



***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**

**ECO-QUARTIER DES ALOUETTES A BRUAY-LA-BUISSIÈRE (62700) - BAIL COMMERCIAL
AVEC LA SOCIÉTÉ "KART'INNOV" - SIGNATURE D'UN AVENANT N°3 .**

Vu la décision n°2015/335 en date du 24 septembre 2015 par laquelle le Président de la Communauté d'agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs a autorisé la signature d'un bail commercial avec la société KART'INNOV représentée par Monsieur Julien CAMBIER, Président, ayant pour objet, la location, d'une surface de 4 300 m², dans un ensemble immobilier situé au 89, rue Raoul Briquet, à Bruay-la-Buissière (62700) à compter du 1er octobre 2015,

Vu la décision n° 2016/048 en date du 25 février 2016 par laquelle le Président de la Communauté d'agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs a autorisé la signature d'un avenant n°1 ayant pour objet de différer le versement du 1er loyer au 1er décembre 2015 date à laquelle la jouissance des locaux et l'exploitation du site ont été effectives.

Vu la décision n°2022/801 en date du 20 décembre 2022 par laquelle le Président de la Communauté d'agglomération a autorisé la signature d'un avenant n°2 ayant pour objet à compter du 1er janvier 2021, de modifier l'article loyer par un retour à son niveau initial soit 4 000,00 € HT TVA en sus, et à compter du 1er janvier 2023, la reprise des charges sur le comptage de l'électricité qui sera repris par le locataire.

Considérant que les conditions d'exercice de l'activité de la société KART'INNOV ont été affectées par des problématiques techniques liées aux infiltrations d'eau récurrentes et perturbant le fonctionnement des activités proposées à la clientèle mais également par un développement mitigé du projet urbain de l'écoquartier pénalisant de manière substantielle la dynamique commerciale du site.

Considérant qu'après échanges, les parties ont convenu qu'à compter du 1er janvier 2024, le loyer mensuel soit ramené à la somme de 3 720,99 € HT, TVA en sus et que l'indexation soit neutralisée pour ne reprendre qu'à compter du 1er octobre 2026 sur les bases de l'indice correspondant au 4ème trimestre 2025.

Considérant que cet accord est soumis à la régularisation et au respect, de la part du preneur, d'un échéancier d'apurement de sa dette locative auprès du comptable public.

Considérant qu'afin d'acter ces modifications, il y a lieu de signer un avenant n°3 au bail commercial avec la société KART'INNOV, selon le projet joint en annexe de la décision,

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 avenant n°3 au bail commercial avec la société KART'INNOV dont le siège est situé dans un ensemble immobilier situé à Bruay-la-Buissière (62700), 89, rue Raoul Briquet, ayant pour objet, à compter du 1er janvier 2024, d'acter ces modifications :

- L'article « loyer » : le loyer est ramené à la somme de 3 720,99 € HT, TVA en sus, et que l'indexation soit neutralisée pour ne reprendre qu'à compter du 1er octobre 2026 sur les bases de l'indice correspondant au 4ème trimestre 2025.

- L'article « recouvrement » : cet accord est soumis à la régularisation et au respect, de la part du preneur, d'un échéancier d'apurement de sa dette locative auprès du comptable public, 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 **4. SEP. 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 : **8 SEP. 2025**

Et de la publication le : **8 SEP. 2025**

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,



DUPONT Jean-Michel

BAIL COMMERCIAL

AVENANT N°3

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération de 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° 2025_ en date du

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

Et la société KART'INNOV, SAS au capital de 30.000€, représentée par Monsieur CAMBIER Julien, en sa qualité de Président, dont le siège social se trouve à Bruay-la-Buissière (62700), 89 rue Raoul Briquet, immatriculé au registre du commerce et des sociétés sous le n° 813 462 561, RCS Arras.

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

Préambule :

Vu la décision n°2015/335 en date du 24 septembre 2015 par laquelle le Président de la Communauté d'agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs a autorisé la signature d'un bail commercial avec la société KART'INNOV représentée par Monsieur Julien CAMBIER, Président, ayant pour objet, la location, d'une surface de 4 300 m², dans un ensemble immobilier situé au 89, Rue Raoul Briquet, à Bruay-La-Buissière (62700) à compter du 1^{er} octobre 2015, pour une durée de 9 ans.

Vu la décision n° 2016/048 en date du 25 février 2016 par laquelle le Président de la Communauté d'agglomération de Béthune, Bruay, Noeux et environs a autorisé la signature d'un avenant n°1 ayant pour objet de différer le versement du 1^{er} loyer au 1^{er} décembre 2015 date à laquelle la jouissance des locaux et l'exploitation du site ont été effectives.

Vu la décision n°2022/801 en date du 20 décembre 2022 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay a autorisé la signature d'un avenant n°2 ayant pour objet à compter du 1^{er} janvier 2021, de modifier l'article loyer par un retour à son niveau initial soit 4 000,00 € HT TVA en sus, et à compter du 1^{er} janvier 2023, la reprise des charges sur le comptage de l'électricité qui sera repris par le locataire.

Considérant les fuites récurrentes qui entraînent des accumulations d'eau sur la piste et perturbent l'accueil et la pratique de vos clients, la communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois lys Romane n'étant pas en situation de pouvoir prendre en charge de tels travaux, il a été proposé au locataire une cession du bâtiment qui lui permettrait d'engager une nouvelle

trajectoire économique et lui donnerai l'opportunité de réaliser progressivement les investissements nécessaires.

Une demande d'estimation de la valeur de cession au regard de cette situation objective a été demandé au service de domaines. Dans l'attente de cette estimation et afin de tenir compte des désagréments rencontrés, les parties se sont entendues pour appliquer une baisse du loyer de 20 %. Le preneur s'engage par ailleurs à mettre en œuvre un échéancier de recouvrement de sa dette en accord avec le comptable public.

Considérant que l'accessibilité du site pour laquelle Artois Mobilité n'a pas répondu favorablement à la sollicitation de la Communauté d'Agglomération pour créer un nouvel accès direct en façade rue raoul Briquet, il a été proposé d'améliorer la situation grâce à la création d'un accès depuis la rue de Normandie et à la révision de la signalétique.

Par conséquent, il y a lieu de signer un avenant n°3 au bail commercial entre les parties, ayant pour objet à compter du 1^{er} janvier 2024, de modifier l'article « loyer » par une baisse de 20 % du loyer actuel soit 3 720,99 € HT, TVA en sus, la modification de l'article « recouvrement » avec la mise œuvre d'un échéancier de recouvrement de la dette et de modifier l'article indexation.

Article 1^{er} :

L'article « loyer » page 6 du bail commercial, dans sa rédaction issue de l'avenant n°2 en date du 18 janvier 2023 est complété par les stipulations suivantes qui viennent à la suite des stipulations préexistantes :

A compter du 1^{er} janvier 2024, le loyer mensuel s'élèvera à la somme de 3 720,99€ (Trois mille sept cent vingt euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes) hors taxes, TVA en sus.

Cette réduction de loyer est consentie à la condition que le Preneur s'engage à mettre en place un échéancier d'apurement des sommes dont il est débiteur à la date de signature des présentes (soit la somme de 50 510,47 € suivant bordereau de situation annexé au présent avenant hors loyer de juin 2025) et ce au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la signature du présent bail.

S'il advenait que le Preneur s'abstienne de régulariser ledit plan d'apurement dans les délais prévus à l'alinéa précédent ou en cas de manquement, même unique, du Preneur dans le respect du plan d'apurement :

- le montant du loyer sera, sans que le Bailleur n'ait quelconque diligence à effectuer, fixé à la somme de 4.000,00 € (Quatre mille euros) hors taxes, TVA en sus, et ce rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2024 ;

L'ensemble des sommes dues, en ce compris l'augmentation rétroactive du loyer, seront immédiatement exigibles et feront l'objet, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un recouvrement forcé de la créance, sans préjudice des dispositions des 2^e et 3^e alinéa de l'article MODALITES DE RECOUVREMENT.

Article 2 :

L'ajustement du loyer prévu à la date anniversaire de prise d'effet du bail soit au 1^{er} octobre de chaque année, sera suspendu pendant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2025.

La révision du loyer se fera automatiquement à compter du 1^{er} octobre 2026. Il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu soit celui du 4eme trimestre 2025.

Article 3 :

Les autres dispositions du bail restent inchangées.

Fait en deux originaux,
A Béthune, le

Le Preneur

La société KART'INNOV

Le Président,

Julien CAMBIER

Le Bailleur

La Communauté d'agglomération de Béthune-
Bruay, Artois Lys Romane

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué

Jean-Michel DUPONT