



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

CULTURE ET ÉDUCATION POPULAIRE

**CONSERVATOIRE COMMUNAUTAIRE DE MUSIQUE ET DE DANSE - MISE A
DISPOSITION DE LOCAUX - SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION
PRECAIRE**

Considérant que le Conservatoire communautaire de musique et de danse est implanté dans des locaux situés à Béthune et Bruay-La-Buissière,

Considérant que le site musique à Bruay-La-Buissière, place Marmottan, ne permet pas d'organiser l'enseignement musical pour l'ensemble de ses élèves et qu'il est nécessaire d'occuper d'autres locaux,

Considérant qu'en attendant la construction des bâtiments de la *Cité de la danse et de la musique* prévue dans le projet de territoire, une solution pérenne est recherchée mais qu'il fallait trouver une solution pour l'année scolaire 2023-2024,

Considérant que la ville de Bruay-La-Buissière dispose de locaux à usage de bureaux qu'elle peut louer à la Communauté d'agglomération sous la forme d'une convention d'occupation précaire pour une durée d'un an maximum, résiliable sous un mois,

Il est proposé d'autoriser la signature d'une convention avec la ville de Bruay-La-Buissière ayant pour objet l'occupation précaire d'un ensemble de bureaux d'une surface de 257,19 m² situé 131-139 rue Lamendin, moyennant un loyer mensuel de 1 559,12 € HT, suivant le projet ci-joint,

Le Président,

DECIDE d'autoriser la signature d'une convention avec la ville de Bruay-La-Buissière ayant pour objet l'occupation précaire d'un ensemble de bureaux d'une surface de 257,19 m², sis 131-139 rue Lamendin, pour une durée d'un an à compter du 28 août 2023, moyennant un loyer mensuel de 1 559,12 € HT, selon le projet joint 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 . **28 NOV. 2023**

Par délégation du Président
Le Vice-président délégué,



DAGBERT Julien

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **29 NOV. 2023**

Et de la publication le : **29 NOV. 2023**

Par délégation du Président
Le Vice-président délégué,



DAGBERT Julien

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignés :

La Ville de Bruay-La-Buissière, sise Place Henri Cadot, représentée par son Maire, Monsieur Ludovic PAJOT, en vertu de la décision 23/232 en date du 27 juillet 2023 ,

ci-après dénommé " le bailleur ", d'une part,

et la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, sise 100 avenue de Londres 62400 BETHUNE, représentée par son Président, Monsieur Olivier GACQUERRE, autorisé par décisionen date du

ci-après dénommé " le preneur " ou " le locataire ", d'autre part,

Il a été convenu entre les parties que cette présente convention d'occupation précaire est conclue en raison de la durée d'occupation temporaire des locaux.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit

Article 1 : Désignation des locaux

Le bailleur loue, dans les conditions prévues par la présente convention, au locataire qui les accepte, les locaux ci-après désignés.

Un ensemble de bureaux situés au rez-de-chaussée des locaux sis 131/139 rue Arthur Lamendin – Les-Ateliers du Trèfle – à Bruay-La-Buissière, section cadastrale AB 542, désignés comme suit : (voir plan)

- Les pièces numérotées de 1 à 7
- Les pièces numérotées de de 14 à 23

Soit une superficie de 257.19 m²

Les espaces numérotés 14 et 16 seront partagés avec les autres usagers du bâtiment.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

Article 2 : État des lieux

Un état des lieux entrant sera dressé entre les deux parties lors de la signature du présent bail. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur, à des heures ouvrables.

Article 3 : Destination

Le preneur utilisera l'ensemble immobilier à usage de bureaux et de lieu d'enseignement musical, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, industrielle, artisanale ou institutionnelle. Il ne pourra sous quelque prétexte changer la destination des lieux loués, ni la nature de l'activité exercée dans les locaux ci-dessus désignés, sauf à obtenir l'autorisation du bailleur.

Article 4 : Occupation – jouissance

Le bailleur s'engage à :

1. Assurer au locataire la jouissance paisible des locaux loués; toutefois, sa responsabilité ne pourra pas être recherchée à raison des voies de fait dont les autres locataires ou des tiers se rendraient coupables à l'égard du locataire.
2. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
3. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le locataire s'engage à :

1. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
2. User paisiblement des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le bâtiment.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant des locaux, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le local sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.
6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil étant applicables à ces travaux.
7. Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire, lequel pourra subordonner cet accord et l'exécution des travaux à l'avis et à la surveillance d'un architecte de son choix, dont les honoraires seront payés par le locataire. En cas de méconnaissance par le locataire de cette obligation, le bailleur pourra exiger la remise en état des lieux ou des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées, sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés.
Si les transformations opérées mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur pourra exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

8. **S'assurer contre les risques locatifs** dont il doit répondre en sa qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, ... et en justifier au bailleur à la remise des clefs, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.

9. Accepter la réalisation par le bailleur des réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du contrat de location ; conformément à l'article 1724 du code civil. Si ces réparations durent plus de 21 jours, le loyer, à l'exclusion des charges, sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire aura été privé.

10. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

11. Laisser visiter les lieux loués, en vue de leur vente ou de leur location au choix du bailleur.

12. Acquitter toutes les contributions et taxes lui incombant personnellement de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Le locataire devra, avant tout déménagement, justifier du paiement des impôts dont le bailleur pourrait être tenu responsable. **Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe foncière, au prorata de la surface occupée ET au prorata temporis (si la période d'occupation est inférieure à 1 an.**

13. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse. En cas de perte ou de vol de clés, le preneur devra régler au bailleur le coût de remplacement (barillets et clés).

Article 5 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an qui commence à courir le 28 août 2023 pour se terminer le 31 août 2024 (inclus).

Article 6 : Résiliation anticipée

La convention pourra être résiliée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier par chacune des parties avec un préavis de **1 mois**.

Article 7 : Loyer

« Le loyer est assujéti, sur l'option du bailleur, à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du locataire qui l'accepte expressément »

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le loyer mensuel de 1559.12 € HT (TVA en vigueur en sus)

Article 8 : Révision

Le loyer fixé ci-dessus sera révisé automatiquement chaque année à la date anniversaire de la convention, en cas de prolongation de celle-ci, en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires, l'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2023, soit 128.59

Article 9 : Charges

Le preneur remboursera directement au bailleur les sommes correspondantes à ses consommations de fluides (eau, gaz), pour l'ensemble des locaux au prorata des surfaces occupées, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Charges x surface occupée (257.19 m2)}}{\text{Surface totale (966.71m2)}}$$

Pour l'électricité, le preneur remboursera directement au bailleur la facture complète de sa consommation électrique pour l'ensemble des cellules 2,3,4,5,6,7,14 et 16.

Un prorata selon la surface occupée sera calculée pour l'ensemble des cellules 1,15,17,18,19,20,21,22,23 , en fonction de la formule suivante :

$$\frac{\text{Charges x surface occupée (131.09 m2)}}{\text{Surface totale raccordée au compteur (232.25 m2)}}$$

Un état des sommes sera présenté une fois l'an au locataire lors de la réception annuelle des factures.

Article 10 : Paiement du loyer et des charges

Le paiement des loyers et des charges se fera sur émission de titre de recettes.

Si le locataire en fait la demande, le bailleur lui remettra une quittance, portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges. Dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

Article 11 : Dépôt de garantie – cautions

Compte tenu de la qualité du preneur, aucun dépôt de garantie ne sera demandé.

Article 12 : Clause résolutoire et clauses pénales

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue ;
- défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas d'inexécution d'une quelconque des conditions du présent contrat, notamment violation de la destination des lieux loués prévue au contrat ;

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé. En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.

2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

Article 13 : changement d'état ou statut juridique

Le changement d'état du preneur, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur dans le mois de l'évènement.

En cas de modification des statuts de la collectivité preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social...) elle devra signifier le changement au bailleur dans le mois de la modification.

Article 14 : Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, le bailleur élit son domicile à l'Hôtel de Ville de Bruay-La-Buissière et le preneur au sein de son siège social basé 100 avenue de Londres- 62400 BETHUNE.

Fait à Bruay-La-Buissière, le 26/07/2023 en 2 exemplaires.

Signature des parties précédée de la mention manuscrite " Lu et approuvé "

Pour
Le Président de la Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay, Artois Lys-Romane,
Le Vice-président,

Le Maire de Bruay-La-Buissière
Ludovic PAJOT



Julien DAG-BERT

