

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

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI**  
**DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ET FILIERES - FORMATION - UNIVERSITE ET**  
**RECHERCHE**

**CRITT M2A – SIGNATURE D'UN AVENANT N°12 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE**  
**ADMINISTRATIF AVEC LA SAS CRITT M2A**

Vu la délibération en date du 28 novembre 2007, par laquelle le Bureau communautaire a décidé de procéder à la mise à disposition du centre de recherche érigé sur les parcelles sises à Bruay-La-Buissière, cadastrées section 482 AM n°381, 642 et 644 par voie de bail emphytéotique à caractère administratif à la SAS CRITT M2A, dont le siège social se trouve au Parc de la Porte Nord à Bruay-la-Buissière (62700), rue Christophe Colomb, bail dont la durée a été portée par délibération en date du 5 février 2020 à 50 ans.

Vu les délibérations des 11 février 2009, 9 juin 2010, 13 avril 2011, 16 mai 2012, 12 juin 2013, 5 novembre 2014 et 10 juin 2015, 4 avril 2018, 13 juin 2018, 11 décembre 2019 et 5 février 2020, par lesquelles le Bureau communautaire a autorisé la signature de 11 avenants successifs.

Considérant les effets de la crise sanitaire du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, et de la crise du secteur automobile concomitante qui ont entraîné un très important ralentissement des activités des entreprises et particulièrement celles de ce secteur,

Considérant que le CRITT M2A, centre de Recherche & Développement, est particulièrement touché : Equipementier de rang 2, il est soumis à l'effondrement des commandes de l'industrie automobile, ainsi qu'aux effets induits par la crise sanitaire, au moment même, où il devait assumer une montée en charge liée aux nouveaux moyens d'essais (phase 2 du centre d'essais électrique) afin de pérenniser son développement.

Considérant que dans cette situation particulière, le CRITT M2A a sollicité la CABBALR pour la mise en place, par voie d'avenant au BEA, d'un report de paiement des loyers correspondant au semestre courant du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020 (soit 443 589,91 € TTC) sur les redevances couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juin 2029, en cinq parts égales,

Considérant qu'il y a donc lieu de signer l'avenant n°12 au bail emphytéotique à caractère administratif,

En vertu de l'ordonnance n°2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020 donnant délégation au Président pour l'ensemble des attributions de l'organe délibérant, à l'exception de celles mentionnées du septième au treizième alinéa de l'article L.5211-10 du code général des collectivités territoriales |

**Le Président,**

**DECIDE** de signer l'avenant n°12 au bail emphytéotique à caractère administratif dans les conditions susvisées aux fins d'entériner le report de loyer du au titre du semestre courant du 1er juillet 2020 au 31 décembre 2020, sur les redevances dues du 1er juillet 2024 au 30 juin 2029 selon le projet ci-joint.

**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 sur le site internet de la collectivité.

Fait à Béthune, le 26 juin 2020

Certifié exécutoire par le Président  
Compte tenu de la réception en  
Sous-préfecture le : 26 juin 2020  
Et de la publication le : 26 juin 2020  
Le Président,  
Certifié signé

Le Président,  
Certifié signé

**WACHEUX Alain**

**WACHEUX Alain**

**AVENANT N°12 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF DU**  
**26 JUIN 2008**

**Entre les soussignés :**

**1) Le BAILLEUR**

La "COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de Béthune, Bruay, Artois Lys Romane (Pas-de-Calais), sise à BETHUNE (62411), Hôtel Communautaire, 100 Avenue de Londres, Etablissement Public de coopération intercommunale au sens de l'article L5216-1 du Code général des collectivités territoriales et identifiée sous le numéro SIREN 200 072 460.

Dont la représentation est assurée par :

Monsieur Pierre MOREAU, Vice-président Délégué, spécialement habilité aux présentes en vertu des délibérations du Bureau Communautaire en date du 2020 régulièrement transmise au représentant de l'Etat.

Une copie certifiée conforme et exécutoire de ladite délibération est demeurée ci-annexée.

**Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"**

D'UNE PART

**2) Le Preneur**

La société dénommée "CRITT M2A",

Société par actions simplifiée au capital de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €), dont le siège social est à BRUAY LA BUISSIERE (62700), rue Christophe Colomb.

Identifiée sous le numéro SIREN 498 616 085, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ARRAS sous le numéro 498 616 085

Représentée par la Société M&D GROUP, Présidente  
Elle-même représentée par Monsieur Jérôme BODELLE,  
Domicilié 82 Impasse Quinet à Bruay-la-Buissière (62700)

agissant en qualité de Président de ladite société, régulièrement nommée et ayant tous pouvoirs aux termes de l'article 19 des statuts, et spécialement habilité aux présentes en vertu d'une délibération de l'associé unique du /2020 dont un extrait certifié conforme est demeuré annexé aux présentes après mention

**Ladite Société ci-après désignée "LE PRENEUR"**

D'AUTRE PART

**RAPPEL DES DISPOSITIONS DU BAIL EMPHYTHEOTIQUE INITIAL ET DES 11 AVENANTS SUCCESSIFS**

**1°/ Bail emphytéotique entre la Communauté d'Agglomération de l'Artois et la société dénommée CRITT M2A :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire à Fleurbaix, le 26 Juin 2008, publié au service de la publicité foncière de BETHUNE premier bureau, le 09 Septembre 2008, volume 2008 P numéro 5499, suivi d'une attestation rectificative du 16 octobre 2008, publiée audit bureau le 21 Octobre 2008, volume 2008 P numéro 6329, le bailleur a donné à bail au preneur divers biens, dont les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Paraphes			
----------	--	--	--

**DESIGNATION**  
BRUAY LA BUISSIÈRE (Pas-de-Calais)

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
482	AM	381		06 ha 62 a 40 ca
482	AM	642		02 ha 10 a 00 ca
482	AM	644		61 a 10 ca
CONTENANCE TOTALE				09 ha 33 a 50 ca

Un bâtiment composé de bureaux, de salles de développement et de halls d'essais, et piste acoustique, situé sur le Parc de la Porte Nord, rue Christophe Colomb, à BRUAY LA BUISSIÈRE (62700), Ledit bâtiment étant implanté sur une parcelle d'une contenance totale de 9ha 33a 50ca figurant au cadastre sous les références citées ci-dessus.

Ledit immeuble est érigé sur une surface hors œuvre nette de 6 325 m<sup>2</sup>.

Les parties ont convenu de placer leur convention sous le régime du bail emphytéotique régi par les dispositions des articles L 1311-2 et 1311-3 du Code général des collectivités territoriales.

Aux termes dudit acte, il a été convenu entre les parties que l'affectation de l'immeuble était exclusivement la suivante :

*"Les locaux et équipements objets du présent bail sont exclusivement destinés à renforcer la recherche, le développement et le transfert de technologie ainsi qu'à permettre la réalisation d'essais pour le compte d'entreprises, notamment du secteur automobile, dans le domaine des moteurs, de l'acoustique ainsi que toutes autres activités liées aux thématiques développées par le Centre.*

*Le PRENEUR, ne pourra en aucun cas modifier la destination des lieux loués ni la nature de l'activité exercée dans les lieux, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR".*

Ledit bail a été consenti pour une durée de TRENTE ANNEES (30 années) et a pris effet rétroactivement à compter du VINGT JUIN DEUX MIL SEPT (20 juin 2007).

Le bail expirera le DIX NEUF JUIN DEUX MIL TRENTE SEPT (19 juin 2037) ; il ne pourra se prolonger par tacite reconduction.

Ledit bail a été conclu moyennant le versement d'une redevance annuelle de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155.000,00 €) Hors Taxes. Cette redevance s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée et est fixée compte tenu des obligations du preneur.

Le preneur s'est engagé à acquitter entre les mains du bailleur, en sus de ladite redevance, le montant de la TVA au taux de 19,6 % soit à ce jour la somme annuelle de TRENTE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (30.380,00 €).

Il est ici précisé que la Taxe à la Valeur Ajoutée doit être réglée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le paiement de la redevance a été prévu ainsi qu'il suit :

*"La redevance ainsi convenue, soit CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (185.380,00 €) TOUTES TAXES COMPRISES, est payable en deux fois, par part*

Paraphes			
----------	--	--	--

égale, à terme échu, le 30 juin et le 31 décembre de chaque année entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Exceptionnellement, le premier paiement comprendra la redevance échue pour la période du 20 Juin 2007 au 30 Juin 2008.

Cette redevance correspond à un taux moyen d'utilisation de 50 %. Il sera révisé si le taux d'utilisation devait varier de plus ou moins 10 % sur une période de 12 mois consécutifs."

**2°/ Avenant n°1 au Bail emphytéotique entre la Communauté d'Agglomération de l'Artois et la société dénommée CRITT M2A :**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BETHUNE, du 10 Mars 2009, les modalités de paiement de la redevance ont été modifiées ainsi qu'il suit :

*"La redevance convenue, soit CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (185.380,00 €) TOUTES TAXES COMPRISES, sera payable en deux fois, par part égale, à terme échu, le 30 juin et le 31 décembre de chaque année entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.*

*Exceptionnellement, le premier paiement comprendra la redevance échue pour la période du 20 Juin 2007 au 30 Juin 2008, cette dernière sera égale à TRENTE-SEPT MILLE SOIXANTE-SEIZE EUROS (37.076,00 €) TOUTES TAXES COMPRISES, et sera payable en une fois à la date de prise d'effet de l'avenant.*

*Le deuxième paiement comprendra la redevance échue pour la période du 1er Juillet 2008 au 30 Juin 2009, cette dernière sera égale à SOIXANTE-QUATORZE MILLE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (74.152,00 €) TOUTES TAXES COMPRISES, et sera payable en deux fois, à part égale, à terme échu, le 30 Juin 2009 et le 31 Décembre 2009.*

*Le troisième paiement comprendra la redevance échue pour la période du 1er Juillet 2009 au 30 Juin 2010, cette dernière sera égale à CENT VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX EUROS (129.766,00 €) TOUTES TAXES COMPRISES, et sera payable en deux fois, à part égale, à terme échu, le 30 Juin 2010 et le 31 Décembre 2010.*

*Aux termes de la période transitoire mentionnée ci-dessus, sauf pour les quinze annuités, la redevance applicable sera d'un montant de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (185.380,00 €) TOUTES TAXES COMPRISES, sera payable en deux fois, par part égale, à terme échu, le 30 Juin et le 31 Décembre de chaque année entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.*

*Cette redevance correspond à un taux moyen d'utilisation de 50 %. Il sera révisé si le taux d'utilisation devait varier de plus ou moins 10 % sur une période de 12 mois consécutifs."*

**3/Avenant n°2 au bail emphytéotique :**

Par acte sous seing privé en date du 19 janvier 2012, les parties ont convenu de conclure un avenant n°2 au bail emphytéotique afin d'intégrer les modifications devenues nécessaires par la mise à disposition du PRENEUR de nouveaux investissements immobiliers réalisés par le BAILLEUR.

**4°/ Avenant n° 3 au bail emphytéotique :**

Par acte reçu par Maître Emmanuel DERAMECOURT, notaire soussigné, le 30 mai 2012, dont une expédition a été publiée le 11 juin 2012 volume 2012 P numéro 3210, les parties ont convenu de conclure un avenant n°3 comportant modification de l'assise foncière du bail emphytéotique et modification de la redevance et des modalités de règlement de la redevance

Paraphes			
----------	--	--	--

**5°/ Avenant n° 4 au bail emphytéotique :**

Par acte sous seing privé en date du 29 avril 2012, les parties ont convenu de conclure un avenant n°4 au bail emphytéotique afin d'intégrer les modifications devenues nécessaires par la mise à disposition du PRENEUR de nouveaux investissements immobiliers réalisés par le BAILLEUR et constatant l'augmentation de la redevance versée par le PRENEUR.

**6°/ Avenant n° 5 au bail emphytéotique :**

Le BAILLEUR désireux de procéder à la cession d'une partie- inutilisée par le preneur de la parcelle anciennement cadastrée section 482 AM numéro 654 nouvellement cadastrée section 482 AM 668 et 669 pour une contenance totale 79 ares 99 centiares, a fait part au preneur de son souhait de réduire l'assiette foncière initialement fixée.

Les parties ont convenu de régulariser par voie d'avenant le bail emphytéotique reçu par Me Emmanuel DERAMECOURT, notaire à Fleurbaix, le 26 Juin 2008 ainsi que de ses avenants successifs, afin d'intégrer les modifications de l'assise cadastrale.

Dans la commune intention des parties, le bail emphytéotique du 26 Juin 2008, ses avenants et les présentes forment un tout indivisible.

Les parties ont convenu d'amender le bail emphytéotique uniquement sur la modification de l'assise portant sur le bail emphytéotique.

**DESIGNATION CADASTRALE**

**Par les présentes, l'assise foncière du bail devient cadastrée :**

BRUAY LA BUISSIERE (Pas-de-Calais)

Un bâtiment composé de bureaux, salles de développement et de halls d'essais, et piste acoustique, situé sur le Parc de la Porte Nord, rue Christophe Colomb, à BRUAY LA BUISSIERE (62700),

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
482	AM	667		04 ha 24 a 89 ca
482	AM	642		02 ha 10 a 00 ca
482	AM	644		61 a 10 ca
CONTENANCE TOTALE				06 ha 95 a 99 ca

Division Cadastre - La parcelle cadastrée section 482 AM numéro 667 est détachée d'un immeuble de plus grande importance cadastré section 482 AM numéro 654 pour une contenance de 06 hectares 22 ares 19 centiares, dont le surplus après division, restant la propriété d'ARTOIS COMM et ne faisant pas partie du bail, est cadastré section 482 AM, numéro 668, pour une contenance de 35 ares 51 centiares et numéro 669, pour une contenance de 44 ares 48 centiares.

L'immeuble figure sous teinte jaune, en un plan dressé le 21 Mai 2013, par la SARL 2CT, géomètre-expert à BRUAY LA BUISSIERE demeuré ci-annexé.

TOUTES LES AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL du 26 Juin 2008 ET DE SES AVENANTS des 10 Mars 2009, 19 janvier 2012, 29 avril 2012 et 30 mai 2012 DEMEURENT INCHANGEES EN CE COMPRIS LA REDEVANCE QUI N'EST PAS REDUITE et les parties dispensent le notaire d'effectuer dans cet acte le rappel desdites conditions.

Paraphes			
----------	--	--	--

**7°/ Avenant n°6 au bail emphytéotique :**

Par acte sous seing privé en date du 15 décembre 2014, les parties ont convenu de conclure un avenant n°6 au bail emphytéotique afin d'intégrer les modifications devenues nécessaires par la mise à disposition du PRENEUR de nouveaux investissements immobiliers réalisés par le BAILLEUR et constatant l'augmentation de la redevance versée par le PRENEUR.

**8°/ Avenant n°7 au bail emphytéotique :**

Par acte sous seing privé en date du 10 juillet 2015, les parties ont convenu de conclure un avenant n°7 au bail emphytéotique afin d'intégrer les modifications devenues nécessaires par la mise à disposition du PRENEUR de nouveaux investissements immobiliers (centre électrique phase 1) réalisés par le BAILLEUR et constatant l'augmentation de la redevance versée par le PRENEUR.

**9°/ Avenant n°8 au bail emphytéotique :**

Par acte sous seing privé en date du 9 mai 2018, les parties ont convenu de conclure un avenant n°8 au bail emphytéotique afin d'intégrer les modifications devenues nécessaires par la mise à disposition du PRENEUR de nouveaux investissements immobiliers (réalisation des bureaux sur les mezzanines du bâtiment principal) réalisés par le BAILLEUR et constatant l'augmentation de la redevance versée par le PRENEUR.

**10°/ Avenant n°9 au bail emphytéotique :**

Par acte sous seing privé en date du 3 juillet 2018, les parties ont convenu de conclure un avenant n°9 au bail emphytéotique afin d'intégrer les modifications devenues nécessaires par la mise à disposition du PRENEUR de nouveaux investissements mobiliers (Centre électrique - 1ère phase : électrification du turbo et équipements connexes) réalisés par le BAILLEUR et constatant l'augmentation de la redevance versée par le PRENEUR.

**11°/ Avenant n°10 au bail emphytéotique**

Par acte sous seing privé en date du 14 janvier 2020, les parties ont convenu de conclure un avenant n°10 au bail emphytéotique afin d'intégrer les modifications devenues nécessaires par la mise à disposition du PRENEUR de nouveaux investissements mobiliers (Centre électrique - 2ème phase : pôle batterie) réalisés par le BAILLEUR et constatant l'augmentation de la redevance versée par le PRENEUR.

**12° / Avenant n°11 au bail emphytéotique**

Par acte pris en la forme authentique par suite de sa signature par Monsieur le Président de l'Etablissement Public de coopération intercommunale en application de l'article L.1311-13 du CGCT, enregistré le 01/04/2020 volume 2020 P n° 1773 au bureau des hypothèques, les parties ont convenu :

1. De prolonger la durée initiale du BEA de TRENTE (30) ANS à CINQUANTE (50) ANS.
2. De mettre en force les derniers investissements réalisés par la collectivité au niveau de la 3ème et dernière phase du Centre électrique (pôle banc multi-machines) et d'impacter le loyer versé par la SAS CRITT M2A en conséquence
3. De renforcer les conditions induites par le BEA concernant le partenariat entre le CRITT M2A et la collectivité
4. De préciser certaines modalités d'application du BEA

Paraphes			
----------	--	--	--

## PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties susnommées sont présentes.

## CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

---

## PREAMBULE

Les effets de la crise sanitaire qui s'est déroulée à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2020, et la crise du secteur automobile concomitante ont entraîné un très important ralentissement des activités des entreprises. En particulier des PME saines peuvent être amenées à faire face à une pénurie de crédit entraînant des effets négatifs durables sur leur développement et leurs investissements.

Le CRITT M2A, centre de Recherche & Développement, se trouve précisément dans cette situation. Equipementier de rang 2, il est soumis à l'effondrement des commandes de l'industrie automobile, ainsi qu'aux effets induits par la crise sanitaire, au moment même, où il doit assumer une montée en charge liés aux nouveaux moyens d'essais afin de pérenniser son développement.

Dans cette situation particulière, le CRITT M2A a sollicité la CABBALR pour la mise en place, par Voie d'avenant au BEA, un report de paiement des loyers correspondant au semestre courant 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020. Le paiement de ce semestre étant reporté sur le loyer courant sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juin 2029.

## CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIV

### ARTICLE 1 : REDEVANCE

#### **Paiement de la redevance globale**

Considérant le report de loyer consenti pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020 et le report sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juin 2029, la redevance annuelle globale est de :

Pour la période courant du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021, la redevance annuelle globale due au titre du BEA est réduite à 369 658,26 € HT soit 443 589,91 € TTC.

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022, la redevance annuelle globale due au titre du BEA **est inchangée (739 316,51 € HT).**

Pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2024, la redevance annuelle globale due au titre du BEA **est inchangée (757 979,13 € HT).**

Paraphes			
----------	--	--	--



Le report consenti (369 658.26 €HT) est reporté sur les redevances globales courant du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juin 2029 (soit 73 931.65 € HT par année). Les redevances globales courant du 1er juillet 2024 au 30 juin 2029 sont portées à 831 910,78 € HT, soit 998 292,94 € TTC.

Pour la période courant du 1er juillet 2025 au 30 juin 2057, la redevance annuelle globale due au **titre du BEA reste inchangée (757 979.13 € HT)**.

**ARTICLE 2 : AVENANT DE COORDINATION ABSENCE DE NOVATION**

Il est stipulé ce qui suit :

1°) Il est expressément convenu qu'en cas de discordance entre d'une part les dispositions contractuelles figurant dans le bail emphytéotique du 26 Juin 2008 et ses différents avenants, et d'autre part, celles résultant du présent avenant, ces dernières prévaudront.

2°) Toute résiliation volontaire ou forcée ne pourra être que globale. Par suite, la résiliation de l'une des opérations entraînera résiliation de l'autre, de plein droit et sans formalités.

3°) La cession de l'un des contrats de bail entraînera ipso facto la cession de l'autre.

En sus des compléments apportés à la désignation de l'ensemble immobilier en page 2, il n'est apporté aucune autre modification au bail emphytéotique reçu par Me Emmanuel DERAMECOURT, notaire à Fleurbaix, le 26 Juin 2008 et aux autres avenants.

**ANNEXES**

- Pouvoirs du BAILLEUR ;
- Pouvoirs du Preneur ;

Rédigé sur onze (7) pages.

Fait le

à Béthune,

En deux exemplaires originaux

	Paraphes	Signature
<b>Le BAILLEUR</b>  <b>La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane</b>  Représenté par		
<b>Le PRENEUR</b>  <b>La Société CRITT M2A</b>  Représentée par Monsieur Jérôme BODELLE		

Paraphes			
----------	--	--	--