerce, et d'une manière générale de toutes les dispositions légales ou réglementaires relatives au contrat de louage.

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

ARTICLE 2 - ESPACES MIS A DISPOSITION

Les espaces, mis à disposition de l'occupant dans le cadre des présentes, sont situés dans le lieu xxx Ils sont constitués d'espaces privatifs et d'espaces communs.

Les espaces privatifs

Exclusivement affectés à l'occupant, ces espaces privatifs sont les suivants :

-
-

Le plan et le descriptif des espaces privatifs mis à disposition figurent en annexe 1 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

Le cas échéant, ils comprennent des installations, meubles et matériels, également mis à disposition par GrandAngoulême, dont la liste et le descriptif figure dans l'annexe 1 susmentionnée.

Les espaces communs

En sus de ces espaces privatifs, l'occupant accèdera librement aux espaces communs, lesquels sont partagés avec les autres occupants ainsi qu'avec les services de GrandAngoulême.

Ces espaces sont les suivants :

- une cafeteria,
- un

Le plan et le descriptif de ces espaces communs figurent en annexe 2 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

ARTICLE 3 - DUREE DE LA CONVENTION - RENOUVELLEMENT

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte pour une durée de xx ans à compter du xx, soit jusqu'au xx.

Toutefois, l'occupant pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 2 mois.

Le bailleur pourra également 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.

ARTICLE 4 – ETAT DES LIEUX

L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature des présentes, 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.

Un état des lieux sera dressé le 1^{er} jour de location au moment de la remise des clés. Cet état des lieux se fera contradictoirement entre les parties, sans frais pour l'occupant.

Un état des lieux entrant sera dûment établi entre les parties et joint en annexe à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

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 GrandAngoulême 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 GrandAngoulême et l'occupant. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant.

ARTICLE 5 – NATURE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

L'autorisation d'occupation du domaine public accordée par la présente convention est personnelle et incessible.

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

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 convention d'occupation sera résiliée de plein droit.

GrandAngoulême autorise expressément l'occupant à accueillir des partenaires dans les espaces privatifs mis à sa disposition.

Dans cette éventualité, l'accueil des partenaires se fera sous l'entière responsabilité de l'occupant qui s'engage à faire respecter par son partenaire l'ensemble des conditions d'utilisation des espaces privatifs comme communs, notamment l'affectation des lieux, telle que prévue à l'article 5 ci-après.

ARTICLE 6 - AFFECTATION DES LOCAUX

Les locaux mis à disposition sont destinés exclusivement à l'exercice par l'occupant des activités de xxx.

L'occupant réalise et exploite sous sa responsabilité, et à ses risques et périls, les activités prévus ci-dessus.

L'occupant fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans le cadre de la présente convention ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences, en rapport avec ces activités.

L'occupant devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

L'exploitation des espaces occupés devra être assurée dans le respect de la réglementation, notamment celle applicable en matière de droit du travail et de sécurité.



ARTICLE 7 – MODALITES D'ACCES AUX ESPACES

Le site du Berguille dispose d'un accès extérieur. Le bâtiment dispose, quant à eux, de plusieurs entrées et d'un dispositif d'alarme.

L'occupant pourra accéder, 7/7 24/24, au site et à l'entrée du bâtiment conduisant aux espaces mentionnés à l'article 2 ci-dessus.

Modalités accès

ARTICLE 8 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES ESPACES MIS A DISPOSITION

L'occupation des espaces, objet de la présente mise à disposition, est autorisée sous réserve du respect permanent par l'occupant des conditions suivantes :

- L'occupant s'engage à respecter, et à faire respecter notamment par ses clients, prospects, fournisseur et préposés, la réglementation.
- Les activités de l'occupant devront s'effectuer dans le respect de celles de GrandAngoulême et des autres occupants.
- Dans le cadre de ses activités, l'occupant doit veiller à la santé et la sécurité de son personnel.
- L'occupant toutes les mesures nécessaires afin d'assurer la sécurité du site. A ce titre, il respectera notamment le plan de prévention du site.

Le non-respect de l'une des clauses susmentionnées entrainera de plein droit la résiliation de la présente convention.

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.

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 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.

ARTICLE 9 : ENTRETIEN, MAINTENANCE ET RENOUVELLEMENT DES BIENS MIS A DISPOSITION

8.1 - Principes généraux

L'occupant est tenu de conserver les espaces privatifs mis à disposition en parfait état de conservation et d'entretien.

A cet effet, l'occupant assure les réparations garantissant le maintien permanent de ce parfait état.

L'occupant est également tenu de maintenir en parfait état les équipements, le mobilier et le matériel mis à disposition dont il doit remplacer à ses frais les éléments détériorés. En effet, l'occupant répond



de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de ses préposés et de sa clientèle.

GrandAngoulême se réserve le droit de contrôler l'état des installations et de les faire visiter à tout moment par ses représentants, aux fins de prescrire à l'occupant les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaires.

L'occupant est également tenu d'utiliser les espaces communs de façon raisonnable et dans le respect de savoir vivre.

GrandAngoulême assure, quant à lui, les réparations intéressant la structure, la sécurité et la solidité générale de l'immeuble abritant les espaces, objet de la présente mise à disposition.

Toutefois, dans la mesure où les réparations de solidité et de structure seraient rendues nécessaires par la faute ou une négligence de l'occupant, elles seraient mises à la charge de ce dernier.

8.2 - Carence

En cas de carence de l'occupant dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes de l'article 8.1 ci-dessus, GrandAngoulême se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais de l'occupant 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.

8.3 – Renouvellement des biens mis à disposition

Par GrandAngoulême

De sa propre initiative ou à la demande de l'occupant, GrandAngoulême pourra décider de procéder au renouvellement de tout ou partie des biens mis à disposition dans le cadre des présentes, notamment au regard de leur vétusté.

Dans cette éventualité, GrandAngoulême assumera le coût financier du renouvellement des équipements, matériels et mobiliers concernés.

Par l'occupant

Dans le cas où GrandAngoulême décidait de ne pas renouveler les équipements, le matériel et le mobilier mis à disposition, l'occupant pourra procéder, lui-même et à ses frais, à leur renouvellement après avis de GrandAngoulême.

Dans cette éventualité, l'occupant conservera la propriété des biens ainsi acquis après l'expiration de la présente convention.

ARTICLE 10 – SIGNALISATION – PUBLICITE - ENSEIGNE

L'occupant s'engage à effectuer de façon suivie une promotion de qualité des activités qu'il réalise par l'intermédiaire des espaces mis à disposition dans le cadre des présentes. GrandAngoulême pourra exiger le retrait de toute action de communication nuisant à l'image du site et de son propriétaire GrandAngoulême.

Dans le respect des conditions fixées par GrandAngoulême (poids, dimensions, nombre, ...), l'occupant pourra apposer son enseigne à l'entrée du bâtiment et de ses espaces privatifs.

ARTICLE 11 : OBSERVATION DES LOIS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

L'occupant 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.

En aucun cas, l'occupant 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 - SECURITE

11.1- Accès aux espaces privatifs

Par mesure exclusivement de sécurité, GrandAngoulême disposera d'un passe donnant accès aux espaces privatifs mis à disposition de l'occupant, dont il ne pourra faire usage que pour un motif urgent et en cas d'absence de l'occupant, de son représentant ou de ses personnels.

11.2- Tableau électrique

Les locaux mis à disposition comportent un tableau électrique comprenant un disjoncteur que l'occupant peut être amené à manœuvrer en cas de nécessité.

Afin de lui permettre d'intervenir sur ce tableau électrique, l'occupant doit être en possession d'un titre d'habilitation « BS minimum » qu'il s'engage à transmettre à GrandAngoulême.

11.3- Evacuation en cas d'incendie

L'occupant devra veiller à garantir une bonne fluidité des circulations et assurer l'évacuation de son espace privatif au retentissement de l'alarme générale. Une procédure lui sera remise concernant les modalités d'évacuation pour les espaces mis à disposition.

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS FINANCIERES

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle/trimestrielle de xxx € (xxxx euros) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif.

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 des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) 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 novembre 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 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.

ARTICLE 14 - CHARGES

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

- Entretien des toitures-terrasses,
- l'entretien des espaces verts et des espaces communs extérieurs (parking, voiries),
- l'éclairage public des voies,
- 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.



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.

ARTICLE 15 - IMPOTS 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 espaces occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

Un montant équivalent à XXXX 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.

ARTICLE 17 - RESPONSABILITE

L'occupant 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 dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les espaces mis à la disposition de l'occupant, ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers desdits espaces, aux personnels ou fournisseurs de l'occupant.

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

ARTICLE 18 - ASSURANCES

Préalablement à son entrée dans les lieux, l'occupant 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 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 GrandAngoulême et ses assureurs.

Article 19 – DIFFERENDS, LITIGES

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.

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

*Fait à Angoulême, le
en deux exemplaires originaux*

<i>Pour l'occupant,</i>	<i>Pour Grand Angoulême,</i>
-------------------------	------------------------------

--	--

Liste des annexes

- Annexe 1 : plan et descriptif des espaces privés et des biens mis à disposition
- Annexe 2 : liste et descriptif des espaces communs accessibles à l'ensemble des occupants du site
- Annexe 3 : Etat des lieux entrant

MODELE