

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2010**

Délibération
n° 2010.09. 96.B

**Site des "anciens
abattoirs" - commune
d'Angoulême :
signature de la
convention
d'occupation précaire
avec la société ART
PAT GEL**

LE VINGT TROIS SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX à 17h30, les membres du bureau communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **17 septembre 2010**

Secrétaire de séance : Denis DOLIMONT

Membres présents :

Philippe LAVAUD, Denis DOLIMONT, Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Fabienne GODICHAUD, Didier LOUIS, Jean-Claude BESSE, Jean-François DAURE, Brigitte BAPTISTE, André BONICHON, Guy ETIENNE, Michel GERMANEAU, Jean-Pierre GRAND

Ont donné pouvoir :

Excusé(s) représenté(s) :

Excusé(s) :

Michel BRONCY, Bernard CONTAMINE

**SITE DES "ANCIENS ABATTOIRS" - COMMUNE D'ANGOULEME : SIGNATURE DE LA
CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC LA SOCIETE ART PAT GEL**

Suite à l'incendie dont elle a été victime, la société ART PAT GEL, spécialisée dans la production de pâtisseries surgelées, a été autorisée à occuper par voie de convention d'occupation précaire, une partie des anciens abattoirs situés 17 rue des Marais de Grelet sur la commune d'Angoulême à compter du 25 mai 2009 pour une redevance annuelle de 12 654 € HT soit 15 134 € TTC.

Il avait été convenu qu'à l'issue d'une période de 1 an à compter du 25 mai 2009, une concertation entre la société ART PAT GEL et la direction du développement économique du GrandAngoulême aurait lieu afin de convenir des nouvelles modalités d'occupation.

La concertation engagée avec la société a abouti à un accord pour une acquisition foncière et immobilière de la partie qu'elle occupe actuellement du site des abattoirs, propriété actuelle du GrandAngoulême et de la commune d'Angoulême. La formalisation de la vente aura lieu à la fin de l'occupation d'une partie des locaux par l'association le MAKI.

Par délibération n° 66 B du 3 juin 2010, le bureau communautaire a accepté le renouvellement de la convention d'occupation précaire au profit de la société ART PAT GEL sur la base d'une redevance s'élevant à 79 442,30 € HT pour 1 700 m², soit 95 012,99 € TTC (les taxes foncières et sur les ordures ménagères étant, refacturées à l'entreprise) à partir du 25 mai 2010, jusqu'à la signature de l'acte d'achat du site par la société ART PAT GEL. Cette convention n'a jamais été suivie d'effet.

Cependant l'entreprise, qui a engagé un montant de travaux important afin d'adapter les locaux à l'activité de production, a confirmé l'acquisition du bâtiment.

Il vous est donc proposé d'approuver une nouvelle convention qui prendra effet à compter de sa date de signature, étant entendu que l'occupant qui s'est maintenu dans les lieux reste redevable de la redevance d'occupation depuis le 25 mai 2010 aux conditions financières de la présente convention. Elle est conclue pour la mise à disposition en l'état, de la partie dont le GrandAngoulême est propriétaire au sein des anciens abattoirs, d'une surface de 1 700 m², selon une convention exclue du code du commerce.

Dans cette perspective, il est expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié :

- par les circonstances particulières liées au sinistre et la nécessité impérieuse de poursuivre son activité,
- par une durée totale de mise à disposition non planifiable conditionnée par la signature de l'acte de vente du bâtiment à la société ART PAT GEL, ou à tout autre société porteuse du projet.

Le montant de la redevance annuelle s'élève à 12 654 € HT, soit 15 134 € TTC.

Vu la délibération n° 75 du conseil communautaire du 22 avril 2008 portant délégation d'attribution au bureau communautaire, en application de l'article L 5211-10 du code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 21 septembre 2010,

Je vous propose :

D'ANNULER la délibération n° 66 B du bureau communautaire du 3 juin 2010, relative à la convention d'occupation précaire avec la société ART PAT GEL.

D'APPROUVER la convention d'occupation précaire avec la société ART PAT GEL

D'AUTORISER Monsieur le président à signer ladite convention.

D'INSCRIRE la recette au budget annexe développement économique – articles 752 et 758.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
A L'UNANIMITE,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 27 septembre 2010	<u>Affiché le :</u> 28 septembre 2010

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (GrandAngoulême), dont le siège est situé au 25 Boulevard Besson Bey - 16000 ANGOULEME, représentée par son président,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « le GrandAngoulême »

ET

La société « ART PAT GEL », SARL au capital de 15 245 € dont le siège social est situé 11 route de Villebois Lavalette 16250 BLANZAC-PORCHERESSE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME sous le numéro 329 814 008, représentée par Monsieur Jean-Paul VAZQUEZ, gérant,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'occupant »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Préambule

Suite à l'incendie dont elle a été victime, la société ART PAT GEL, spécialisée dans la production de pâtisseries surgelées (crêpes, beignets, viennoiseries...) occupe par voie de convention d'occupation précaire une partie des anciens abattoirs, située 17 rue du Marais de Grelet sur la commune d'Angoulême, depuis le 25 mai 2009.

L'entreprise a pu redémarrer son activité dans les meilleurs délais, conserver les emplois, et par conséquent assurer sa survie.

La convention initiale est arrivée à son terme le 24 mai 2010.

La concertation est toujours engagée avec la société pour ce qui concerne une acquisition foncière et immobilière visant la partie du site des abattoirs occupée par elle, propriété actuelle du GrandAngoulême et de la commune d'Angoulême.

Dans cette perspective, Il est expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié :

- par les circonstances particulières liées au sinistre et la nécessité impérieuse de poursuivre son activité,
- par une durée totale de mise à disposition non planifiable conditionnée par la signature de l'acte de vente du bâtiment à la société ART PAT GEL, ou tout autre société porteuse du projet.

L'occupant ne pourra invoquer le bénéfice d'aucune propriété commerciale au titre de l'occupation précaire.

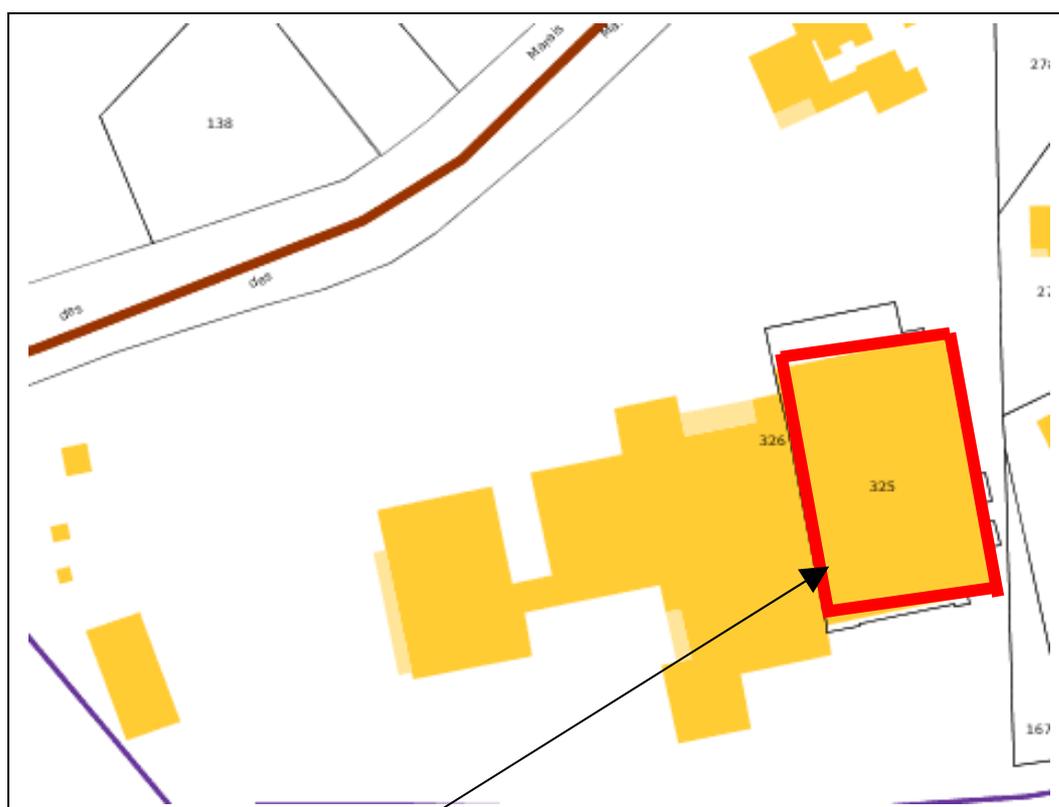
IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le GrandAngoulême consent par les présentes à l'occupant, qui accepte, le droit d'occuper précairement les lieux ci-après désignés :

1. Désignation

Des locaux situés 17 rue du Marais de Grelet , 16000 ANGOULEME d'une surface approximative de 1 700 m² (parcelle CY 325), étant entendu que l'occupant aura un accès commun par le parking avec l'occupant de l'autre partie du site (propriété de la ville d'Angoulême) tel qu'illustrée sur le plan ci-dessous.

Par ailleurs, il est convenu que l'occupant s'engage à mettre en sécurité la partie qu'il occupera et ne pourra en aucun cas engager la responsabilité du GrandAngoulême.



Locaux affectés à l'entreprise ART PAT GEL : zone de bureaux et entrepôts pour une surface d'environ 1 700 m² (délimités en rouge)

L'occupant déclare parfaitement connaître les lieux en vue des présentes et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Les travaux de réhabilitation seront exclusivement à la charge de l'occupant. Le GrandAngoulême prenant à sa charge la remise en état du transformateur électrique vandalisé

2. Durée

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à partir de sa date de signature, jusqu'à la signature de l'acte d'achat du site par la société ART PAT GEL ou toute autre société porteuse du projet.

Toutefois, le futur occupant pourra à tout instant mettre fin à la convention par lettre simple moyennant un préavis de 1 mois.

Il ne pourra sous aucun prétexte prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

3. Redevance

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de 12 654 € HT que l'occupant s'oblige à payer au GrandAngoulême trimestriellement à terme échu.

Toutefois, l'occupant s'est maintenu dans les lieux depuis le 25 mai 2010, il s'engage au paiement de cette même redevance (base 12 654 € HT/an) pour la période allant du 25 mai 2010 jusqu'à la date de signature.

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.

Les contrats d'abonnement et d'approvisionnement aux différents réseaux seront à la charge de l'occupant (EDF, télécommunications, eau) qui en fera éventuellement son affaire avec les autres occupants du site.

Le défaut de paiement de la redevance dès le premier trimestre, entraînera la résiliation immédiate de la présente convention.

4. Charges et conditions

Le présent droit d'occupation précaire est consenti et accepté, outre la redevance ci-dessus précisée, sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la Loi, des règlements ou de l'usage que l'occupant s'engage à respecter sous peine de résiliation, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages et intérêts.

Etat des lieux – Entretien – Jouissance : L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du GrandAngoulême aucun travail de remise en état ou réparation. L'occupant devra en jouir en bon père de famille pendant toute la durée de la location précaire, suivant leur destination, telle qu'elle sera indiquée ci-après.

Il devra prévenir immédiatement le 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 le GrandAngoulême et l'Occupant.

Destination des lieux : L'occupant utilisera les lieux loués dans l'exercice de son activité de fabrication de produits surgelés.

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 courantes qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente convention seront à la charge exclusive du preneur, le GrandAngoulême n'étant tenu que des grosses réparations inhérentes aux propriétaires (article 606 du Code Civil).

L'occupant souffrira sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance toutes les réparations que le GrandAngoulême se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux.

Il devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers du GrandAngoulême tant pour l'examen que pour l'exécution desdites réparations. Toutefois, le 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 au GrandAngoulême à toute réquisition de sa part.

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

Par ailleurs, il est convenu entre les parties que le bailleur et son assureur d'une part et l'occupant ainsi que son assureur, renoncent de manière réciproque à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre sur le site loué.

Impôts et taxes : Le preneur prendra en charge toutes les contributions personnelles et mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives, notamment la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, d'éclairage, de police et de voirie et tous autres impôts de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son activité, auxquels les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifiera de leur acquit à toute réquisition, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. Le preneur supportera également toutes les charges, taxes et cotisations diverses présentes ou à venir auxquels les propriétaires sont ou seront ordinairement tenus **et notamment les impôts fonciers relatifs aux lieux loués.**

5. Résiliation

Outre les motifs de résiliation pour raisons contractuelles (non respect des conditions de la présente mise à disposition), le propriétaire se réserve le droit de résilier la présente convention précaire à tout instant pour tout autre motif (nécessités de service, travaux, vente du bâtiment...) en laissant un délai suffisant à l'occupant pour lui permettre de déménager ses équipements du site.

6. 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.

7. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour le GrandAngoulême, en son siège,

Pour l'occupant, à l'adresse des lieux loués

Nombre de pages dont celle-ci : 5

Fait en trois exemplaires originaux,

A Angoulême, le

Pour le GrandAngoulême

P/Le Président

Le Vice-Président

Pour la société ART PAT GEL

Le Gérant

Monsieur Jean-Claude BEAUCHAUD

Monsieur Jean-Paul VAZQUEZ

Pièces à joindre en retour avec la convention signée:

- **Attestation d'assurance locative spécifique au local mis à disposition**