

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2017**

**Délibération**  
n° 2017.09.430

**Convention  
d'occupation précaire  
d'une partie des  
locaux, appartenant  
au domaine public de  
GrandAngoulême, sis  
à Balzac, au lieu-dit le  
Paradis**

**LE VINGT HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX SEPT à 17h00**, les membres du conseil 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 : **15 septembre 2017**

**Secrétaire de séance** : Anne-Sophie BIDOIRE

**Membres présents** :

Jean-François DAURE, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Anne-Marie BERNAZEAU, Anne-Sophie BIDOIRE, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Danièle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Denis DUROCHER, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Joël GUITTON, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Gilles CHAGNAUD, Danièle MERIGLIER, Jean-Christophe THIANT

**Ont donné pouvoir** :

Danièle BERNARD à Gérard DEZIER, Samuel CAZENAVE à Vincent YOU, Bernard CONTAMINE à Fabienne GODICHAUD, Jean-Claude COURARI à Jacky BOUCHAUD, Denis DOLIMONT à Jean-Jacques FOURNIE, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Isabelle LAGRANGE, Elisabeth LASBUGUES à Danièle CHAUVET, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Pascal MONIER à Joël GUITTON, Jean REVEREAULT à Michaël LAVILLE, Eric SAVIN à Michel BUISSON, Philippe VERGNAUD à Jean-Philippe POUSSET

**Suppléant(s)** :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER, Gilbert CAMPO par Gilles CHAGNAUD, Thierry MOTEAU par Jean-Christophe THIANT

**Excusé(s)** :

Jean-Marie ACQUIER, Véronique ARLOT, Catherine DEBOEVERE, Bernadette FAVE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Jean-Luc MARTIAL, Christophe RAMBLIERE, Bernard RIVALLEAU

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2017**

**DELIBERATION  
N° 2017.09.430**

PATRIMOINE

Rapporteur : Monsieur DEZIER

**CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE D'UNE PARTIE DES LOCAUX, APPARTENANT AU DOMAINE PUBLIC DE GRANDANGOULEME, SIS A BALZAC, AU LIEU-DIT LE PARADIS**

La communauté d'agglomération de GrandAngoulême dispose d'un bâtiment situé Balzac, au lieu-dit le Paradis, qui abritait l'ancien siège de la communauté de communes de Braconne et Charente. Suite à la fusion de ces dernières, ce bâtiment est inutilisé et a suscité l'intérêt du Sybra, syndicat du bassin des rivières de l'Angoumois.

En effet, depuis décembre 2016, ayant accueilli les agents des anciens syndicats de rivières présents sur l'Angoumois, le Sybra cherche de nouveaux locaux et s'est rapproché de GrandAngoulême pour déterminer les modalités d'une convention, l'autorisant à occuper de manière précaire une partie du bâtiment.

La convention démarrerait le 1<sup>er</sup> octobre 2017 pour une durée de 6 ans. Elle pourra être reconduite par voie d'avenant dûment approuvé entre les parties.

En contrepartie de l'autorisation d'occupation d'une partie de ces locaux, le Sybra s'engage à verser une indemnité de 1 000 euros par mois à GrandAngoulême.

Vu l'avis favorable de la commission politiques et équipements communautaires du 20 septembre 2017,

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la convention d'occupation précaire, annexée, d'une partie des locaux appartenant au domaine public de GrandAngoulême situés à Balzac au lieu-dit « Le Paradis »,

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

**D'INSCRIRE** la recette au budget principal – article 752 – sous-rubrique 020.

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

**Certifié exécutoire :**

**Reçu à la Préfecture de la Charente le :**

**18 octobre 2017**

**Affiché le :**

**18 octobre 2017**

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET TEMPORAIRE

### ENTRE

La Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême, dont le siège est situé à Angoulême au 25 boulevard Besson Bey, représentée par son Président ou son représentant,

Ci-dessous dénommée « le propriétaire »

### ET

Le SyBRA, syndicat du bassin des rivières de l'Angoumois, dont le siège est situé au Gond Pontouvre au 89 rue Pasteur, représenté par son président,

Ci-dessous dénommé « l'occupant »

### PREAMBULE

La communauté d'agglomération du GrandAngoulême dispose d'un bâtiment sis à Balzac, au lieu-dit le Paradis, qui abritait l'ancien siège de la communauté de communes de Braconne et Charente. Suite à la fusion de ces dernières, ce bâtiment est inutilisé et a suscité l'intérêt du Sybra.

En effet, depuis décembre 2016, ayant accueilli les agents des anciens syndicats de rivières présents sur l'Angoumois, le Sybra cherche de nouveaux locaux.

En conséquence, les deux parties se sont rapprochées pour déterminer les modalités d'une mise à disposition d'une partie du bâtiment.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – OBJET

**1.1** - La présente convention a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles GrandAngoulême autorise l'occupant, qui l'accepte, à occuper une partie des locaux sis à Balzac, au lieu-dit le Paradis, tels que définis à l'article 2.1.

**1.2** – La présente convention est soumise au régime des occupations 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 – DESCRIPTION DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

Le propriétaire met à la disposition de l'occupant une partie du bâtiment situé au lieu-dit « le Paradis » à Balzac, soit :

- l'ensemble des bureaux du rez-de-chaussée : un hall d'accueil (21.90 m<sup>2</sup>), une salle de réunion (47.5 m<sup>2</sup>), cinq bureaux (26.6 (modulaire), 12.3, 10.7, 13.9, 16.0 et 15.7 m<sup>2</sup>), des sanitaires, dégagements

- une partie du sous-sol. Un avenant à la présente convention sera conclu pour définir précisément la partie du sous-sol mis à disposition

La présente convention exclue expressément l'étage 1 du bâtiment. L'occupant a donc l'interdiction formelle d'y pénétrer et de s'y installer, sauf pour des motifs de sécurité du bâtiment.

### **ARTICLE 3 – ENTREE DANS LES LIEUX ET ETAT DES LIEUX**

L'occupant 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 d'entrée contradictoire sera dûment établi entre les parties et joint en annexe 1 à la présente convention, laquelle en fait partie intégrante.

Au plus tard, le jour de l'expiration de la présente convention, il sera procédé à un état des lieux de sortie contradictoire à la suite duquel, l'occupant devra remettre les clés au propriétaire. Cet état des lieux comportera un relevé des réparations à effectuer incombant à l'occupant.

### **ARTICLE 4 – 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 locaux, 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.

### **ARTICLE 5 - AFFECTATION DES LOCAUX**

**5.1** – Les locaux mis à disposition sont destinés exclusivement à l'exercice par l'occupant des activités de bureaux.

**5.2** - 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.

### **ARTICLE 6 : ENTRETIEN ET REPARATION DES LOCAUX**

#### **6.1 - Principes généraux**

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

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

GrandAngoulême assure, quant à lui, les réparations intéressant la structure, la sécurité incendie et la solidité générale de l'immeuble abritant les locaux. 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.

#### **6.2 - Entretien extérieur du bâtiment**

L'occupant s'engage à s'occuper de l'entretien du parking et des espaces verts et plus généralement de l'entretien extérieur du bâtiment.

#### **6.3 - Carence**

En cas de carence de l'occupant dans l'exécution d'une ou plusieurs des obligations mises à sa charge aux termes des articles 6.1 et 6.2 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.

## **ARTICLE 7 - AMENAGEMENTS DES LOCAUX**

Pour procéder à tout aménagement des locaux mis à disposition, l'occupant doit obtenir l'accord exprès de GrandAngoulême. A cet effet, les documents d'étude descriptifs et chiffrés du projet seront transmis à GrandAngoulême.

En cas d'accord exprès de GrandAngoulême sur le projet, les travaux pourront être réalisés par l'occupant, à ses frais et risques, en respectant les obligations suivantes :

- la maîtrise d'œuvre est choisie par l'occupant sous réserve de l'approbation par GrandAngoulême ;
- la liste des entrepreneurs devant intervenir dans les locaux mis à disposition devra être soumise à l'approbation de GrandAngoulême ;
- l'occupant devra fournir à l'issue des travaux les attestations de conformité délivrées par un bureau de contrôle compétent et les procès-verbaux des matériaux.

La coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) sera confiée à l'occupant.

L'établissement des projets et l'exécution des travaux afférents feront l'objet d'un calendrier prévisionnel de réalisation.

L'occupant s'engage à rendre compte à GrandAngoulême régulièrement de l'avancement des travaux d'aménagement et d'équipement.

## **ARTICLE 8 - DISPOSITIONS FINANCIERES**

### **8.1 – Indemnité d'occupation**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le versement d'une indemnité d'occupation de 1 000 euros par mois que l'occupant s'oblige à verser au propriétaire.

Le paiement se fera trimestriellement le 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre par virement bancaire ou par chèque. Un avis des sommes à payer sera adressé à l'occupant par le propriétaire.

Le premier paiement aura lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2017.

### **8.2 – Charges de fonctionnement et contrats de maintenance**

#### **8-2-1 – Charges de fonctionnement**

Les frais d'électricité et d'eau, de consommation de fioul, de vérification électrique, de vérification des extincteurs, de vérification des systèmes de sécurité incendie et du coût du ramassage des ordures feront l'objet d'une facturation par GrandAngoulême au prorata de la surface des locaux occupés. L'avenant devant être conclu pour déterminer la partie du sous-sol que l'occupant désire inclure le pourcentage de la surface globale du bâtiment.

#### **8-2-2 - Contrats de maintenance**

L'occupant prendra à sa charge la reprise des contrats de maintenance de chaudière, télésurveillance et administration du serveur.

## **ARTICLE 9 – IMPOTS ET TAXES**

L'occupant acquitte directement tous les impôts et taxes, dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus et est tenu de justifier leur règlement à toute réquisition du propriétaire.

L'occupant s'engage également à acquitter la taxe foncière concernant la partie des locaux mis à sa disposition.

## **ARTICLE 10 – DUREE**

La convention est conclue, à titre précaire et révocable, pour une durée de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017.

Elle pourra être reconduite par voie d'avenant dûment approuvé entre les parties trois mois avant la fin de la présente convention.

## **ARTICLE 11 – ASSURANCES**

L'occupant s'engage à s'assurer, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre tous dommages, notamment contre l'incendie, la foudre, les bris de glace et les dégâts des eaux causés aux locaux ou aux agencements et aménagements qu'il effectuerait dans les locaux, objet de la présente, ainsi que ceux causés à tous objets lui appartenant.

La police devra également couvrir tous les risques locatifs, le recours des tiers et des voisins, ainsi qu'une responsabilité civile.

L'occupant devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la convention d'occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du propriétaire.

L'occupant s'engage à joindre à la présente convention son attestation d'assurance (annexe 2).

## **ARTICLE 12 - CONTROLE**

Le propriétaire pourra contrôler le respect par l'occupant des obligations lui incombant. A cet effet, le propriétaire disposera, à tout moment, d'un droit de visite des locaux sans que l'occupant ne puisse, pour quelques motifs que ce soit, lui en interdire l'accès.

## **ARTICLE 13 - RESILIATION**

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration dans les conditions suivantes :

### **13.1 - Résiliation pour faute**

GrandAngoulême pourra résilier de plein droit la présente convention en cas d'inexécution par l'occupant d'une ou plusieurs de ses obligations contenues dans ses diverses clauses.

Cette résiliation deviendra effective un mois après l'envoi, par GrandAngoulême, d'une lettre en recommandé avec demande d'avis de réception, exposant les motifs de la plainte, à moins que, dans ce délai, l'occupant 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 l'occupant 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 GrandAngoulême du fait de la résiliation anticipée de la convention.

Les redevances payées d'avance par l'occupant resteront acquises à GrandAngoulême, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

### **13.2 - Résiliation pour motif tiré de l'intérêt général**

GrandAngoulême peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général, moyennant le respect d'un préavis de un mois et ce, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par l'occupant.

### **13.3 - Résiliation à l'initiative de l'occupant**

L'occupant pourra solliciter par lettre recommandée avec accusé de réception, la résiliation de la présente convention, moyennant un préavis d'un mois. Il ne percevra, à ce titre, aucune indemnité de résiliation.

## **Article 14 – DIFFERENDS, LITIGES**

### **14.1 - 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.

### **14.2 - Litiges**

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

## **ARTICLE 15- ANNEXES**

Les annexes suivantes font partie intégrante de la présente convention :

- Annexe 1 : état des lieux d'entrée
- Annexe 2 : attestation d'assurance

Fait à Angoulême, en deux exemplaires originaux.

Le .....

Le .....

Pour l'occupant

Pour GrandAngoulême,

Le Président,