



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

**LIEN AVEC LES UNIVERSITÉS, ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES, ZONES
D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

**CENTRE INITIA- BRUAY-LA-BUISSIÈRE - PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES - SIGNATURE
D'UN BAIL DÉROGATOIRE AVEC LA SOCIÉTÉ "CONCEPT MINCEUR"**

Considérant que la société CONCEPT MINCEUR SAS, créée le 21 Juillet 2011, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° 533 605 176 R.C.S Arras, est spécialisée dans l'activité de distribution de produits diététique achats, ventes et promotion de produits pharmaceutiques dont le siège est situé au Centre Initia, parc de la Porte Nord, 1039 rue Christophe Colomb à Bruay-La-Buissière (62700),

Vu la décision n°2023_080 en date du 26 janvier 2023 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé la signature, le 1^{er} janvier 2023, d'une convention de mise à disposition d'un local avec prestations de services avec la Société CONCEPT MINCEUR pour la location du Bureau n°6, et du bureau n° 7 bis d'une superficie totale de 56 m² situé au Centre Initia, parc de la Porte Nord, 1039 rue Christophe Clomb à Bruay-la-Buissière (62700), propriété de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay terminant le 31 août 2023,

Considérant la demande de la Société CONCEPT MINCEUR, de continuer à pouvoir disposer des locaux et de bénéficier de notre accompagnement quant à sa recherche de locaux,

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail dérogatoire, avec ladite société, pour la location des bureaux n° 6 et n°7 bis d'une superficie totale de 56 m², pour une durée de 1 an à compter du 1^{er} Septembre 2023, moyennant une redevance annuelle de 7 280,00 € HT TVA en sus, une redevance forfaitaire mensuelle de 50,00 € HT TVA en sus un forfait de charges locatives mensuel de 280,00 € HT TVA en sus, et le versement d'un dépôt de garantie de 1 213,34 € 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 dérogatoire avec la société CONCEPT MINCEUR, ayant pour objet la location des bureaux n°6 et n°7 bis d'une superficie totale de 56 m² situés au Centre Initia, parc de la Porte Nord, à Bruay-la-Buissière (62700), 1039 rue Christophe Colomb pour une durée d'un an à compter du 1^{er} septembre 2023 moyennant une redevance annuelle de 7 280,00 € HT TVA en sus, un redevance forfaitaire mensuelle de 280,00 € HT TVA en sus, un forfait de

charges locatives mensuel de 50,00 € HT TVA en sus et le versement d'un dépôt de garantie de 1 213,34 € payables dans les conditions prévues au bail, selon le projet joint en annexe de 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 **20.FEV. 2024**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **20.FEV. 2024**

Et de la publication le : **20.FEV. 2024**

Par délégation du Président
Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

BAIL DEROGATOIRE

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 CONCEPT MINCEUR, SAS, au capital de 5 000 €, représentée par Madame Marianne DUBRULLE, en qualité de Présidente, dont le siège social se trouve au Centre Initia, 1039 Rue Christophe Colomb à Bruay-La-Buissière (62700), immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le n° 533 605 176 au RCS d'Arras.

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

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Vu la décision n° 2023/080 en date du 26 Janvier 2023 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé la signature, le 1^{er} janvier 2023, d'une convention de mise à disposition d'un local avec prestations de services avec la société CONCEPT MINCEUR, exerçant l'activité de distribution de produits diététiques, achats ventes et promotion de produits pharmaceutiques pour la location du bureau n° 6 d'une superficie de 20 m², du bureau n° 7 bis de 36 m² situés dans le Centre Initia, 1039 Rue Christophe Colomb à Bruay-La-Buissière (62700) propriété de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay,Artois-Lys Romane se terminant le 31 Août 2023.

Aujourd'hui, l'entreprise, ayant intégré le centre Initia de Bruay-la-Buissière 01 Septembre 2021 par conventions de mise à disposition d'un local avec prestations de services d'une durée totale cumulée de 2 ans et n'ayant pas de solution de sortie souhaite continuer à pouvoir occuper les locaux. Nous l'accompagnons dans ses recherches de locaux.

Il convient de signer un bail dérogatoire au sens de l'article L. 145-5 du Code du commerce, pour une durée de 1 an, pour la location des locaux sus désignés.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

BAIL

Par les présentes, le Bailleur consent un bail dérogatoire au Preneur, conformément aux dispositions de l'article L145-5 du code de Commerce, qui accepte les locaux désignés ci-après:

DESIGNATION DES LOCAUX

Le bailleur met à disposition aux charges et conditions ci-après définies de la société qui l'accepte, des locaux sans équipement mobilier situés dans un ensemble immobilier nommé « Centre Initia », 1039 Rue Christophe Colomb à Bruay-La-Buissière (62700), détaillé comme suit :

- un bureau n° 6 de 20m²,
- un bureau n° 7 bis de 36 m²

soit une superficie totale de 56 m² et repris au plan joint en annexe.

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.

BAIL DE DEROGATION :

Le Bailleur loue, à titre de bail à loyer dit « de dérogation », au Preneur qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le Preneur déclare ici avoir une parfaite connaissance de l'article L.145-5 susvisé et que c'est d'un commun accord avec le Bailleur qu'il a été convenu de déroger au statut des baux commerciaux en toutes ses dispositions et singulièrement en ce qui concerne le droit au renouvellement au-delà des 3 ans, auquel le Preneur reconnaît renoncer expressément.

DUREE DU BAIL :

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de 1 an entier qui commence à courir le 1^{er} Septembre 2023 pour se terminer le 31 Août 2024. Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction.

Le Preneur pourra résilier à tout moment le bail à condition de donner congés par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire (huissier de justice). Cette occupation cessera fin de mois à l'issu d'un préavis d'1 mois.

Le présent bail prendra fin de plein droit à l'expiration des 1 an, sans que le Bailleur ait à signifier congé au Preneur.

En conséquence, celui-ci s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes, sans chercher à s'y maintenir, pour quelque prétexte que ce soit.

Si le Preneur se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance rendue par le juge des référés, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'activité liée de distribution de produits diététiques, achats ventes et promotion de produits pharmaceutiques.

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Les parties ont, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, entendu déroger, d'un commun accord, aux dispositions susvisées des articles L.145-1 et suivants du code du Commerce.

En conséquence, le Preneur ne pourra se prévaloir des articles L.145-47 et suivants du code de Commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires,

ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le présent bail.

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.

LOYER – CHARGES

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

7 280,00 € HT (Sept mille deux cent quatre-vingt euros) TVA en sus,
Réparti de la manière suivante :

- Le prix de la redevance mensuelle du bureau n°6 sera de : 2 600,00 € (deux mille six euros euros) HT TVA en sus
- Le prix de la redevance mensuelle du bureau n°7 bis sera de : 4 680,00 € (quatre mille six cent quatre-vingt euros) HT TVA en sus

Le loyer sera appelé mensuellement de la manière suivante :

MOIS	Montant loyer bureau 6 HT TVA en sus	Montant loyer bureau 7 HT TVA en sus	Total mensuel
Septembre 2023	216.67	390.00	606.67
Octobre 2023	216.67	390.00	606.67
Novembre 2023	216.67	390.00	606.67
Décembre 2023	216.67	390.00	606.67
Janvier 2024	216.67	390.00	606.67
Février 2024	216.67	390.00	606.67
Mars 2024	216.67	390.00	606.67
Avril 2024	216.67	390.00	606.67
Mai 2024	216.67	390.00	606.67
Juin 2024	216.67	390.00	606.67
Juillet 2024	216.67	390.00	606.67
Aout 2024	216.63	390.00	606.63
TOTAL	2 600,00	4 680,00	7 280.00

Ce loyer correspond à l'usage des locaux, charges non comprises, et qui sera payable à la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay ou à son représentant mensuellement et d'avance à réception de l'avis d'échéance établi par la trésorerie. A cet effet, il sera proposé au preneur la mise en place du prélèvement automatique à l'aide de l'imprimé joint au bail à cet effet.

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

REDEVANCE FORFAITAIRE-

Une redevance forfaitaire mensuelle de **50,00 € HT, (cinquante euros) TVA en sus** par mois correspondant au forfait services sera payable dès sa mise en service par la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay dans toutes ses pépinières. Elle pourra faire l'objet d'un prélèvement automatique dans les mêmes conditions que celles applicables à la redevance d'occupation.

Cette redevance forfaitaire mensuelle comprend :

Des services de secrétariat :

- ⇒ l'accueil des visiteurs
- ⇒ mise à disposition de copieur, massicot, relieuse, balance pour courrier, plastifieuse...
- ⇒ mise à disposition de la salle de réunion, d'un espace convivial, d'une cuisine équipée...

Des services de conciergerie :

- ⇒ la réception, distribution du courrier postal (hors colis)
- ⇒ la réception des colis et livraison en cas d'absence, sur autorisation écrite
- ⇒ le retrait sur procuration écrite des plis et colis recommandés
- ⇒ la réception et le transfert d'appels personnalisés et prise de messages
- ⇒ l'accès au parking

Des services réalisés par la direction :

- ⇒ la visibilité sur le site internet et les réseaux sociaux
- ⇒ la mise en relation avec les partenaires locaux.

Conditions générales des services :

1) Horaires d'ouverture :

Les locaux communs et les services décrits ci-dessus entre les parties sont fournis pendant les horaires d'ouverture du bâtiment soit de 8h30 à 12h15 et de 13h45 à 17h.

Les bâtiments sont fermés les samedis, dimanches et jours fériés ou chômés.

Les horaires sont susceptibles d'être modifiés au regard de toute nouvelle organisation.

2) Photocopies :

Le preneur se verra remettre un code lui permettant d'effectuer des photocopies. Il bénéficie d'un droit de tirage de 1 000 copies (A4, NB, Recto) par période d'un mois non cumulable.

Les copies supplémentaires lui seront facturées sur la base des tarifs délibérés par l'agglomération chaque année

3) Standard téléphonique :

Chaque utilisateur dispose d'un numéro de téléphone IP permettant au Preneur d'utiliser les services de la standardiste en ce qui concerne les prises de messages.

4) Accès Internet :

Le preneur bénéficie de l'accès fibre du bâtiment, cette prestation est incluse dans le prix mentionné dans l'article 9 du présent contrat.

Afin d'optimiser la bande passante et de maintenir un certain niveau de service certains accès non professionnels ne sont pas disponibles.

Les accès wifi ne sont pas individualisés, le preneur reste juridiquement et pénalement responsable d'une utilisation inappropriée du réseau mis à disposition.

5) Salles de réunion :

Le preneur devra effectuer une réservation préalable de la salle. Un état des lieux d'entrée et de sortie sera effectué à chaque utilisation. Chaque preneur ne pourra l'occuper plus de 2 jours fractionnable en demi-journée par mois. En outre, l'utilisateur pourra bénéficier d'un bureau d'accueil et/ou espace partagé 20 h dans le mois.

Chaque réservation supplémentaire fera l'objet d'une facturation trimestrielle séparée sur la base des tarifs délibérés par l'agglomération chaque année

Les salles de réunion doivent être rendues dans l'état et l'aménagement que vous l'avez eu.

6) Secrétariat :

Le secrétariat est à la disposition des usagers pour tous travaux de frappe, de classement, d'expédition et autres, sans engager la responsabilité de la Communauté d'Agglomération dans l'exécution de ses tâches

7) Retrait du courrier :

Le preneur devra réaliser des procurations postales au nom des assistantes présentes au sein des pépinières s'il souhaite que nous prenions ses recommandés. Sans procuration, les assistantes ne pourront les prendre. Le courrier sera distribué dans chaque boîtes aux lettres.

Pour les domiciliés, les boîtes aux lettres restent accessibles aux heures d'ouverture du secrétariat uniquement

8) Salle de pause – espace collectif :

Des espaces de pause, espaces collectifs ou espace repas sont mis à votre disposition. La propreté de ces espaces doit être respectée.

Accompagnement :

Il est convenu que le preneur bénéficiera, s'il fait le choix d'un accompagnement formalisé (**option facultative**), de quatre entretiens trimestriels sur l'année avec le directeur de la pépinière ou toute personne désignée par la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay. Un calendrier trimestriel des réunions est établi une fois par an.

Le premier entretien sera réalisé un mois maximum après l'entrée en pépinière. Ce premier rendez-vous a pour objectif de définir les indicateurs nécessaires au suivi de l'activité et à la mesure de la pérennité de l'entreprise, ainsi que les tableaux de bord qui seront utilisés.

Le preneur renonce à demander une indemnisation ou une compensation si pour des raisons internes à l'organisation de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, ou pour des causes extérieures ou fortuites, le calendrier ne pouvait être respecté.

ARTICLE 9 : CHARGES

Les parties conviennent qu'en plus de la redevance principale, le preneur devra acquitter les charges locatives, taxes et prestations mises à la charge par la loi, l'usage des lieux, la présente convention, notamment :

- **l'entretien et le nettoyage des espaces verts, des voies de circulation, des aires de manœuvre et de stationnement,**
- **l'éclairage extérieur,**
- **la maintenance des portails automatiques d'accès à la pépinière,**
- **le nettoyage vitrerie et espaces communs.**
- **la gestion des déchets**
- **eau, électricité, gaz.**
- **La participation au financement de la signalétique, modernisation du bâtiment.**
- **Le téléphone, l'alarme, la connexion internet, le chauffage et électricité dans les bureaux**

Le montant mensuel des charges locatives sera de **280,00 € H.T. (Deux cent quatre-vingt euros) TVA en sus.**

DEPÔT DE GARANTIE

La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay reconnaît avoir reçu du preneur la somme de **1 213.34 € HT (mille deux cent treize euros et trente-quatre centimes)** correspondant à deux mois de redevance d'occupation, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés 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 mensuellement et d'avance à 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 à compter du jour de son exigibilité 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.

ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

La société étant présente dans les locaux, aucun état des lieux d'entrée ne sera dressé au 1^{er} septembre 2023.

Le Preneur devra remettre les clés 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 clés 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.

CONDITIONS GENERALE

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, à savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1) Clause résolutoire

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.

2) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Locataire 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

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1) 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 remise 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.

2) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

3) Transformations

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.

4) 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.

5) Améliorations

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.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, le bâtiment, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous

autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant de ces surprimes.

10) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son entreprise ou encore, si le Preneur est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, sera constatée par avenant et devra être stipulée payable directement entre les mains du Bailleur.

11) 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.

12) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

13) 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.

14) Exclusion de responsabilité du Bailleur

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le Bailleur serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- 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'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.

15) 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.

C - CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Resteront donc à la charge de ce dernier, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code Civil.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-I du C.G.I.

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

DIAGNOSTICS

Amiante :

Le propriétaire 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 :

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.

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 ;

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-

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

- La société dans les locaux loués
- Le bailleur en son siège.

LITIGE

En cas de désaccord sur l'exécution de la présente, les parties conviennent de procéder au règlement amiable avant tout recours devant la juridiction compétente.

Fait en trois originaux,
A Béthune, le

Le Preneur

Le Bailleur

SAS CONCEPT MINCEUR
La Présidente

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

Marianne DUBRULLE

Jean-Michel DUPONT

ANNEXES :

- plan des locaux