



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Décision n° 2023 268

*Décision Président de la Communauté d'Agglomération
de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane*

FONCIER ET URBANISME

**LOCATION A LA VILLE DE LILLERS DE L'IMMEUBLE SIS AU N°14 RUE DES MARTYRS
DE LA LIBERATION A LILLERS - SIGNATURE D'UN BAIL PROFESSIONNEL**

Considérant que la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay est propriétaire d'un immeuble composé de bureaux et de salles d'activités, sis à Lillers (62190) n° 14 rue des martyrs de la libération, cadastré AC n°s 425 et 426,

Considérant que l'immeuble bénéficie à l'arrière du bâtiment, d'une terrasse couverte ainsi que d'un accès direct au parking de l'antenne communautaire, le tout cadastré AC n°s 418p et 419p,

Considérant que la Ville de Lillers souhaite prendre à bail cet immeuble afin d'y ouvrir un espace d'activités dédié à la jeunesse et disposer de la terrasse, de 5 places de stationnement sur le parking communautaire et des accès véhicules et piétons afférents, le tout tel que délimité au plan des extérieurs ci-annexé,

Considérant qu'il convient de signer un bail professionnel conformément à l'article 57A de la loi du 27 décembre 1986 et aux articles 1713 et suivants du Code civil, selon le projet ci-annexé, aux conditions suivantes :

- durée de 6 ans à compter du 14 avril 2023, renouvelable,
- loyer mensuel de 1 600 € HT indexé chaque année sur l'indice des loyers des activités tertiaires, et payable mensuellement à terme échu,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 8 juillet, 29 septembre et 17 novembre 2020, 2 février, 16 mars, 13 avril, 25 mai, 19 octobre, 7 décembre 2021 et 31 mai 2022 donnant délégation au Président de approuver les modalités de mise à disposition (en ce compris les procès-verbaux prévu à l'article L1321-1 et suivants du CGCT), d'utilisation, de gestion ou d'entretien des biens ou équipements communautaires ; Décider de la conclusion ou de la révision du louage de choses.

Le Président,

DECIDE de signer, avec la Ville de Lillers, un bail professionnel ayant pour objet la location d'un immeuble sis à Lillers (62190), n°14 rue des martyrs de la libération, de la terrasse mitoyenne et d'une partie du parking de l'antenne communautaire, pour une durée de 6 ans renouvelable à compter du 14 avril 2023, moyennant un loyer mensuel de 1 600 € HT, révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires, afin d'y ouvrir un espace d'activités dédié à la jeunesse, selon le projet annexé à la décision.

PRECISE que la présente décision sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Béthune, le **11 AVR. 2023**

Le Président,



GACQUERRE Olivier

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **11 AVR. 2023**

Et de la publication le : **11 AVR. 2023**

Le Président,



GACQUERRE Olivier

BAIL PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à Béthune (62400), Hôtel communautaire, 100 avenue de Londres, représentée par son Président, M. Olivier GACQUERRE, spécialement habilité aux présentes en vertu d'une Décision n°2023/--- en date du ---

Ci-après désignée le « Bailleur », d'une part,

Et **la Commune de Lillers**, dont le siège est à Lillers (62190), Place Roger Salengro, représentée par Mme Carole DUBOIS, Maire, spécialement habilitée aux présentes en vertu d'une ---

Ci-après désignée « le Preneur », d'autre part.

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Communauté d'agglomération est propriétaire d'un ensemble immobilier au n°14 rue des martyrs de la libération à Lillers. La Ville de Lillers souhaite prendre en location cette immeuble afin d'y aménager un espace dédié à la jeunesse.

L'immeuble bénéficie d'une entrée/sortie sur le parking de l'antenne communautaire, depuis l'arrière du bâtiment. Pour les besoins du Preneur, le Bailleur met à disposition 5 places de stationnement sur ce parking à l'usage exclusif du personnel de la Ville de Lillers. La Communauté d'agglomération effectuera à ses frais la clôture de la partie du parking réservée au Preneur, ainsi que la création d'un cheminement piéton depuis les places de stationnement jusqu'à l'entrée arrière du bâtiment.

L'accès aux places de parking s'effectuera via le portail situé rue des martyrs de la libération. Le Bailleur conservera toutefois, sur simple demande, un droit d'accès ponctuel pour son personnel ou toute entreprise mandatée par lui via ce portail et le parking réservé au Preneur.

Ceci exposé, Il est convenu ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail professionnel au Preneur, conformément à l'article 57A de la loi du 27 décembre 1986 et aux articles 1713 et suivants du code civil, qui accepte, pour les locaux désignés et aux charges et conditions définies ci-après :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX

Le bailleur met à disposition les biens suivants sis à Lillers (62190), rue des martyrs de la libération :

- l'immeuble sis au n°14, cadastré AC n°s 425 et 426,
- une partie du parking de l'antenne communautaire, cadastrée AC n°s 418p et 419p, tel que délimitée au plan des extérieurs annexé au présent bail, comprenant l'accès depuis la rue des martyrs de la libération, 5 places de parking, le cheminement piéton jusqu'à l'entrée arrière du local et la terrasse couverte.

Le plan de l'ensemble immobilier est également annexé aux présentes.

Tels que lesdits locaux existent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL – RESILIATION - RENOUELEMENT

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de 6 ans qui commencera à courir à partir du 14 avril 2023 pour se terminer le 13 avril 2029. A l'issue du bail, celui-ci sera renouvelé tacitement sauf renonciation de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de six mois.

Le Preneur pourra résilier le bail à tout moment à condition de donner congés en respectant un délai de préavis de six mois. L'occupation cessera définitivement à la fin du mois suivant la réception du congé par le bailleur.

Les notifications mentionnées au présent article sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux objet des présentes sont loués en vue de de l'aménagement par le Preneur d'un espace dédié aux activités pour la jeunesse.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués ni la nature de l'activité exercée dans les locaux ci-dessus désignés, sauf à obtenir l'autorisation expresse et écrite du bailleur à ce changement de destination.

Tous les aménagements ayant un caractère d'immeuble par destination, à l'exception du mobilier, resteront la propriété du bailleur en fin de bail, sans aucune indemnité à sa charge.

ARTICLE 4 : LOYER - REVISION

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de MILLE SIX CENT euros HT (1 600 € HT).

Le loyer est payable au Bailleur mensuellement et à terme échu à réception de l'avis des sommes à payer transmis par la Trésor public.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires. L'indice de base est le dernier indice connu à ce jour, à savoir celui du 4^{ème} trimestre 2022, soit 126,66.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 5 : CHARGES

Le preneur souscrira directement tous abonnements à l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone et autre et acquittera les redevances y afférents de tel manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le preneur s'engage à assurer la totalité des charges de fonctionnement, d'entretien et de nettoyage des locaux loués.

Toute somme due par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payée à son échéance produira à compter du jour de son exigibilité si bon semble au bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts au taux légal, sans que cette stipulation puisse nuire à l'exigibilité ni à la possibilité de demander la résiliation des présentes.

Au cas où, pour arriver au recouvrement de son loyer ou de toute autre somme due par le preneur, le bailleur était obligé de recourir à un huissier, avocat ou tout autre mandataire, tous les frais et honoraires de recouvrement dus à ces personnes seraient à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige dès maintenant à leur acquit. Contractuellement, les frais et honoraires engagés sont reconnus comme facturables par le Bailleur au Preneur qui s'engage à les payer.

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Avant l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé, contradictoirement et directement entre les parties. La remise des clefs interviendra à l'issue de cet état des lieux.

Le Preneur devra remettre les clefs des locaux dès la fin du présent bail ou lors de son déménagement, si celui-ci est antérieur. A cette occasion, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier aux frais du Preneur et du Bailleur pour moitié.

La remise des clefs ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer au Preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu devant la loi et les clauses et conditions du présent bail, ni au droit d'exiger le paiement de tout ce qui pourrait être dû.

ARTICLE 7 : CONDITIONS PARTICULIERES

L'accès du Preneur au parking s'effectuera par le portail situé rue des martyrs de la libération, portail également localisé sur le plan des extérieurs annexé aux présentes. Le Preneur s'engage à veiller à ce que son personnel maintienne ce portail constamment fermé à clefs.

Par ailleurs, il s'engage à laisser l'accès au parking via ledit portail aux agents de la Communauté d'agglomération ou de toute entreprise mandatée par elle, à chaque demande du bailleur. Précision est ici faite que le Preneur a été informé que le Bailleur envisage de procéder au remplacement de la chaufferie de l'antenne communautaire par une chaufferie aux pellets. Les travaux de remplacement, puis l'alimentation de la chaufferie par une entreprise nécessiteront un accès ponctuel au parking donné en location via le portail sus désigné.

ARTICLE 8 : CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir.

Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

Impôts et charges divers

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au Bailleur la taxe foncière au prorata de la durée d'occupation du bien.

Cession – sous location

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du Bailleur, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Transformations - Améliorations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du Bailleur et exécutés sous sa surveillance et son contrôle.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le Bailleur ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du Preneur, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle du Bailleur.

Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont

ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le Bailleur le jugera à propos.

Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE 9 : ASSURANCES - RESPONSABILITES

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du Bailleur, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux loués ;

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit, aux gens à son service et plus généralement à tous ceux qui seraient présents dans les lieux loués.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

Le preneur devra assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du bailleur.

Il devra en outre, garantir ses responsabilités en tant qu'occupant vis à vis des tiers et des voisins.

ARTICLE 10 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

Amiante

Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.1334-23 Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L.126-29 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique a été réalisé par NOREXPERTISES le 22/03/2023 et est annexé aux présentes. Le Preneur déclare en avoir pris connaissance à la signature du bail.

Etat des risques et pollution

Etant ici rappelé que conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en conseil d'état, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le Bailleur, le 22 février 2023, à partir du site « Géorisques », est demeuré ci-annexé. Le Preneur déclare en avoir pris connaissance à la signature du bail.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du Preneur ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le Bailleur d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur en son siège,
- le Bailleur en son siège.

Fait en deux originaux, sur 8 pages

A Béthune, le

Le Preneur
La Maire,

Le Bailleur
Le Président,

Carole DUBOIS

Olivier GACQUERRE

ANNEXES :

- Plan des locaux
- Plan des extérieurs au 1/250
- Plans et vues façades des locaux
- Dossiers de diagnostics techniques :
 - o Diagnostics de performance énergétique
 - o Etats des risques et pollutions



PLAN DES EXTERIEURS- 1/250

Location à la Ville de Lillers

n°14 rue des martyrs de la libération

Parking de l'antenne communautaire

Emprise louée



1:500

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

