

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 19 AVRIL 2012**

Délibération
n° 2012.04. 55.B

Hôtel d'entreprises du
Grand Girac - rue
Jean doucet à SAINT-
MICHEL - Société
QSC : signature de la
convention
d'occupation précaire

LE DIX NEUF AVRIL DEUX MILLE DOUZE à 17h00, les membres du bureau communautaire se sont réunis à la Mairie de Mornac - 16600 Mornac suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **13 avril 2012**

Secrétaire de séance : Fabienne GODICHAUD

Membres présents :

Philippe LAVAUD, Denis DOLIMONT, Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Michel BRONCY, Fabienne GODICHAUD, Jean-Claude BESSE, Michel GERMANEAU, André BONICHON, Guy ETIENNE, Jacques PERSYN

Ont donné pouvoir :

Excusé(s) représenté(s) :

Excusé(s) :

Didier LOUIS, Jean-François DAURE, Brigitte BAPTISTE, Bernard CONTAMINE, Jean-Pierre GRAND

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 19 AVRIL 2012

**DELIBERATION
N° 2012.04. 55.B**

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE / FONCIER -
IMMOBILIER

Rapporteur : **Monsieur BEAUCHAUD**

**HOTEL D'ENTREPRISES DU GRAND GIRAC - RUE JEAN DOUCET A SAINT-MICHEL -
SOCIETE QSC : SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

La société QSC (Qualité Service Conseil) située 12 rue Eugène Chevreul à Poitiers est spécialisée dans le développement de logiciels. Elle souhaite s'implanter à Angoulême. L'entreprise a trouvé un local situé rue de Saintes qui nécessite des travaux. Pendant cette période, la société recherche des locaux pour un développeur et un administratif.

Par délibération n° 128 du 10 juillet 2008, le GrandAngoulême 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.

Il est donc proposé que le GrandAngoulême consente à la société QSC la mise à disposition d'un bureau de 43,20 m² (P7), au sein de cet ensemble tertiaire en l'état, selon une convention exclue du code du commerce. Il est expressément convenu que le caractère dérogatoire et précaire de la convention reste justifié 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 augmenté, et par la durée limitée d'occupation de ce local.

La convention est consentie du 1^{er} mai 2012 au 28 février 2013.

Le montant de la redevance mensuelle s'élève à 345,60 € HT et les charges locatives mensuelles sont fixées forfaitairement à 103,68 € HT.

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 conseil communautaire 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,

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'occupation précaire avec la société Qualité Service Conseil (QSC) - 12 rue Eugène Chevreul - 86000 Poitiers ,

D'AUTORISER Monsieur le président ou son représentant 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 DES SUFFRAGES EXPRIMES,
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 23 avril 2012	<u>Affiché le :</u> 23 avril 2012



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 QSC, SARL au capital de 81 500,00 € dont le siège social est situé 12 rue Eugène Chevreul à Poitiers (86000), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers, immatriculée sous le numéro 501 631 063, représentée par Monsieur Anthony BODY, Gérant

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'occupant »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Préambule

Par délibération n°2008.07.128 du 10 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 le développement et l'édition de logiciels, est actuellement située 12 rue Eugène Chevreul à Poitiers. La société souhaite s'implanter à Angoulême et a trouvé un local situé rue de Saintes. Des travaux y sont nécessaires et, pendant cette durée, la société recherche des locaux pour un développeur et un administratif.

Aussi, l'occupant sollicite du GrandAngoulême la possibilité de pouvoir louer un plateau de bureaux.

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, et par la durée limitée d'occupation de ce local par l'occupant.

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°7 d'une surface de 43,20 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, 2 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 allant du 1^{er} Mai 2012 au 28 Février 2013.

Toutefois, l'occupant pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 1 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 **345,60 € HT** (trois 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 1 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 **103,68 € HT** (cent 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 u 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 d'édition et de développement de logiciels.

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 de 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 trois exemplaires originaux,

A Angoulême, le

Pour le Grandangoulême
P/Le Président
Le Vice-Président

Pour QSC
Le Gérant

Monsieur Jean-Claude BEAUCHAUD

Monsieur Anthony BODY,

Pièces à joindre en retour avec la convention signée:

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

