

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 06 SEPTEMBRE 2012**

**Délibération**  
**n° 2012.09.116.B**

**Parc Tertiaire du  
Grand Girac - rue  
Jean Doucet à SAINT-  
MICHEL : Convention  
d'Occupation Précaire  
avec la Société AG2R  
LA MONDIALE**

**LE SIX SEPTEMBRE DEUX MILLE DOUZE à 17h00**, 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 : **30 août 2012**

**Secrétaire de séance** : Jean-Claude BESSE

**Membres présents** :

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

**Ont donné pouvoir** :

**Excusé(s) représenté(s)** :

**Excusé(s)** :

Jean-François DAURE, Michel GERMANEAU, Brigitte BAPTISTE, Bernard CONTAMINE, Guy ETIENNE, Jean-Pierre GRAND

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 06 SEPTEMBRE 2012**

**DELIBERATION  
N° 2012.09.116.B**

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE / FONCIER -  
IMMOBILIER

Rapporteur : **Monsieur BEAUCHAUD**

**PARC TERTIAIRE DU GRAND GIRAC - RUE JEAN DOUCET A SAINT-MICHEL : CONVENTION  
D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC LA SOCIETE AG2R LA MONDIALE**

La société AG2R LA MONDIALE est spécialisée en assurance, prévoyance et retraite complémentaire. Elle emploie localement 10 personnes mais n'a pas d'implantation physique.

Dans le cadre du développement de son activité, la société recherche des locaux adaptés. Cependant, ces locaux ne seront disponibles que le 1<sup>er</sup> mars 2013. Par conséquent, la société est à la recherche d'une location précaire.

La société sollicite donc le GrandAngoulême pour louer un ensemble de bureaux au sein du module tertiaire du Grand Girac, situé rue Jean Doucet à Saint-Michel. Il s'agit de bureaux d'une surface de 165,5 m<sup>2</sup> laissés libres par la société SECBA.

Il est donc proposé à la société AG2R LA MONDIALE, la location d'un ensemble de bureaux d'une surface totale de 165,5 m<sup>2</sup> au sein de cet immeuble, en l'état et selon une convention exclue du code du commerce.

Il est expressément convenu que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié par la durée d'occupation limitée dans le temps et dont la date de fin est connue.

Une convention d'occupation précaire serait consentie à partir du 7 septembre 2012 jusqu'au 28 février 2013. L'occupant étant déjà présent dans les lieux à partir du 1<sup>er</sup> août 2012, il sera redevable du montant des loyers à partir de cette date. Il pourra à tout instant mettre fin à la convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis d'un mois.

Le montant du loyer mensuel s'élèverait à 1 397,09 € HT. Un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer HT devra être versé par la société AG2R LA MONDIALE pour assurer l'exécution de la présente convention.

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,

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** la convention d'occupation précaire avec la société AG2R LA MONDIALE – 16 bis rue Léo Lagrange – 79000 Niort, moyennant un loyer mensuel de 1 397,09 € HT.

**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.**

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>10 septembre 2012</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>10 septembre 2012</b>



## **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 AG2R LA MONDIALE, société d'assurance exploitée sous forme de mutuelle dont le siège social est situé 104 boulevard Haussmann, 75008 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 502 858 418, représentée par M..... dûment habilité en ce sens, en sa qualité de .....

CI-DESSOUS DENOMMEE : « l'occupant »

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

#### **Préambule**

La société AG2R LA MONDIALE est spécialisée en assurance, prévoyance et retraite complémentaire. Dans le cadre du développement de son activité, la société recherche des locaux adaptés. Dans un premier temps, la société recherche en location précaire un local dans l'attente de trouver, dans un second temps, des locaux définitifs validés par la direction parisienne.

La société sollicite donc le GrandAngoulême pour louer un plateau de bureaux au sein du module tertiaire du Grand Girac, situé rue Jean Doucet à Saint-Michel.

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 et sous réserve de l'avis du bureau communautaire du 6 septembre 2012.

Il est expressément convenu que le caractère dérogatoire et précaire de cette convention reste justifié par le souhait de l'entreprise de trouver une solution de logement temporaire dans l'attente de trouver un site définitif et adapté.

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**

Sur la commune de SAINT-MICHEL, dans le département de la Charente, sur le « Parc Tertiaire du Grand-Girac », au sein d'un immeuble de bureaux représenté sur les plans joints en annexe.

Les locaux objet du présent contrat comprennent le demi-plateau à droite au R+1 d'une surface de 165,5 m<sup>2</sup> environ, soit :

- un plateau de bureaux privatifs de 165,5 m<sup>2</sup>,
- une tisanerie (détente / petite restauration) d'environ 4 m<sup>2</sup>,
- un local annexe sanitaire d'environ 11 m<sup>2</sup>

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.

Concernant l'espace tisanerie et le local sanitaire, ces surfaces seront communes avec les occupants du R+1 gauche (société SECBA).

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

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

### **2. Durée et prise d'effet du bail**

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à l'occupant jusqu'au 28 février 2013, sauf prorogation convenue entre les parties.

La présente convention prend effet au 1<sup>er</sup> août 2012.

En tout état de cause, 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 payable d'avance de **1 397,09€ HT** (mille trois cent quatre-vingt-dix-sept euros et neuf centimes hors taxes) que l'occupant s'oblige à payer au GrandAngoulême en début de chaque mois pour le mois en cours.

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.

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

Un chèque de 1 mois de loyer HT sera exigé à titre de garantie. Cette somme ainsi remise sera versée à la Trésorerie Principale municipale 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 (sur présentation de factures justificatives).

### 4. Charges

L'occupant paiera par remboursement au GrandAngoulême au moyen d'un acompte provisionnel 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 remboursement au bailleur :

- l'entretien et le nettoyage des parties communes,
- l'entretien des toitures terrasses,
- l'électricité des communs,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau,
- l'entretien des espaces verts et des espaces communs intérieurs et extérieurs (parking, voiries),
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent

Les charges précédemment citées sont estimées à environ 5% de la redevance mensuelle. Elles seront réparties entre les locataires de l'immeuble au prorata des surfaces louées et sont limitatives, sauf accord contraire des Parties.

Par paiement direct :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- l'abonnement et la consommation d'électricité,
- la surveillance et l'entretien des robinets d'incendie armés, s'ils existent,

## 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.

**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 locatives que le GrandAngoulême se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux. L'occupant s'engage à rembourser au GrandAngoulême lesdites réparations après leur réalisation et sur présentation qu'une facture.

L'occupant 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. Le GrandAngoulême s'engage en outre à prévenir l'occupant par télécopie au moins 72 heures à l'avance.

**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.

Le GrandAngoulême s'engage quant à elle à assurer l'immeuble loué en sa qualité de propriétaire.

**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, y compris la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

## 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 : 7  
Fait en trois exemplaires originaux,

A Angoulême, le

Pour le GrandAngoulême  
P/Le Président  
Le Vice-Président  
En charge du Développement Economique

Pour AG2R LA MONDIALE  
Le ...

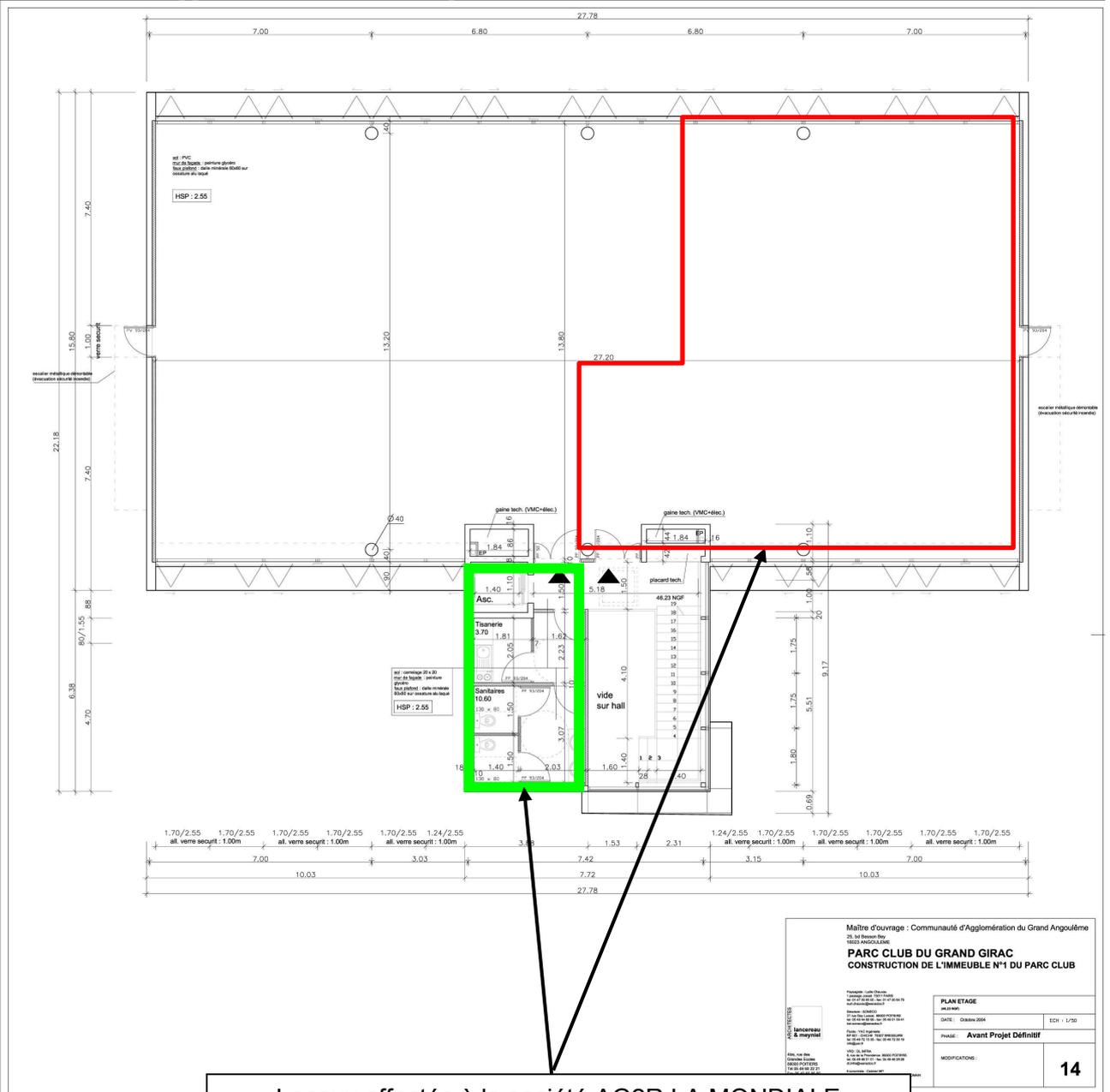
Monsieur Jean-Claude BEAUCHAUD

M. ...,

**Pièces à joindre en retour avec la convention signée:**

- **Attestation d'assurance locative spécifique au local mis à disposition**
- **Chèque de dépôt de garantie**





Locaux affectés à la société AG2R LA MONDIALE  
 165.5 m<sup>2</sup> de bureaux (rouge)  
 15 m<sup>2</sup> d'espace tisanerie – sanitaire (vert)