

*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**

**MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN SANS EQUIPEMENT RUE EVRARD PERE A
ISBERGUES (62330) - SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE AVEC
LA SOCIETE THYSSENKRUPP ELECTRICAL STEEL UGO**

Considérant que la société THYSSENKRUPP ELECTRICAL STEEL UGO, S.A.S., créée le 13 juillet 1998, dont le siège social se trouve à Isbergues (62330) Rue Roger Salengro, immatriculée au registre des commerces et des sociétés sous le n°414 814 798 R.C.S Arras, spécialisée dans l'activité de fabrication, transformation et la vente d'aciers et produits métallurgiques de manutention portuaire et matériaux de construction, représentée par Monsieur Christophe GROULT, en qualité de Directeur administratif et financier.

Considérant que la société connaît un besoin de stockage supplémentaire à proximité du site d'Isbergues, liés à sa matière première du fait de travaux de modernisation d'un site en Allemagne,

Considérant que la Communauté d'Agglomération de Béthune est propriétaire depuis 2021 d'un terrain sur une parcelle cadastrée n° AD 397 situés rue Evrard Père à Isbergues (62330) d'une superficie de 22 313 m² destiné, en partie à l'implantation d'activités industrielles nouvelles, potentiellement en lien avec les perspectives de développement de la plateforme industrielle d'Isbergues et compte tenu des délais préalables au développement de projets industriels nouveaux,

Considérant qu'il y a lieu de signer une convention d'occupation précaire pour la mise à disposition de 13 865 m² de zone de stockage, d'une durée de 2 ans à compter du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au 30 septembre 2025, moyennant une redevance annuelle, de 41 595,00 € HT, TVA en sus payables dans les conditions prévues à la convention d'occupation précaire,

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 prévus 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,

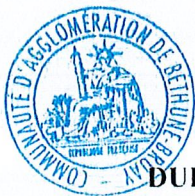
DECIDE de signer une convention d'occupation précaire avec la société THYSSENKRUPP ELECTRICAL STEEL UGO, S.A.S., dont le siège social se trouve à Isbergues (62330) Rue Roger Salengro, immatriculé au registre des commerces et des sociétés sous le n°414 814 798 R.C.S Arras, ayant pour objet la location d'une zone de stockage d'une superficie totale de 13 865 m² située, cadastrée AD n°397 situés rue Evrard Père à Isbergues (62330) pour une durée de 2 ans à compter du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au 30 septembre 2025 moyennant une redevance annuelle de 41 595,00 € HT, TVA en sus, 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 - 8 NOV. 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 : - 8 NOV. 2023

Et de la publication le : - 8 NOV. 2023
Par délégation du Président
Le Conseiller délégué.



DUPONT Jean-Michel

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

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 Olivier GACQUERRE, Président dûment autorisé par décision n° en date du

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

Et la Société THYSSENKRUPP ELECTRICAL STEEL UGO, S.A.S, au capital de 5 234 760,00 €, représentée par Monsieur Christophe GROULT, en qualité de Directeur administratif et financier, dont le siège social se trouve à Isbergues (62330), BP 23, Rue Roger Salengro, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le n° 414 814 798 RCS ARRAS.

Ci-après désignée « l'occupant », d'autre part.

OBJET DE LA CONVENTION :

La société THYSSENKRUPP, créée le 13 juillet 1998, entreprise spécialisée dans la transformation de l'acier, connaît un besoin de stockage supplémentaire liés à sa matière première. Des travaux de modernisation d'un site situé en Allemagne impliquent un besoin de stockage supplémentaire à proximité du site d'Isbergues pendant une période de l'ordre de 2 ans.

La Communauté d'Agglomération de Béthune est propriétaire depuis 2021 d'un terrain cadastré AD 397 situé rue Evrard Père à Isbergues (62330). Ce terrain est destiné à l'implantation d'activités industrielles nouvelles, en lien avec les perspectives de développement de la plateforme industrielle d'Isbergues. Dans l'attente de développement de projets industriels nouveau, la Communauté d'agglomération consent une convention d'occupation précaire de ce terrain pour le besoin de stockage supplémentaire formulé par la société THYSSENKRUPP.

Les parties ont donc convenu de s'accorder sur une convention d'occupation temporaire, laquelle n'est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

L'article L145-1 du Code du Commerce ne saurait trouver à s'appliquer, le terrain, objet de la présente convention, n'étant pas un local accessoire à l'activité de l'occupant. Le droit des baux commerciaux est ainsi formellement exclu.

Les parties considèrent l'ensemble des stipulations précédentes comme déterminantes de leur engagement sans lesquelles elles n'auraient jamais été conclues.

DESIGNATION

Le propriétaire met à disposition aux charges et conditions ci-après définies de la société qui l'accepte, un terrain cadastré AD 397 situé Rue Evrard Père à Isbergues (62330) telle que délimité au plan annexé aux présentes d'une surface de 13 865 m² sans équipement particulier.

Le terrain sera mis à disposition de l'occupant dans l'état actuel au jour de l'entrée en jouissance. Tels que ledit terrain existe, se poursuit et se comporte, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande de l'occupant qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE DE LA CONVENTION :

La présente mise à disposition prend effet à compter du 1^{er} octobre 2023 jusqu'au 30 Septembre 2025.

L'occupant pourra cependant mettre fin à la présente convention à tout moment, en prévenant le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'huissier, au moins 1 mois à l'avance de la date désirée par lui. Le propriétaire pourra également mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec avis de réception, ou par exploit d'huissier, au moins 1 mois à l'avance de la date désirée par lui.

DESTINATION DU TERRAIN

Le terrain présentement mis à disposition est exclusivement destiné au stockage de bobines d'acier.

L'occupant ne pourra exercer dans les lieux mis à disposition, même à titre temporaire aucune autre activité.

Tout changement d'affectation ou tout autre utilisation différente même provisoire entraînera, sauf accord préalable des parties, résiliation automatique de la présente convention.

L'occupant déclarant en avoir une parfaite connaissance pour avoir visité.

REDEVANCE D'HEBERGEMENT :

La présente convention est en outre consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de : 3 € HT par m² soit **41 595,00 € HT** (Quarante et un mille cinq cent quatre-quinze euros) TVA en sus.

d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention, 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 propriétaire de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion de l'occupant 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 ~~Baillieur~~ propriétaire 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.

2) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant de la présente convention pour l'occupant constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

La présente convention est respectivement consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que l'occupant s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1) Entretien

L'occupant sera tenu d'effectuer dans les lieux mis à disposition, pendant toute la durée de la convention et à ses frais, tous les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit,

Il devra garder les lieux occupés en état permanent de propreté et veillera à ce qu'il ne fasse l'objet d'aucun dépôt sauvage de quelque nature que ce soit, notamment de nature à polluer le sol. A défaut, il fera son affaire personnelle du nettoyage et ou de la dépollution du site à ses frais exclusifs.

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

L'occupant fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses biens entreposés, le propriétaire ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont l'occupant pourrait être victime sur les lieux

2) Transformations

L'occupant 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 propriétaire et exécutés sous sa surveillance et son contrôle.

MODALITES DE RECOUVREMENT

La redevance est payable au propriétaire ou à son représentant trimestriellement et d'avance à réception de l'avis d'échéance par la trésorerie. Cette redevance pourra être payée par prélèvement automatique à l'aide de l'imprimé joint à la convention d'occupation à cet effet, par virement bancaire ou par chèque libellé au nom du Trésor public. Cette redevance est ainsi payable d'avance par trimestre répartie de la façon suivante :

- du 1er octobre au 31 décembre : 10 398,75 € HT (dix mille trois cent quatre-vingt-dix euros et soixante-quinze centimes) TVA en sus
- du 1er janvier au 31 mars : 10 398,75 € HT (dix mille trois cent quatre-vingt-dix euros et soixante-quinze centimes) TVA en sus
- du 1er avril au 30 juin : 10 398,75 € HT (dix mille trois cent quatre-vingt-dix euros et soixante-quinze centimes) TVA en sus
- du 1er juillet au 30 septembre : 10 398,75 € HT (dix mille trois cent quatre-vingt-dix euros et soixante-quinze centimes) TVA en sus

Toute somme due par l'occupant au propriétaire au titre des redevances, 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 propriétaire, 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 sa redevance ou de toute autre somme due par l'occupant, le propriétaire 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 de l'occupant qui s'oblige dès maintenant à leur acquit. Contractuellement, les frais et honoraires engagés sont reconnus comme facturables par le propriétaire à l'occupant qui s'engage à les payer.

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 ou par voie d'huissier aux frais de l'occupant et du bailleur propriétaire pour moitié.

Le terrain sera mis à disposition de l'occupant dans l'état actuel au jour de l'entrée en jouissance. Toutes les interventions nécessaires relatives à la réhabilitation et l'aménagement du site au besoin de l'entreprise THYSSENKRUPP et de ses sous-traitants pour leur activité sera à la charge de l'occupant. L'installation éventuelle de clôtures, et de système de surveillance, seront sous la responsabilité et à la charge de l'occupant et devront être retirés à l'issue de la présente convention.

CONDITIONS GENERALES

La convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de la redevance ou encore, à défaut

L'entreprise THYSSENKRUPP et ses sous-traitants ayant des besoins d'aménagement et de réhabilitation pour leur activité, des installations de clôtures et de système de surveillance seront à leur charge. Tout aménagement particulier tel que l'installation de clôtures devra faire l'objet d'une autorisation du propriétaire et devra être retiré à l'issu de la présente convention. L'occupant se doit de solliciter les autorisations nécessaires concernant ces installations.

A cet égard, un plan de principe du site précisant les modalités d'exploitation du site (emplacements de stockage, espaces de circulation, dispositifs de sécurisation...) est joint en annexe à la présente convention.

3) Jouissance des lieux

L'occupant devra jouir du bien mis a disposition 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.

4) Impôts et charges divers

L'occupant s'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 assujetti 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 propriétaire à toute réquisition et, notamment, à l'expiration de la convention, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

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

5) Assurances

L'occupant devra faire assurer auprès d'une compagnie d'assurance de son choix, notoirement solvable, sa responsabilité civile pour les dommages de toute nature occasionnés aux personnes employées par lui et aux tiers dans le cadre de la jouissance des lieux à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, et le recours des voisins.

L'occupant est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes et aux choses du fait de son occupation et commis tant par lui que par ses membres visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte. A cet égard l'occupant doit prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Une attestation sera fournie avec la présente convention d'occupation précaire lors de sa signature et son renouvellement sera également à fournir au propriétaire à chaque échéance.

L'occupant 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 propriétaire.

L'occupant ainsi que ses assureurs, renonce au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le propriétaire par application des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

L'occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux occupés et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le propriétaire puisse être recherché.

6) Cession - Sous-location

Il est interdit à l'occupant de substituer qui que ce soit dans la jouissance des locaux, même temporairement, et sous quelque forme que ce soit, notamment par prêt, sous-location ou cession.

7) Visite des lieux

Le propriétaire, son représentant et tous entrepreneurs et ouvriers pourra, sur demande d'autorisation préalable de visite auprès de l'occupant, pénétrer dans les lieux mis à disposition dans des cas précis et mentionné sur la demande écrite.

C - CONDITIONS A LA CHARGE DU PROPRIETAIRE

La Communauté d'Agglomération ne sera tenue qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La redevance résultant de la présente convention d'occupation qui s'entend valeur hors taxe entre le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonérée en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-I du C.G.I.

Le propriétaire qui opte pour l'assujettissement des redevances de la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence à l'occupant le montant de la taxe afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que la redevance lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES-

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

JJA

conseil d'état, sont informés par le propriétaire 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 propriétaire, ce jour, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé. L'occupant déclare en avoir pris connaissance à la signature de la convention.

ELECTION DE DOMICILE

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

- L'occupant en son siège
- Le propriétaire en son siège.

Fait en deux originaux,
A Béthune, le

L'occupant
Le Directeur administratif et financier

Monsieur Christophe GROULT

Le propriétaire
Communauté d'Agglomération de Béthune-
Bruay, Artois Lys Romane
Par délégation du Président,
Le Conseiller délégué

M. Jean-Michel DUPONT

ANNEXES :

- plan de découpage
- Plan de principe d'exploitation principale
- Etat des risques naturels miniers et technologiques