



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay

Artois Lys Romane

Décision N° 2025 209

*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**

**LOCATION A LA VILLE DE BETHUNE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ A BETHUNE
AVENUE FLEMING - SIGNATURE D'UN BAIL PROFESSIONNEL**

Considérant que la Communauté d'agglomération est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti sis à Béthune (62400), 5003 F avenue Fleming, cadastré AH n°654,

Considérant que cet ensemble immobilier est occupé depuis le 1er janvier 2004 par les services techniques de la Ville de Béthune en vertu d'un bail de location consenti par la Communauté de Communes de Noeux et Environs, alors propriétaire de l'ensemble immobilier,

Considérant que suite à la libération d'une partie des locaux le 30 juin 2023, la Ville de Béthune n'occupe plus qu'un bâtiment de stockage, une serre de jardinerie et le terrain d'assiette pour une surface totale de 8 000 m², dont 3 965 m² bâti,

Considérant qu'il convient de signer un bail professionnel avec la Ville de Béthune, selon le projet ci-annexé, aux conditions suivantes :

- durée d'occupation de 6 ans qui a commencé à courir rétroactivement à compter du 1er juillet 2023,
- loyer annuel de 5 000 € net, payable annuellement et à terme à échoir,
- révision du loyer chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires,

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 Béthune, un bail professionnel ayant pour objet l'occupation d'une partie d'un ensemble immobilier sis à Béthune (62400), 5003 F avenue Fleming, pour une durée de 6 ans qui a commencé à courir rétroactivement le 1er juillet 2023 moyennant un loyer annuel de 5 000 € net révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires 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 **3.1. MARS 2025**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **- 1 AVR. 2025**

Et de la publication le : **1 AVR. 2025**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel



BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Communauté d'agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane** dont le siège est à Béthune (62400), Avenue de Londres, représentée par son Président en exercice, Monsieur Olivier GACQUERRE dûment habilité aux présentes en vertu de la décision n° en date du .

ci-après désignée « le bailleur » ou « la Communauté d'Agglomération »

d'une part,

ET :

La **Ville de Béthune** dont le siège est à Béthune (62400), 6 Place du 4 septembre, représentée par , adjoint au Maire, agissant en vertu de la décision n° du .

ci-après désignée « le preneur » ou « La Ville de Béthune »

d'autre part,

EXPOSE PREALABLE

La Communauté d'Agglomération est propriétaire d'un ensemble immobilier bâti sis à Béthune, 5003F avenue Fleming, repris au cadastre à la section AH sous le numéro 654, pour une surface cadastrale de 16 854 m², dont 5 250 m² bâtie.

Cet ensemble immobilier comprend :

- 1 – Bâtiment de stockage de 2 950 m²,
- 2 – Serres de jardinerie de 1 015m²,
- 3 - Bâtiment stockage de 950 m²,
- 4 – Bâtiment administratif de 90 m²,
- 5 – Bâtiment de vie Communauté d'Agglomération de 140 m²,
- 6 – Bâtiment de stockage pièces détachées eau potable de 105 m², localisés au plan

de répartition des locaux annexés au présent bail.

Cet ensemble immobilier était occupé depuis le 1^{er} janvier 2004 par les services techniques de la Ville de Béthune, en vertu d'un bail de location consenti par la Communauté de Communes de Noeux Et Environs (CCNE), alors propriétaire de l'ensemble immobilier.

La Ville de Béthune a libéré une partie des locaux au 30 juin 2023. La commune n'occupe plus depuis cette date que le bâtiment de stockage de 2950 m², les serres et les parkings et accès afférents, soit une surface de 8 000 m², dont 3 965 m² bâtie.

Le présent bail a pour objet de définir les conditions d'occupation par la ville de Béthune des bâtiments sus mentionnés, dont la propriété a été transférée à la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane à la suite de fusions d'intercommunalités.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail professionnel au preneur qui l'accepte les locaux ci-après désignés, aux charges et conditions exposées.

ARTICLE I – DESIGNATION DES LOCAUX

Le bailleur donne à bail professionnel au preneur une partie d'un ensemble immobilier bâti sis à Béthune (62400), 5003F avenue Fleming, cadastré section AH n°654p, d'une surface cadastrale de 8 000 m², dont 3 965 m² bâti, comprenant :

- 1- Bâtiment de stockage, d'une surface de 2 950 m²,
 - 2- Serres de jardinerie d'une surface de 1 015 m²,
- tel que délimité sur la vue aérienne annexée aux présentes,

soit une surface donné à bail représentant 47% de la surface cadastrale totale de l'ensemble immobilier.

ARTICLE II – DUREE - RENOUELEMENT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 années qui ont commencé à courir rétroactivement depuis le 1^{er} juillet 2023, pour se terminer le 30 juin 2029.

A défaut de congé donné par le bailleur ou le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier, au moins six mois avant le terme fixé, le bail sera renouvelé tacitement pour une durée de 6 années, aux mêmes charges et conditions.

Le preneur aura la faculté de donner congé à tout moment, moyennant un préavis de six mois, par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte d'huissier.

ARTICLE III – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 5 000 € net (cinq mille euros).

Ce montant, arrêté d'un commun accord entre les parties, tient compte du montant des travaux de séparation entre la partie occupée par le preneur et le reste de l'ensemble immobilier, travaux réalisés par le bailleur.

Ce loyer sera payable annuellement et à terme à échoir, à réception de l'avis d'échéance de la Trésorerie.

Le montant du loyer sera révisé automatiquement, chaque année à la date anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), l'indice de base étant celui du 4ème trimestre 2022, à savoir 126,66.

ARTICLE IV – DEPÔT DE GARANTIE

Il n'est pas exigé du preneur le versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE V – ETAT DES LIEUX – REMISE DES CLEFS

Le preneur occupant les lieux depuis 2004, il n'a pas été réalisé d'état des lieux d'entrée à la signature des présentes. Le preneur est réputé avoir pris les locaux en location en bon état, nette de toute réparation à charge du bailleur.

Le preneur devra remettre les clefs des locaux dès la fin du présent bail. Un état des lieux sera établi à la sortie des lieux, 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.

ARTICLE VI – ENGAGEMENTS – OBLIGATIONS

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

ENTRETIEN :

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués et à les rendre à sa sortie, en bon état de réparations locatives et d'entretien, y compris les espaces extérieurs, le bailleur étant tenu aux grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

D'une manière générale, le preneur s'engage à jouir des locaux en bon père de famille, de ne rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à sa propriété.

REPARATIONS, TRAVAUX

Le preneur s'engage à 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.

TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur s'engage à ne faire ni percement ni démolition de mur, de sol ou de cloison ni aucune modification aux ouvertures existantes ni de changer ou modifier en quoi que ce soit la disposition et les installations des locaux sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

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.

Il est précisé que le preneur a procédé à l'installation d'une cuve de récupération des eaux de pluie et réalisé une plateforme pour le remplissage en eau des véhicules utilisés pour l'arrosage, avec l'accord du bailleur.

Le bailleur renonce à demander la restitution des locaux en l'état initial, pour les travaux qu'il aurait expressément autorisé.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ET REGLEMENTS ADMINISTRATIFS

Le preneur veillera 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.

Il devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur du fait de son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, l'inspection du travail de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur sous peine de résiliation du bail. Il s'engage à occuper personnellement et de façon continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée du présent bail.

CESSION DU DROIT AU BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de résiliation du présent bail.

ARTICLE VII - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante

Le vendeur 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, le bien loué n'étant pas chauffé et ne disposant pas de dispositif de refroidissement.

Etat des risques

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.

ARTICLE VIII – RESPONSABILITE – RECOURS

Le preneur est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou 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, le preneur doit prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires.

Sans préjudice de ses droits envers quiconque, le preneur renonce à tous recours à l'encontre du bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment :

- des troubles de jouissance et dommages causés par des voisins et tiers n'invoquant pas des droits à ceux conférés par le bailleur ;
- des vols ou dégâts mobiliers qui en seraient la conséquence.

La responsabilité du bailleur ne peut ainsi être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait notamment :

- de la négligence du preneur ;
- de l'occupation par le preneur de l'immeuble, propriété du bailleur, se rattachant à l'objet de la présente convention,
- du fait des aménagements que le preneur serait autorisé à réaliser dans le cadre d présent bail,
- d'une pollution éventuelle de l'immeuble.

ARTICLE IX – ASSURANCES

Le preneur s'engage à assurer, auprès d'une compagnie d'assurances de son choix, notoirement solvable, sa responsabilité civile, pour les dommages de toute nature occasionnés aux tiers dans le cadre de son activité, de son matériel et installations électriques et de son personnel, ou liés à la jouissance des lieux.

Le preneur, ainsi que ses assureurs, renoncent à tous recours contre le bailleur pour tous les dommages matériels ou non qui pourraient être occasionnés aux biens leur appartenant.

Le preneur s'engage à fournir une attestation d'assurance reprenant les éléments indiqués ci-dessus, laquelle sera ci-annexée.

Le défaut de souscription par le Preneur de cette police d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation unilatérale et sans indemnité par le bailleur du présent bail.

Fait à Béthune, le
en 2 exemplaires, sur 6 pages

La Communauté d'agglomération
de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane
Par délégation du Président,
Le Vice-président délégué

La Ville de Béthune

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

Jean-Michel DUPONT

ANNEXES :

1. Vue aérienne
2. Etat des risques
3. Attestation d'assurance

