



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Décision n° 2023 269

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

FONCIER ET URBANISME

LOCATION A LA VILLE DE LILLERS DE LA MAISON SISE AU N°24 RUE DES MARTYRS DE LA LIBERATION A LILLERS - SIGNATURE D'UN BAIL D'HABITATION

Considérant que la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay est propriétaire d'une habitation inoccupée sise à Lillers, (62290), °24 rue des martyrs de la libération, cadastrée AC n°420, pour une contenance cadastrale de 67 m²,

Considérant que la Ville de Lillers a demandé à prendre à bail cette habitation, et envisage à moyen terme de transformer ces locaux d'habitation en locaux professionnels afin d'y accueillir une partie du personnel de son service jeunesse,

Considérant qu'il convient de signer un bail d'habitation au sens de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, selon le projet ci-annexé, aux conditions suivantes :

- durée du bail de 6 ans à compter du 14 avril 2023, renouvelable,
- loyer mensuel de 556 € net de taxes, indexé chaque année sur l'indice de référence des loyers, et payable mensuellement à terme échu,
- autorisation donner au preneur de procéder à une demande de changement de destination des lieux en locaux professionnels,
- engagement des parties de résilier, en cas de changement de destination, le bail d'habitation et de signer en lieu et place un bail professionnel aux mêmes conditions, notamment financières,

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 Lillers un bail d'habitation ayant pour objet la location de la maison sise à Lillers (62190), n°24 rue des martyrs de la libération, pour une durée de 6 ans renouvelable à compte du 14 avril 2023 moyennant un loyer mensuel de 556 € net de taxes, révisable chaque année en fonction des variations de l'indice de référence des loyers, en vue de transformer ces locaux d'habitation en locaux professionnels afin d'y accueillir une partie du personnel de son service jeunesse, selon projet annexé à la présente 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 **11 AVR. 2023**

Le Président



GACQUERRE Olivier

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **11 AVR. 2023**

Et de la publication le : **11 AVR. 2023**

Le Président,



GACQUERRE Olivier

BAIL D'HABITATION

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à Béthune (62400), Hôtel communautaire, 100 avenue de Londres, représenté son Président, M. Olivier GACQUERRE, spécialement habilitée aux présentes en vertu d'une Décision n°2023/--- en date du ---,

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

Et **la Commune de Lillers**, dont le siège est à Lillers (62190), Place Roger Salengro, représentée par Mme Carole DUBOIS, Maire, spécialement habilitée aux présentes en vertu d'une

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

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur qui accepte, conformément à la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et les textes subséquents, le bien dont la désignation suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Un immeuble à usage d'habitation sis sur la commune de LILLERS (62190) 24 rue des martyrs de la libération, avec toutes ses dépendances et appartenances, et le terrain sur lequel il est érigé et qui en dépend, figurant au cadastre sous la référence AC n°420, d'une surface cadastrale de 67 m²:

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.

ARTICLE 2 : SURFACE HABITABLE

Le Bailleur déclare que la surface habitable totale du bien loué est de 77,21 m² et la surface de plancher totale de 93,07 m² aux termes d'un relevé réalisé par le Cabinet NOREPERTISES en date du 22/03/2023 et annexé aux présentes.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL – RESILIATION - RENOUELEMENT

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de 6 ans conformément à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, qui commencera à courir à partir du 14 avril 2023 pour se terminer le 13 avril 2029. A l'issu du bail, celui-ci sera renouvelé tacitement sauf renonciation de l'une ou l'autre des parties moyennant un préavis de six mois.

Le Preneur pourra résilier le bail à tout moment dans les conditions de forme et de délai prévues par la loi.

Le Bailleur pourra donner congé au Preneur soit pour vendre, soit pour reprendre le logement loué. La forme et le délai du préavis devront respecter les conditions légales, à savoir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier et six mois avant l'échéance du bail.

ARTICLE 4 : LOYER - REVISION

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de CINQ CENT CINQUANTE SIX euros (556 €).

Le loyer est payable au Bailleur mensuellement et à terme échu à réception de l'avis des sommes à payer par le Trésor public.

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers établi par l'I.N.S.E.E. L'indice de base est le dernier indice connu à ce jour, à savoir celui du 4^{ème} trimestre 2022, soit 137,26.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

ARTICLE 5 : DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas demandé au preneur le versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 6 : CHARGES

Le preneur souscrira directement tous abonnements à l'eau, l'électricité, le gaz, le téléphone et autre et acquittera les redevances y afférents de tel manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le preneur s'engage à assurer la totalité des charges de fonctionnement, d'entretien et de nettoyage des locaux loués.

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 si bon semble au bailleur, 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.

ARTICLE 7 : RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

OBLIGATION D'INSTALLATION DE DETECTEURS DE FUMEE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION

Il est ici rappelé que depuis le 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés, l'occupant devant quant à lui entretenir et s'assurer du bon fonctionnement du dispositif.

AMIANTE

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

Il déclare également qu'une évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante a été constitué conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

Par conséquent, cette évaluation, de laquelle il résulte l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante, tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, réalisée par le Cabinet NOREPERTISES le 22 mars 2023, restera tenu à la disposition du preneur durant toute la durée du bail.

REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME

Le Bailleur a fait établir un constat des risques d'exposition au plomb le Cabinet NOREPERTISES le 22/03/2023, qui est demeuré ci- annexé.

Ce constat ne fait apparaître aucun risque d'exposition.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions en date du 24 mars 2023, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci- annexé.

Le Bailleur déclare au vu des informations mises à sa disposition que :

- Risques naturels

La commune sur laquelle est situé le bien est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit par la vallée de la Clarence le 1er septembre 2014 et approuvé le 3 février 2022.

LE BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollution demeuré ci-annexé. Le bien ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

- Risques miniers

Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

- Risques technologiques

Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

- Radon

Il n'existe pas de plan de « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

- Zone de sismicité

Le bien se situe en zone de sismicité faible. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- Déclaration de sinistres

Le bien n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

LOGEMENT DECENT

Le Bailleur déclare que le logement objet des présentes répond aux critères de décence imposés par la loi, comme comportant une pièce principale ayant :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres ;
- soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Bailleur déclare que le bien entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le Cabinet NOREXPERTISE le 24 mars 2023 demeuré ci-annexé.

LE PRENEUR reconnaît avoir été informé que selon l'article L 271-4, II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

En application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation, l'installation intérieure d'électricité ayant été réalisée depuis plus de quinze ans, un état établi par le Cabinet NOREXPERTISE le 30/03/2023 est annexé aux présentes.

DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION GAZ

En application des articles L. 134-6, R134-6 à R134-9 du code de la construction et de l'habitation, l'installation intérieure de gaz ayant été réalisée depuis plus de quinze ans ou le certificat de conformité ayant été délivré depuis plus de 15 ans, un état établi par le Cabinet NOREXPERTISE le 30/03/2023 est annexé aux présentes.

INFORMATION SUR LES NUISANCES SONORES ET AERIENNES

Le logement loué n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports.

ARTICLE 8 : 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. La remise des clefs interviendra à l'issue de cet état des lieux.

Le Preneur devra remettre les clefs des locaux dès la fin du présent bail ou lors de son déménagement, si celui-ci est antérieur. A cette occasion, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties ou par voie d'huissier aux frais du Preneur et du Bailleur pour moitié.

La remise des clefs ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de réclamer au Preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci 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 9 : CONDITIONS PARTICULIERES – CHANGEMENT DE DESTINATION DES LIEUX – ENGAGEMENTS DES PARTIES

Le Preneur est par les présentes autorisé à réaliser les démarches et aménagements nécessaires pour la transformation des lieux loués en local professionnel destiné à recevoir

les membres du personnel du service jeunesse de la Ville de Lillers. Il s'engage à obtenir les autorisations nécessaires à cette nouvelle destination des lieux loués.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle du Bailleur.

A l'issu de ses travaux, Bailleur et Preneur s'engagent à résilier le présent bail d'habitation et à signer en lieu et place un bail professionnel aux mêmes conditions financières de loyer et de charge.

ARTICLE 10 : CONDITIONS GENERALES

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.

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.

Impôts et charges divers

Le Preneur acquittera 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 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.

Cession – sous location

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR à peine de nullité de la cession ou de la sous-location et même de résiliation du présent bail.

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 mise 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.

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.

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.

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.

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.

ARTICLE 11 : ASSURANCES - RESPONSABILITES

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

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- 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'accident pouvant survenir dans les lieux loués ;

- 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.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit, aux gens à son service et plus généralement à tous ceux qui seraient présents dans les lieux loués.

Le preneur devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf son recours contre qui de droit, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée.

Le preneur devra assurer auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du bailleur.

Il devra en outre, garantir ses responsabilités en tant qu'occupant vis à vis des tiers et des voisins.

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE

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.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

- le Preneur en son siège,
- le Bailleur en son siège.
-

Fait en deux exemplaires originaux, sur 9 pages

A Béthune, le

Le Preneur
La Maire,

Le Bailleur
Le Président,

Carole DUBOIS

Olivier GACQUERRE

ANNEXES :

- Plan des locaux
- Attestation de surface
- Dossiers de diagnostic technique :
 - o Constat d'exposition au plomb
 - o Diagnostics de performance énergétique
 - o Etats des risques et pollutions
 - o Etat de l'installation intérieure d'électricité
 - o Etat de l'installation intérieure de gaz

Habitation 24 rue des martyrs de la libération



1:500

Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

