



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

**LIEN AVEC LES UNIVERSITES, ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES, ZONES
D'ACTIVITES ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**CITE DU PLAT RIO A ANNEZIN – SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL AVEC LA
SOCIETE "CPRI"**

Vu la délibération 2015/CC135 par laquelle le Conseil communautaire du 2 décembre 2015 a autorisé la signature d'un crédit-bail immobilier d'une durée de 20 ans et 6 mois à compter du 1er janvier 2017, avec la société TOLARTOIS pour l'occupation de 11 194 m² de locaux,

Considérant que par jugement du 5 février 2020, le Tribunal de Commerce d'Arras a arrêté la cession des actifs de la société TOLARTOIS, placée en redressement judiciaire, au profit de la société BATIFORMES, laquelle se substitue la Société TOLARTOIS NOUVELLE ,

Vu la décision n° 2020/223 en date du 12 mars 2020, par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé la signature avec la société TOLARTOIS NOUVELLES, représentée par M. Julien CARIOU en qualité de Président, dont l'activité est le travail des métaux et toutes autres activités connexes, d'un bail commercial dérogatoire ayant pour objet la location d'ateliers et de bureaux dans l'ensemble immobilier industriel, sis « cité du Plat Rio » zone industrielle d'Annezin (62232), 286 boulevard de la République pour une surface de 11 194 m² et pour une durée de 3 ans à compter du 6 février 2020,

Vu la décision n°2021/139 en date du 30 mars 2021 par laquelle le président de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay a autorisé la signature d'un avenant n° 1 avec la Société TOLARTOIS NOUVELLE ayant pour objet la modification de l'article « loyer – charges » du bail initial afin de le clarifier,

Considérant qu'au terme des 3 années d'application du bail dérogatoire, la société souhaite continuer à disposer des locaux en faisant porter le bail par la société CPRI, dont le siège social se trouve à Annezin (62232), 225 rue de la Paix, représentée par la société HREC SASU en qualité de Président, elle-même représentée par la société FHFC SASU représentée par M. Julien CARIOU dûment habilité à cet effet,

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail commercial, avec la société CPRI, ayant pour objet la location de locaux comprenant un atelier et des bureaux pour une surface totale de 11 194 m² situé dans l'ensemble immobilier industriel sis « Cité du Plat Rio », zone industrielle d'Annezin (62232), pour une durée de 12 ans à compter du 6 février 2023, moyennant un loyer annuel de :

- 150 000,00 € HT TVA en sus pour la 1ère année du 6 février 2023 au 5 février 2024,
- 180 000,00 € HT TVA en sus pour la 2ème année du 6 février 2024 au 5 février 2025,
- 210 000 € HT, TVA en sus pour la 3ème année du 6 février 2025 au 5 février 2026,
- 250 000 € HT, TVA en sus à partir de la 4ème année,

et le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 12 500,00 € HT soit 1 mois de loyer, payables dans les conditions prévues au bail,

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 un bail commercial avec la société CPRI, ayant son siège social à Annezin (62232), 225 rue de la Paix, ayant pour objet la location de locaux comprenant un atelier et des bureaux pour une surface totale de 11 194 m² dans l'ensemble immobilier industriel, sis « Cité du Plat Rio » zone industrielle d'Annezin (62232), 286 boulevard de la République, à compter du 6 février 2023 pour une durée de 12 ans moyennant un loyer annuel de :

- 150 000,00 € HT TVA en sus pour la 1^{ère} année du 6 février 2023 au 5 février 2024,
 - 180 000,00 € HT TVA en sus pour la 2^{ème} année du 6 février 2024 au 5 février 2025,
 - 210 000 € HT, TVA en sus pour la 3^{ème} année du 6 février 2025 au 5 février 2026,
 - 250 000 € HT, TVA en sus à partir de la 4^{ème} année,
- et le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 12 500,00 € HT soit 1 mois de loyer, payables dans les conditions prévues au bail, selon le projet joint 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 .. **26 SEP. 2023**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **26 SEP. 2023**

Et de la publication le : **26 SEP. 2023**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération Béthune-Bruay-Artois-Lys Romane ayant son siège à l'Hôtel Communautaire, 100 avenue de Londres à Béthune (62400) représentée par son Président, Monsieur Olivier GACQUERRE, dûment autorisé par décision n° _____ en date du _____

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

Et la société « CPR Immobilier », SASU au capital de 1 000,00 € (Mille euros), dont le siège social se trouve à Annezin (62232), 225 Rue de la Paix, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ARRAS sous le n°953 494 366,

Représentée par la société HREC SASU, en qualité de Président, elle-même représentant par M. Julien CARIOU, dûment habilité à cet effet.

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

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après ensemble désignés les « Parties » ou individuellement la « Partie »

La Communauté d'agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane est propriétaire d'un ensemble immobilier industriel, sis « Cité du Plat Rio » zone industrielle d'Annezin, 286 boulevard de la République (62232), érigé sur les parcelles cadastrées AD n°278, 293, 299, 336, 366, 413 d'une superficie de 09ha34a41ca. Trois activités indépendantes occupent le site actuellement dont La société Tolartois.

Dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire, l'offre proposée par le Groupe Batiformes (20 M€ de CA, 120 collaborateurs, 5 sites de production en France) a été retenue par le Tribunal de Commerce d'Arras en date du 05 février 2020.

Cette offre est assortie d'une reprise du site occupé par Tolartois dans le cadre de la décision n° 2020/223 en date du 16/03/2020, par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay a autorisé la signature d'un bail dérogatoire avec la société Tolartois Nouvelle à compter du 6 février 2020 pour une durée de 3 ans avec un loyer progressif dont les montants ont été validés par le Tribunal de Commerce d'Arras.

Les parties conviennent, pendant la durée de ce bail dérogatoire, de négocier une solution pérenne pour permettre l'exploitation des locaux, à son terme.-

Le 13 mars 2020, les Parties ont signé un bail commercial dérogatoire au sens de l'article L145-5 du Code de commerce portant sur les locaux susvisés exploités par le Preneur, conclu pour

une durée de 3 années expirant le 5 février 2023 moyennant le versement d'un loyer annuel fixé par paliers.

Aux termes du bail commercial dérogatoire, les Parties sont convenues de négocier de bonne foi la signature d'un contrat de crédit-bail immobilier destiné à permettre au Preneur l'acquisition des locaux susvisés à son expiration.

A la date des présentes, les négociations relatives à la signature d'un Crédit-Bail Immobilier _Crédit Vendeur (CBI_CV) sont encore en cours et les Parties réitèrent leur engagement de négocier de bonne foi la signature d'un contrat de crédit-bail immobilier.

Dans l'attente de la signature dudit crédit-bail immobilier, et compte tenu de l'expiration du bail commercial dérogatoire le 5 février 2023, les Parties sont convenues de signer le présent bail commercial destiné à encadrer l'exploitation du site par l'entreprise TOLARTOIS NOUVELLE.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur consent un bail commercial au preneur qui accepte les biens immobiliers désignés ci-après :

DESIGNATION DES LOCAUX

Dans un ensemble immobilier industriel ainsi que sur les fonds et terrain en dépendant et figurant au cadastre, à savoir :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
AD	416	Rue Nationale	00ha05a01ca
AD	419	Bd de la République	03ha22a64ca
AD	422	Rue de Labeuvrière	00ha36a40ca
AD	424	Rue de Labeuvrière	00ha00a25ca
		Contenance Totale	03ha64a30ca

sis « Cité du Plat Rio » sur la zone industrielle d'Annezin, 286 boulevard de la République (62232), aux termes d'un document d'arpentage établi par Monsieur BOGAERT, géomètre expert à BETHUNE, le 14 décembre 2015, sous le numéro d'ordre 1417G, vérifié et numéroté le 17 décembre 2015.

Les parcelles telles que définies par ce document d'arpentage comprend une emprise bâtie de 11.194 m², une surface d'atelier de 10.412 m² et une surface de bureaux et de locaux sociaux de 782 m².

DUREE DU BAIL

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de 12 ans entiers et consécutifs qui commence à courir à compter du 06 Février 2023 pour se terminer le 05 Février 2035.

Conformément à l'article L145-4 du code du commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par lettre recommandée avec accusé de

réception ou via un acte extra-judiciaire (huissier de justice) au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

A défaut de congé donné par acte d'huissier par le bailleur, avec ou sans offre de renouvellement, ou le preneur, au moins six mois avant le terme fixé par les présentes et pour le dernier jour du trimestre civil, le bail se poursuivra par tacite prolongation, pour une durée indéterminée, aux mêmes clauses et conditions de bail arrivant à échéance.

A défaut de congé, le preneur pourra demander le renouvellement du bail dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail ou à tout moment au cours de la reconduction du bail, dans les conditions définies à l'article L 145-10 du code du commerce.

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont loués à usage exclusif d'activité industrielle et notamment en lien avec le travail des métaux et toutes les activités connexes aux activités industrielles.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

La société étant d'ores-et-déjà présente dans les locaux, aucun nouvel état des lieux d'entrée ne sera dressé et les parties conviennent de se référer à l'état des lieux originel signé entre les parties lors de la prise à bail dérogatoire en date du 5 février 2020.

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 répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le preneur 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.

ENGAGEMENTS – OBLIGATIONS

Engagements/obligations du bailleur :

Assurer les travaux de mise aux normes et/ou de mise en conformité de l'immeuble avec la réglementation en vigueur.

- Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble pendant le cours du bail, tous travaux de réparations ou d'améliorations que le bailleur jugerait nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, à condition que ces travaux durent moins de 21 jours.

Conformément à l'article 1724 du Code Civil, si les travaux durent plus de 21 jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

En tout état de cause, le bailleur devra prévenir le preneur au moins deux mois à l'avance de la date de commencement des travaux et de leur durée probable, sauf en cas d'urgence.

En outre, le bailleur devra prendre toutes les mesures afin de limiter la gêne occasionnée et de nature à permettre la poursuite de l'exploitation des locaux loués pendant les travaux.

- Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le bailleur transmettra au preneur, au jour de l'entrée en jouissance de ce dernier, un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût, durant les trois dernières années et communiquera au preneur, sur sa demande, tous documents justifiant du montant de ces travaux.

Un inventaire détaillé et limitatif des charges et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R145-35 du code de commerce est demeuré ci-annexé après mention.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande tout document justifiant le montant des charges, et redevances imputées à celui-ci.

Engagements / obligations du preneur :

- De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles et matériels de valeur et quantité suffisantes pour répondre au paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

- D'entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et les rendre à sa sortie en état d'usage, le bailleur étant tenu aux grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

- D'une manière générale, de jouir des locaux en bon père de famille, suivant leur destination, de ne pouvoir en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et de devoir prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

- De supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives et d'entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou des personnes qu'il aura invitées.

- De veiller en outre à vérifier que les installations mises à sa disposition soient conformes à l'utilisation qu'il entend exercer dans les locaux et faire à ses frais toutes modifications, renforcements ou autres pour les rendre conformes aux normes légales en vigueur mais obligatoirement et préalablement avec l'accord du bailleur.

- Le preneur pourra librement effectuer tout travaux d'amélioration, de modification de la configuration des bâtiments existants dans l'assiette des locaux loués sous réserve

Le preneur pourra également effectuer, sous réserve de l'obtention de l'accord préalable du bailleur qui ne pourra refuser que pour des motifs légitimes, des travaux de construction et d'extension sous réserve d'obtenir les autorisations d'urbanisme et administratives à cet effet. A ne mettre aucune charge excessive qui puisse nuire à la solidité des planchers. Le tout sous peine également de dommages et intérêts.

Dans l'hypothèse où les travaux seraient autorisés : ils devront être faits sous la surveillance du responsable délégué par le bailleur. Dans tous les cas, les améliorations, changements et installations quelconques faits par le preneur seront acquis à l'immeuble du jour même de leur achèvement, et en conséquence le resteront de plein droit en fin de location, sans aucune indemnité, ni remboursement de la part du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif pour tout ou partie aux frais du preneur et quinze jours au moins avant tout déménagement de ce dernier, sous peine de dommages et intérêts. Dans tous les cas, le preneur ne pourra supprimer les travaux par lui exécutés sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

- De signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents de façon que toutes mesures puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.

- De satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie et d'acquitter exactement ses impôts et taxes personnels, et, d'une manière générale, toutes les obligations de toutes natures auxquelles les preneurs sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet.

- de justifier de l'exécution de toutes les obligations et de l'acquit de tous les impôts et taxes au bailleur, à toutes réquisition de ce dernier, et, notamment, à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des gros meubles meublants, des objets mobiliers, des matériels et des marchandises.

- Il devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos, à charge en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite. Chacune de ces visites se fera obligatoirement en présence du preneur ou de son représentant.

- Le preneur sera chargé de procéder à l'ensemble des contrôles réglementaires obligatoires à sa charge tel que les contrôles d'électricité, de gaz, le contrôle des extincteurs et trappes de désenfumage, la maintenance annuelle des installations de chauffage notamment ou de tout autre contrôle réglementaire qui serait obligatoire pour assurer l'occupation des lieux et exercer son activité dans le respect des règles de sécurité qui s'imposent à lui. Une attestation ou toutes pièces justificatives devra être fournie au bailleur de manière annuelle. Les installations ou les remplacements éventuels ainsi que les travaux lourds restent à la charge du bailleur à moins qu'ils n'aient été occasionnés par le défaut de réparation d'entretien. Le preneur en sera tenu responsable.

SOUS-LOCATION

Le preneur aura la faculté de sous-louer ou mettre à disposition à titre gratuit ou dans le cadre d'un contrat de prestation services partiellement les locaux loués.

Les parties conviennent de déroger expressément à l'article L145-31 dont les termes ne seront pas applicables aux sous-locations consenties par le preneur.

En cas de sous-location, le preneur sera tenu :

- d'informer préalablement le bailleur de chaque sous-location .
 - de sous-louer uniquement dans le respect de la destination autorisée au titre du présent bail.
- Le bailleur est informé et donne en tant que de besoin son accord pour la signature concomitante aux présentes d'un bail de sous-location entre le preneur et la société TOLARTOIS NOUVELLE.

CESSION DU DROIT AU BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans sa totalité, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de résiliation du présent bail.

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, ou sous locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire est convenu pour une période de 3 années à compter de la cession du droit au bail, de l'apport de ce droit au bail en société, de la fusion ou de la scission de société ou de la transmission universelle de patrimoine, conformément aux dispositions de l'article L145-16-2 du Code de Commerce.

Cet engagement solidaire porte sur le paiement des loyers charges et accessoires afférents à la période garantie, toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

Cette clause s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique ou sous seing privée dont une copie certifiée conforme sera délivrée au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation des biens, de règlement judiciaire ou de dissolution du preneur, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur du preneur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE

En cas de modifications des statuts de la société (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.) le preneur devra informer le bailleur du changement survenu par tout moyen dans les 30 jours suivant ledit changement. Sans préjudice de la faculté pour le bailleur de solliciter des dommages et intérêts sous réserve de démontrer un préjudice en cas de méconnaissance de l'obligation susvisée par le preneur, les parties conviennent que le bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir du présent article pour solliciter la résolution judiciaire du bail commercial.

LOYER - CHARGES

Le présent bail est en outre consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

- 150 000 € HT (cent cinquante mille euros) TVA en sus pour la période du 06 Février 2023 au 05 février 2024
- 180 000 € HT (cent quatre vingt mille euros) TVA en sus pour la période du 06 Février 2024 au 05 février 2025
- 210 000 € HT (deux cent dix mille euros) TVA en sus pour la période du 06 Février 2025 au 05 février 2026
- 250 000 € HT (deux cent cinquante mille euros) TVA en sus à partir du 06 Février 2026

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur, à compter du 6 février 2027 seulement, sa quote-part de la taxe foncière sur présentation par ce dernier de la quittance qui lui sera adressée en fin d'année.

Il prendra également directement à sa charge les ouvertures des compteurs eau, gaz et électricité qui lui seront facturées par les concessionnaires.

INDEXATION

Le bailleur et le preneur conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, qu'à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail et pour la période restant à courir, le loyer de base sera ajusté, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis le 6 février 2027, de l'indice des loyers commerciaux.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu au terme de la quatrième année de location.

En tout état de cause, les parties conviennent que l'augmentation annuelle du loyer résultant de l'application de la clause d'indexation ne pourra en aucun cas excéder 1% du montant du précédent loyer appliqué.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de Commerce, il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L145-38 du Code de Commerce.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur et le preneur, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de 12 500,00 € (douze mille cinq cent euros) correspondant à 1 mois de loyers, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

Du fait du loyer progressive, il est a noté qu'une régularisation du dépôt de garantie devra être réalisée chaque année dans la mesure où nous avons l'obligation d'avoir une caution toujours égale à 1 mois de loyer.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, de l'électricité, etc.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Dans le cas de résiliation du présent bail pour inexécution ou violation de ses clauses et conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, cette somme restera acquise au bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

MODALITES DE RECOUVREMENT

Le loyer est payable au bailleur ou à son représentant trimestriellement à terme échu après réception de l'avis d'échéance par la trésorerie. Ce loyer pourra être payé par prélèvement automatique à l'aide de l'imprimé joint au bail à cet effet.

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 après une mise en demeure adressée par LRAR et restée infructueuse à l'issue d'un délai de 30 jours, 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.

DIAGNOSTICS

Amiante :

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

Diagnostic de performance énergétique :

Le bailleur déclare que le diagnostic de performance énergétique a été réalisé le _____ et demeurera annexé au présent bail.

Diagnostic de performance énergétique : en cas d'absence de dpe et activité de production

Les parties déclarent que le bien loué n'est pas concerné, en l'état actuel, par les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En effet, ledit bien étant un bâtiment à usage industriel " ne demandant qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage", l'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique, ne s'applique pas au présent bail, conformément aux dispositions de l'article R 134-1 3° du Code susvisé.

Le bien construit et livré en avril 2017 répond à la réglementation thermique 2012 (dite RT 2012) qui vise à réduire la consommation énergétique des bâtiments neufs.

En sont dispensés, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;

f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux.

En conséquence de la présente déclaration, le preneur déclare accepter de signer le bail en l'état, faisant son affaire personnelle de cette situation et renonçant à tout recours contre celui-ci, à quelque titre que ce soit.)

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES-

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

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 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le Bailleur, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé. Le Preneur déclare en avoir pris connaissance à la signature du bail.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

RESILIATION JUDICIAIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut par le preneur d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, trois mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le preneur refusait d'évacuer le bien loué, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

ASSURANCES-RESPONSABILITE

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

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas, même de force majeure, le tout sous réserve que ces interruptions soient ponctuels et ne compromettent pas, par leur durée ou leur caractère répété, l'exploitation des locaux loués ;
- c) en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux loués ;
- d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

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.

ENREGISTREMENT

En application de l'article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si cette formalité est néanmoins requise par le preneur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile au domicile du bailleur.

Fait en deux originaux,
A Béthune, le

Le Preneur
La société « CPR Immobilier »,

Représentée
par la société HREC SASU,
Représentée
par la société FHFC SASU
Représentée par son dirigeant

Julien CARIOU

Le Bailleur

La Communauté d'agglomération
de Béthune-Bruay, Artois-Lys
Romane

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué

Jean-Michel DUPONT

ANNEXES :

- plan du local
- DPE
- Etat des risques naturels miniers et technologiques