DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 02 MARS 2022

Délibération n°2022.03.019.B

Bail commercial du 47 impasse des Chagnes à Gond-Pontouvre avec la SCI SAINT-MARTIN D'AUXIGNY - avenant n°1

LE DEUX MARS DEUX MILLE VINGT DEUX 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 : 24 février 2022

Secrétaire de Séance : Eric BIOJOUT

Membres présents : Michel ANDRIEUX, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Gérard DEZIER, Jean-Jacques FOURNIE, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Yannick PERONNET, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Hassane ZIAT

Ont donné pouvoir : Gérard DESAPHY à Pascal MONIER**,** Maud FOURRIER à Jean-Jacques FOURNIE**,** Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Isabelle MOUFFLET**,** Vincent YOU à Michel ANDRIEUX**,**

Excusé(s) : Marie-Henriette BEAUGENDRE, François ELIE, Dominique PEREZ, Philippe VERGNAUD

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 02 MARS 2022	**DÉLIBÉRATION N° 2022.03.019.B**
STRATEGIE FONCIERE	Rapporteur : Monsieur ROY

BAIL COMMERCIAL DU 47 IMPASSE DES CHAGNES A GOND-PONTOUVRE AVEC LA SCI SAINT-MARTIN D'AUXIGNY - AVENANT N°1

Par délibération n°155 du 3 octobre 2013, le bureau communautaire a approuvé la signature d'un bail commercial d'une durée de neuf années à compter du 15 octobre 2013 jusqu'au 14 octobre 2022, pour la location des locaux situés au 47 Impasse des Chagnes, Zone Industrielle n°3 à Gond-Pontouvre, avec la SCI Saint-Martin d'Auxigny qui s'est engagée à sous-louer les locaux à la société PRESTO +, selon les mêmes droits et pour la même durée.

Il était prévu un loyer annuel de 89 000 € HT pour les cinq premières années soit pour la période du 16 octobre 2013 au 15 octobre 2018 puis un loyer annuel de 110 927,88 € HT à partir du 16 octobre 2018. Le bail prévoyait par ailleurs une promesse unilatérale de vente avec option d'achat qui expirait en octobre 2018, option d'achat que la SCI n'a pas levé dans les temps.

La SCI Saint-Martin d'Auxigny n'ayant pas respecté les termes financiers du bail commercial et sollicité une réduction du montant du loyer, des échanges ont eu lieu entre les parties.

Il en résulte la proposition suivante :

- GrandAngoulême accepte de prolonger l'application du loyer prévu au titre de la première période de 5 ans d'un montant de 89 000 € HT annuel du 16 octobre 2018 au 30 juin 2021 ;
- A compter du 1er juillet 2021, le loyer annuel s'élève à 110 927,88 € HT, corrigé de l'indexation annuelle à compter du 16 octobre 2013.

Il est à noter que cette proposition représente une révision de loyer d'un montant cumulé de 59 388,01 € HT.

Il est donc proposé d'approuver un avenant n°1 afin de confirmer les modifications du bail initial dans les conditions énoncées ci-dessus.

Je vous propose donc :

D'APPROUVER l'avenant n°1 au bail commercial passé avec la SCI Saint-Martin d'Auxigny (en sous-location avec la société PRESTO +) afin de prendre en compte les modifications de loyers suivantes :

- Prolongation de l'application du loyer d'un montant de 89 000 € HT annuel du 16 octobre 2018 au 30 juin 2021
- A compter du 1er juillet 2021, application d'un loyer annuel de 110 927,88 € HT, corrigé de l'indexation annuelle à compter du 16 octobre 2013.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer l'avenant n°1.

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 : **08 mars 2022**	**Affiché le :** **08 mars 2022**

BAIL COMMERCIAL
LOCAUX SITUES 47 IMPASSE DES CHAGNES ZI N°3 16160 GOND-PONTOUVRE

AVENANT N°1

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, immatriculée au registre SIREN sous le numéro 241 600 253, ayant son siège social sis 25, boulevard Besson Bay 16000 Angoulême ;
Représentée par son Président, Monsieur Xavier BONNEFONT, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « le Bailleur »

et

La SCI SAINT MARTIN D'AUXIGNY, société civile immobilière au capital social de 1.000,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro 793 943 770, ayant son siège social 7, rue Racine – 92120 MONTROUGE ;
Représentée par Monsieur Frédéric DI MAGGIO, agissant en qualité de gérant, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommé « le Preneur »

En présence de :

La société PRESTO +, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 3.350.000,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le numéro 535 393 078, ayant son siège social sis 7, rue Racine – 92120 Montrouge ;
Représentée par Monsieur Frédéric DI MAGGIO, agissant en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Dénommées collectivement « les Parties » et individuellement « la Partie »

Il est exposé préalablement ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé en date du 13 janvier 2014, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (GrandAngoulême) a donné à bail commercial, conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, à la SCI SAINT MARTIN D'AUXIGNY, qui l'accepte divers locaux situés un ensemble immobilier sis 47, Impasse des Chagnes, Zone Industrielle n°3 - 16160 Gond-Pontouvre.

Le bail commercial a été conclu pour une durée de neuf années à compter du 15 octobre 2013 jusqu'au 14 octobre 2022.

Il est prévu aux termes du bail commercial, un loyer annuel de 89 000 € HT pour les cinq premières années soit pour la période du 16 octobre 2013 au 15 octobre 2018 puis un loyer annuel de 110 927,88 € HT à partir du 16 octobre 2018.

Des échanges sont intervenus entre les Parties aux termes desquels le Bailleur accepte d'appliquer le loyer minoré d'un montant de 89 000 euros HT annuel, jusqu'au 30 juin 2021.

Dans ces conditions les parties ont convenu d'établir le présent avenant au bail commercial du 13 janvier 2014 portant modification de l'article 6 – LOYER.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 – LOYER DU BAIL COMMERCIAL DU 13 JANVIER 2014

L'Article 6 – LOYER du bail commercial est annulé et remplacé par la clause libellée comme suit :

« *Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel HT de 110 927,88 € (cent dix mille neuf cent vingt-sept euros et quatre-vingt-huit cents).*

Le bailleur dans le cadre de l'exercice de sa compétence développement économique accompagne l'installation de la société PRESTO PLUS et accorde au Preneur une réduction de loyer applicable au ***7,5*** *premières années de location.*

Le Loyer annuel HT proposé au cours de cette période est donc de 89 000 Euros (quatre vingt neuf mille euros).

A compter du 1er juillet 2021, le loyer annuel HT s'élève à la somme de 110 927,88 € HT (cent dix mille neuf cent vingt-sept euros et quatre-vingt-huit cents) corrigé de l'indexation annuelle à compter du 16 octobre 2013, que le preneur s'oblige à payer au bailleur, majoré de la TVA en vigueur, par trimestre à échoir les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre de chaque année.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé conformément à l'article 8 du bail.

Toutes les sommes dues par le preneur au bailleur, au titre des loyers, charges et autres, seront payées à réception du titre de recettes. Tout paiement qui ne sera pas effectué à la date d'exigibilité portera de plein droit, et sans qu'il soit besoin de faire une mise en demeure préalable, intérêt au taux annuel de T4M calculé au jour le jour et payable à réception de la facture correspondante. Cet intérêt sera considéré comme un accessoire du loyer et il sera assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

En plus du loyer, le preneur réglera à première demande au bailleur ou à son représentant, sa quote-part des charges mentionnées à l'article 9, ainsi que sa participation aux taxes locatives, fournitures et prestations, et autres dépenses telles que prévues à l'article 5-25.

PERIODE	MONTANT DU LOYER
Du 16 octobre 2013 Au 30 juin 2021	**89 000 € HT Hors indexation**
A partir du 1er juillet 2021	**110 927,88 € HT Corrigé de l'indexation annuelle à compter du 16 octobre 2013**

»

ARTICLE 2 : ABSENCE DE MODIFICATION DES AUTRES CLAUSES DU BAIL

L'intégralité des autres stipulations, clauses et articles du bail commercial du 13 janvier 2014 reste inchangée.

Fait à Angoulême, le
En trois (3) exemplaires orignaux, soit un par signature.

Pour la SCI SAINT MARTIN D'AUXIGNY	*Pour la société PRESTO +*
Pour GrandAngoulême *P/le Président, le Vice-Président,*	