

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 12 JUILLET 2022

**Délibération n°2022.07.084.B**

**Convention d'occupation précaire avec la société SCOPELEC pour le module 3 des Moline nord à Angoulême**

LE DOUZE JUILLET 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 : 06 juillet 2022

**Secrétaire de Séance:** Michaël LAVILLE

Membres en exercice: **28**

Nombre de présents: **20**

Nombre de pouvoirs: **1**

Nombre d'excusés: **8**

**Membres présents :**

Michel ANDRIEUX, Eric BIOJOUT, Xavier BONNEFONT, Michel BUISSON, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, François ELIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Isabelle MOUFFLET, Yannick PERONNET, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Hassane ZIAT

**Ont donné pouvoir :**

Thierry HUREAU à Hassane ZIAT,

**Excusé(s):**

Jean-Jacques FOURNIE, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Thierry HUREAU, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20220712-2022\_07\_84B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/07/2022

Publication : 15/07/2022

<b><u>BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 12 JUILLET 2022</u></b>	<b>DÉLIBÉRATION</b> <b>N° 2022.07.084.B</b>
STRATEGIE FONCIERE	Rapporteur : Monsieur ROY
<b>CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC LA SOCIETE SCOPELEC POUR LE MODULE 3 DES MOLINES NORD A ANGOULEME</b>	

Par délibération n°66 du 21 mai 2015, le bureau communautaire a approuvé la mise à disposition du module 3 des Molines Nord à la société SCOPELEC dans le cadre d'un bail commercial. Ce module a une surface de 507,50 m<sup>2</sup> au sol et 603,70 m<sup>2</sup> au total (soit 420,20 m<sup>2</sup> de surface de stockage, 87,30 m<sup>2</sup> de bureaux/locaux sociaux et un espace de 96,20 m<sup>2</sup> en mezzanine).

Par courrier en date du 13 janvier 2022, la société SCOPELEC a fait part à GrandAngoulême de sa volonté de mettre fin au bail au 30 avril 2022 en raison de la perte d'un marché avec Orange. En effet, la société est spécialisée dans la conception, le déploiement et l'administration des réseaux et systèmes de communication data télécom et vidéo, et avait créé une agence dans la région d'Angoulême.

Puis, dans un second temps, la société a demandé une prolongation jusqu'au 30 octobre 2022.

Aussi, pour avoir plus de souplesse dans la demande de préavis et parce que la société SCOPELEC n'a pas de vision à long terme quant à son activité et son implantation économique dans la région, GrandAngoulême a proposé la signature d'une convention d'occupation précaire pour une durée de 6 mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022, renouvelable.

La convention d'occupation précaire est conclue pour une durée de 6 mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022. Le loyer consenti est de 2 209,23 € HT mensuel.

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la convention d'occupation précaire avec la société SCOPELEC pour la mise à disposition des locaux situés au module 3 des Molines Nord à Angoulême, pour une durée de 6 mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022 avec un loyer de 2 209,23 € HT mensuel,

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

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

Pour : 21 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	<b>APRES EN AVOIR DELIBERE</b> <b>LE BUREAU COMMUNAUTAIRE</b> <b>A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES</b> <b>ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE</b>
---	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20220712-2022\_07\_84B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/07/2022  
 Publication : 15/07/2022

---

## CONTRAT D'OCCUPATION PRECAIRE MOLINES NORD - MODULE 3

---

### 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

La société **SCOPELEC**, SCOP SA à Directoire et Conseil de Surveillance, à capital variable, dont le siège social est situé Abbaye Ecole 1 rue Saint-Martin 81540 Sorèze, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Castres, sous le numéro 784 176 026, représentée par \_\_\_\_\_,

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 .....	2
4. Diagnostic immobilier .....	2
5. Etat des lieux.....	3
6. Loyer.....	3
7. Dépôt de garantie .....	3
8. Charges.....	3
9. Impôts et taxes.....	4
10. Conditions de mise à disposition .....	4
11. Clauses résolutoires .....	5
12. Droit applicable - Litige.....	5
13. Election de domicile .....	5
14. Annexes .....	5
Plan masse du site .....	6
Plan du bâtiment.....	7

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20220712-2022\_07\_84B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/07/2022  
Publication : 15/07/2022

**il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

## **PREAMBULE**

La société SCOPELEC est spécialisée dans l'activité de conception, de déploiement et d'administration des réseaux et systèmes de communication data télécom et vidéo, et a ouvert une agence dans la région d'Angoulême.

Par courrier en date du 13 janvier 2022, la société SCOPELEC a fait part à GrandAngoulême du souhait de donner son préavis pour résilier le bail commercial en cours, en raison de difficultés économiques.

Par courrier en date du 25 mars 2022, la société SCOPELEC a demandé une prolongation de bail jusqu'à la date du 30 octobre 2022.

Afin d'avoir plus de souplesse administrative et juridique, il est proposé la signature d'une convention d'occupation précaire permettant à l'occupant de donner son préavis plus facilement.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et 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.

## **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.

Sur la commune d'Angoulême, dans le département de la Charente, au sein des Molines Nord (sis 4-8 rue Louise de Marillac – 16000 Angoulême), le module 3 a une surface de 507,50 m<sup>2</sup> au sol et 603,70 m<sup>2</sup> au total (soit 420,20 m<sup>2</sup> de surface de stockage, 87,30 m<sup>2</sup> de bureaux/locaux sociaux et un espace de 96,20 m<sup>2</sup> en mezzanine) telle que figurant en annexe, ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte et renonçant d'ores et déjà à élever toute contestation concernant les surfaces et désignations ci-dessus; toute différence entre les surfaces et désignations précitées et les dimensions et désignations réelles des locaux ne pouvant justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant aux descriptifs et plans annexés.

Par ailleurs, le preneur disposera d'un espace de stockage extérieur de 200 m<sup>2</sup> environ conformément au plan annexé 5 places de stationnements sont réservées dans l'enceinte de l'îlot.

## **2. DUREE**

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant qui l'accepte pour une durée de 6 mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022, soit jusqu'au 30 octobre 2022.

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.

La présente convention pourra être renouvelée par voie d'avenant.

## **3. DESTINATION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION**

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

## **4. DIAGNOSTIC IMMOBILIER**

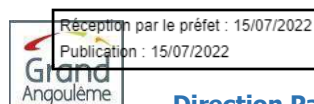
- Situation du bien au regard de la réglementation sur l'amiante

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 fourni à la demande du locataire.

016-200071827-20220713-2022\_07\_84B-DE  
Accusé certifié exécutoire



## 5. ETAT DES LIEUX

L'occupant étant déjà sur le site dans le cadre du bail commercial précédent, c'est l'état des lieux d'entrée réalisé le 28 avril 2015 qui fera foi.

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

## 6. LOYER

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2 209,23 € HT (deux mille deux cent neuf euros et vingt-trois cents) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur par chèque ou par virement à réception du titre administratif, à terme à échoir.

Le loyer sera soumis 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.

Dans le cas d'une prolongation par avenant, la redevance fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année à la date anniversaire du bail prolongée soit le 1<sup>er</sup> décembre 2022. 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 trimestriel au 1<sup>er</sup> décembre 2022 et l'indice à comparer sera celui du mois d'effet de l'actualisation. 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. Cependant, en cas de variation à la baisse, le nouveau montant calculé du loyer ne pourra pas être inférieur au montant initial convenu entre les parties.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant, de la volonté de contracter des parties, faute de quoi, la présente convention n'eût pas été consentie. 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.

## 7. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du bail précédent, l'occupant avait versé au Bailleur la somme de 2 000 € (deux mille euros).

Cette somme est conservée par le Bailleur et correspondra au dépôt de garantie de la nouvelle convention et restera entre ses mains jusqu'à l'expiration de ladite 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.

## 8. CHARGES

L'occupant paiera par remboursement au bailleur ou par paiements directs aux concessionnaires ou prestataires de services, les charges de l'immeuble, décrites ci-après, mais ne s'y limitant pas :

Par paiement direct :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- l'abonnement et la consommation d'électricité et/ou de gaz,
- l'abonnement et la consommation d'eau,
- la surveillance et l'entretien des robinets d'incendie armés, s'ils existent,
- l'enlèvement des déchets d'activités,
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur

16-200748274-20220712-660A-PT-24F10E

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/07/2022

Publication : 15/07/2022



#### Par remboursement au Bailleur :

- 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,
- l'entretien des toitures terrasses si besoin,
- la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

## 9. IMPOTS 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 la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

## 10. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

**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.

**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 Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le bailleur du fait de la destruction totale ou partielle de ses mobiliers, matériels et marchandises. Par réciprocité, le bailleur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre le preneur du fait des dommages matériels concernant l'immeuble loué.

Cette renonciation réciproque sera prévue dans les contrats d'assurance et sera également applicable aux risques de responsabilité civile.

Le Preneur devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation de la convention sur lettre simple.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20220712-2022\_07\_84B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/07/2022

Publication : 15/07/2022



## 11. CLAUSES RESOLUTOIRES

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées à l'occupant par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

## 12. 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.

## 13. 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

## 14. ANNEXES

Le présent document comporte 3 annexes qui font partie intégrante de la convention d'occupation précaire :

1. plan du site,
2. plan du bâtiment,
3. état des lieux d'entrée.

*Fait en deux exemplaires originaux,  
A Angoulême, le*

<i>Pour la société SCOPELEC</i>	<i>Pour GrandAngoulême P/le Président, le Vice-Président,  Gérard Roy</i>
---------------------------------	---

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20220712-2022\_07\_84B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/07/2022

Publication : 15/07/2022



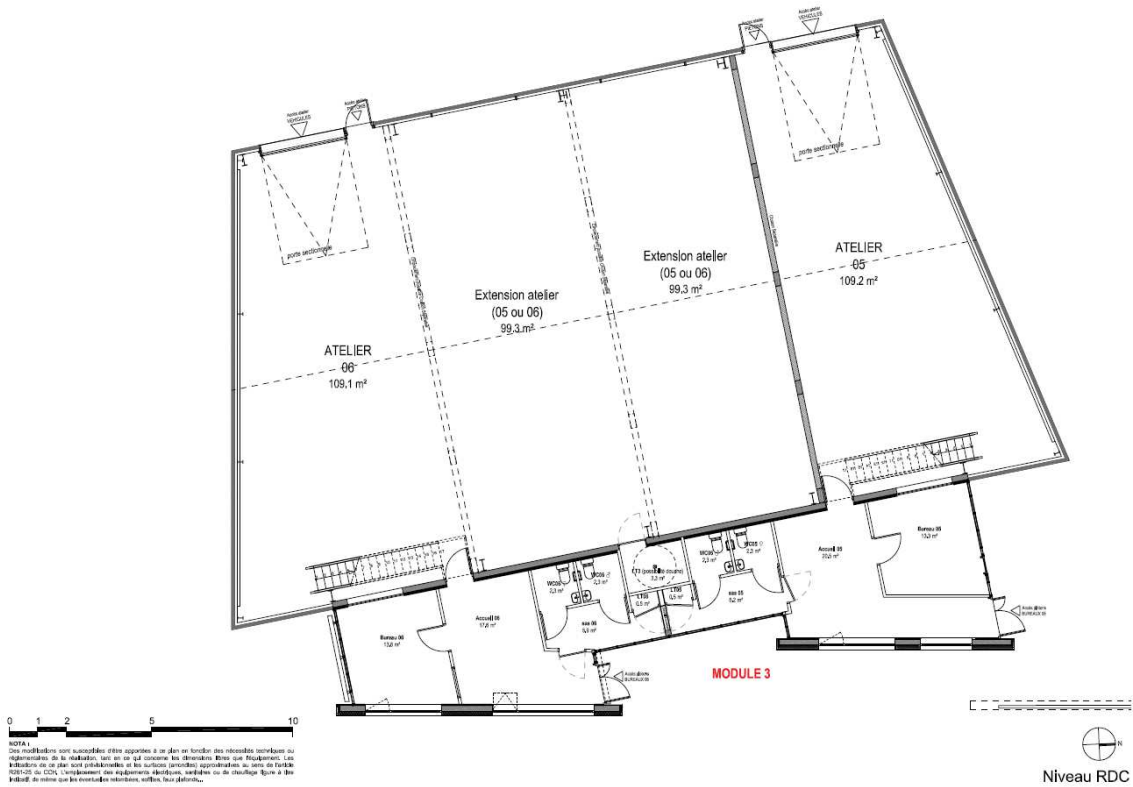






# PLAN DU BATIMENT

La cloison séparative interne de l'atelier figurant sur les plans n'existe pas.  
Les bureaux peuvent avoir reçu un cloisonnement différemment de celui figurant sur les plans.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20220712-2022\_07\_84B-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/07/2022

Publication : 15/07/2022

