

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2010**

Délibération
n° 2010.11.133.B

**Hôtel d'entreprises du
Grand Girac :
nouvelle convention
d'occupation précaire
avec la Société
INMAC WSTORE**

LE VINGT CINQ NOVEMBRE DEUX MILLE DIX à 16h00, 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 : **19 novembre 2010**

Secrétaire de séance : Fabienne GODICHAUD

Membres présents :

Philippe LAVAUD, Denis DOLIMONT, Jean-Claude BEAUCHAUD, Michel BRONCY, Fabienne GODICHAUD, Didier LOUIS, Jean-Claude BESSE, Brigitte BAPTISTE, Guy ETIENNE, Jean-Pierre GRAND

Ont donné pouvoir :

Michel GERMANEAU à Brigitte BAPTISTE

Excusé(s) représenté(s) :

Excusé(s) :

François NEBOUT, Jean-François DAURE, André BONICHON, Bernard CONTAMINE

HOTEL D'ENTREPRISES DU GRAND GIRAC : NOUVELLE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC LA SOCIETE INMAC WSTORE
--

Par délibération n°38B du 3 juillet 2008, le bureau communautaire a autorisé la transformation d'une partie des locaux de la pépinière en « hôtel d'entreprises » permettant ainsi la location temporaire de bureaux et plateaux à des entreprises tertiaires traditionnelles.

Toutefois, la priorité du site restant l'accueil de créateurs d'entreprises, la surface attribuée à la partie hôtel d'entreprises pourrait être revue à la baisse si les demandes concernant la partie « pépinière d'entreprises » s'intensifiaient fortement. Il est précisé que les locataires de l'hôtel d'entreprises se conforment au règlement intérieur et n'ont pas accès aux prestations gérées par le gestionnaire de la pépinière d'entreprises.

L'entreprise INMAC WSTORE, distributrice de produits informatiques à distance, a été autorisée à louer un plateau de bureaux au sein de l'hôtel d'entreprises afin d'accueillir ses équipes commerciales.

La convention initiale arrivant à son terme le 7 décembre 2010, l'entreprise sollicite au GrandAngoulême la possibilité de continuer à occuper les locaux.

La demande de bureaux en pépinière d'entreprises ne s'étant pas intensifiée fortement, le GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition d'une partie de cet ensemble tertiaire en l'état, selon une convention exclue du code du commerce.

Il est donc proposé d'approuver une convention d'occupation précaire avec INMAC WSTORE pour la location d'un plateau de bureaux de 93,20 m², pour une durée de 2 années à compter du 8 décembre 2010, au prix de 8 € HT/m² par mois et de 2,4 € HT/m² par mois de charges forfaitaires.

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 la délibération n°128 du 10 juillet 2008 portant modification du règlement intérieur de la pépinière du Grand Girac, autorisant la location dans le cadre de l'hôtel d'entreprises,

Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 9 novembre 2010,

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'occupation précaire avec la société INMAC WSTORE au sein de l'Hôtel d'entreprises du Grand Girac à compter du 8 décembre 2010, aux conditions définies ci-dessus.

D'AUTORISER Monsieur le président ou son représentant à signer la convention à intervenir.

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> 29 novembre 2010	<u>Affiché le :</u> 29 novembre 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 ou son représentant,**

CI-DESSOUS DENOMMEE : « le GrandAngoulême »

ET

La Société INMAC WSTORE, société par actions simplifiées au capital de 13.011.975 € dont le siège social est situé 125, avenue du Bois de la Pie à Roissy en France (95700), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Pontoise, immatriculée sous le numéro 388 055 493, représentée par Monsieur Jacques THEFO, Président

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'occupant »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Préambule

Par délibération n°38B du 3 juillet 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême a décidé d'affecter une partie de la Pépinière d'Entreprises du Grand Girac en Hôtel d'Entreprises afin de permettre la location temporaire de bureaux à des entreprises tertiaires ne répondant pas aux critères de création d'entreprises. Toutefois, la priorité du site restant l'accueil de créateurs d'entreprises, la surface attribuée à la partie Hôtel d'Entreprises pourrait être revue à la baisse si les demandes concernant la partie « Pépinière d'Entreprises » s'intensifiaient fortement. Il est précisé que les locataires de l'Hôtel d'entreprises se conforment au règlement intérieur et n'ont pas accès aux prestations gérées par le gestionnaire de la Pépinière d'Entreprises.

L'Occupant, dont l'activité est la distribution de produits informatiques à distance, a été autorisé à louer un plateau de bureaux au sein de l'Hôtel d'Entreprises.

La convention initiale arrive aujourd'hui à son terme. Dans ce cadre, elle sollicite auprès du GrandAngoulême la possibilité de pouvoir continuer à occuper les locaux.

La demande de bureau en pépinière d'entreprise ne s'étant pas intensifiée fortement, le GrandAngoulême consent à l'occupant, qui accepte, la mise à disposition d'une partie de cet ensemble tertiaire en l'état, selon une convention exclue du code du commerce.

Il est expressément convenu entre les parties que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifiée par le fait que le GrandAngoulême se réserve le droit de résilier la présente convention précaire à tout instant – moyennant un préavis de 2 mois - si la partie « pépinière d'entreprises » voyait son taux de remplissage fortement augmenter.

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 au sein de «L'Hôtel d'Entreprise du Grand Girac» (ensemble situé au 1^{er} étage de la Pépinière d'Entreprises du Grand Girac sise rue Doucet à Saint-Michel).

Les locaux objet de la présente convention comprennent le plateau référencé n°6 d'une surface de 93,20 m² environ (voir plans joints en annexe). L'occupant pourra disposer librement des sanitaires et de l'espace tisanerie du site.

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 éventuels travaux d'aménagement intérieur (cloisonnement, modifications électriques...) seront exclusivement à la charge de l'occupant.

Par ailleurs, 4 places de stationnement V.L. sont réservées dans l'enceinte du site.

2. Durée

Le présent droit d'occupation précaire est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 8 décembre 2010.

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.

A l'issue de cette période, l'occupant ne pourra sous aucun prétexte prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

3. Redevance et dépôt de garantie

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de **745,60 € HT** (sept cent quarante cinq euros et soixante centimes) que l'occupant s'oblige à payer à la régie de la Pépinière d'Entreprises du Grand Girac par prélèvement automatique les 20 de chaque mois suivant la date de facture.

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.

Il est expressément convenu entre les parties que la redevance pourra être réévaluée par le GrandAngoulême chaque année proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

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

Un montant équivalent à 3 mois de loyer HT sera exigé à titre de garantie. Cette somme ainsi remise à la régie de la Pépinière d'Entreprises du Grand Girac 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.

4. Charges

Les charges locatives mensuelles sont fixées forfaitairement à **223,68 € HT** (deux cent vingt trois euros et soixante huit centimes Hors Taxes) fixées sur la base de 2,4 € HT/m²/mois. Ces charges incluent l'utilisation des espaces communs (hors salles de réunion et de conférence), le nettoyage des parties communes, l'abonnement et la consommation d'électricité (fourniture électrique, chauffage, éclairage, rafraîchissement), la taxe foncière... Les paiements seront également effectués par prélèvement automatique.

Les contrats d'abonnement et d'approvisionnement aux réseaux de télécommunications seront à la charge de l'occupant qui en fera son affaire.

5. Conditions

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 négoce de produits informatiques à distance.

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 du 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 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.

Impôts 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.

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 : 6

Fait en deux exemplaires originaux,

A Angoulême, le

Pour le GrandAngoulême
P/Le Président
Le Vice-Président

Pour INMAC WSTORE
Le Président

Monsieur Jean-Claude BEAUCHAUD

Monsieur Jacques THEFO,

Pièces à joindre en retour avec la convention signée:

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

Plan

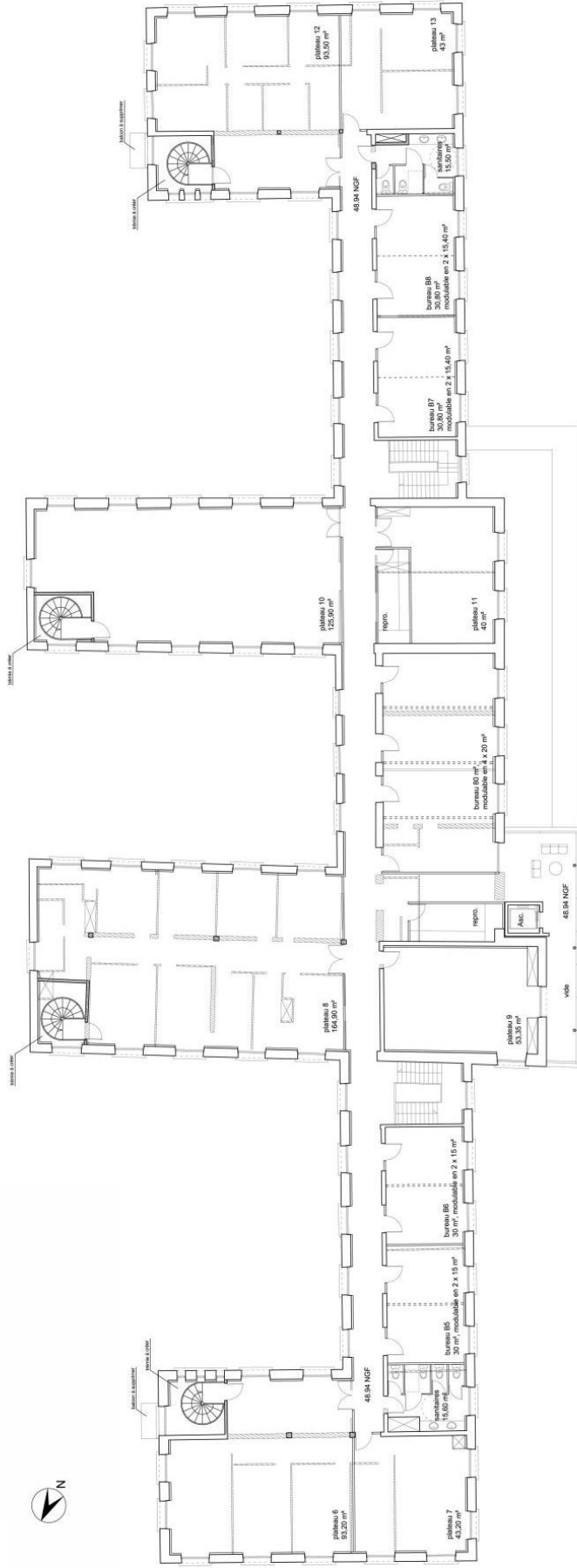


LEGENDE	Aménagement paysager et plantation	Régimes d'arbres conseillés
<p>Limite parcelles</p> <p>Cote nivelée</p> <p>Voies de circulation</p> <p>Voies de circulation</p> <p>Parking, VE, et autres places</p> <p>Voies piétonnes</p> <p>Voies cyclistes</p> <p>Aménagement</p> <p>Administration</p> <p>Administration</p> <p>Administration</p>	<p>La cité artisanale plantation de végétaux rustiques plantation d'arbres âgés / jeunes plantation d'arbustes persistants et fleuris.</p> <p>Le parc club plantation de végétaux rustiques plantation d'arbres âgés en alignement plantation d'arbustes persistants plantation de végétaux persistants et en alignement à l'est et à l'ouest du site.</p> <p>Arbres Plant 1 plantation d'arbres persistants arbres persistants à l'est et à l'ouest du site.</p> <p>Le Parc Club le site plantation de végétaux rustiques plantation d'arbres persistants et en alignement à l'est et à l'ouest du site.</p> <p>Le parc club plantation d'arbres persistants plantation d'arbres persistants et en alignement à l'est et à l'ouest du site.</p>	<p>Régimes d'arbres conseillés au sein des bâtiments</p> <p>1) Quercus ilex 2) Quercus robur 3) Quercus petraea 4) Quercus agrifolia 5) Quercus ilex 6) Quercus robur 7) Quercus petraea 8) Quercus agrifolia 9) Quercus ilex 10) Quercus robur 11) Quercus petraea 12) Quercus agrifolia 13) Quercus ilex 14) Quercus robur 15) Quercus petraea 16) Quercus agrifolia 17) Quercus ilex 18) Quercus robur 19) Quercus petraea 20) Quercus agrifolia 21) Quercus ilex 22) Quercus robur 23) Quercus petraea 24) Quercus agrifolia 25) Quercus ilex 26) Quercus robur 27) Quercus petraea 28) Quercus agrifolia 29) Quercus ilex 30) Quercus robur 31) Quercus petraea 32) Quercus agrifolia 33) Quercus ilex 34) Quercus robur 35) Quercus petraea 36) Quercus agrifolia 37) Quercus ilex 38) Quercus robur 39) Quercus petraea 40) Quercus agrifolia 41) Quercus ilex 42) Quercus robur 43) Quercus petraea 44) Quercus agrifolia 45) Quercus ilex 46) Quercus robur 47) Quercus petraea 48) Quercus agrifolia 49) Quercus ilex 50) Quercus robur</p>

Maître d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
 Parc Club du Grand Girac
 REHABILITATION D'UN IMMEUBLE EN PREMIERE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE N°1 DU PARC CLUB A ST MICHEL

PLAN DE MASSE
 DATE : Mars 2024
 PROJET : Parc Club

01



LEGENDE :

- Parois supprimées
- Parois existantes

Maitre d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
 25, rue Raymond Née
 16100 Angoulême

**PARC CLUB DU GRAND GIRAC
 REHABILITATION D'UN IMMEUBLE EN PEPINIERE
 CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE N°1 DU PARC CLUB
 A ANGOULEME**

Projet de construction
 25, rue Raymond Née
 16100 Angoulême

DATE : 24 Juin 2014
 ECH : 1/100

PROJ : Avant Projet Sommaire

MONTAGEUR : M&L 2000

4

Architecte : M&L 2000
 25, rue Raymond Née
 16100 Angoulême
 Téléphone : 05 47 00 00 00
 Fax : 05 47 00 00 01
 Email : info@ml2000.com
 Site : www.ml2000.com