Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Décision N° 2026_480

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

UNIVERSITÉS, ÉQUIPEMENTS PORTUAIRES, ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

CENTRE D'AFFAIRES INITIA - BRUAY-LA-BUISSIERE - PEPINIERE D'ENTREPRISES - SIGNATURE D'UN BAIL DEROGATOIRE AVEC LA SOCIETE "JANUS SAS"

Considérant que la société JANUS, SAS, créée le 13 avril 1999, au capital de 168 928,00 €, dont le siège social est situé au 2 Boulevard Thomson à Lesquin (59810), immatriculée au registre sous le n° 402 191 662 RCS Lille Métropole représentée par la société GROUPE VITAMINE T, SAS, au capital social de 125 000,00 € dont le siège social est situé au 2 Boulevard Thomson à Lesquin (59810), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 501 765 259, en qualité de Présidente, elle-même représentée par Monsieur André DUPON, en qualité de Président, est spécialisée dans le travail temporaire d'inclusion.

Vu les décisions n° 2023_572 en date du 5 septembre 2023, n° 2024_075 en date du 9 février 2024, n° 2024_536 en date du 16 juillet 2024 et n° 2025_494 en date du 23 juillet 2025 par lesquelles le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé respectivement la signature de conventions de mise à disposition de locaux situés dans le Centre d'Affaires d'Initia d'une superficie bâtie de 1 443 m², à Bruay-La-Buissière (62700), 1 039 rue Christophe Colomb avec prestations de services avec la société Janus, S.A.S , ayant pour objet :
- la mise à disposition du local dit bureau n°1 Bis d'une superficie de 13 m² pour une durée allant du 1er juillet 2023 au 1er décembre 2023,
- la signature d'un avenant n°1 à la convention pour la restitution du bureau 1 Bis et la mise à disposition du bureau n° 10 d'une superficie de 34.80 m² à compter du 1er décembre 2023 jusqu'au 30 juin 2024,
- la mise à disposition du local dit bureau n° 10 d'une superficie de 34.80 m² pour une durée allant du 1er juillet 2024 et se terminant au 30 juin 2025
- la mise à disposition du local dit bureau n°10 d'une superficie de 34,80 m² pour une durée d'un an à compter du 1er juillet 2025.

Considérant que l'accroissement de l'entreprise, ayant intégré le Centre d'Affaires d'Initia, le 1er Juillet 2023, ne lui permet pas de quitter les locaux et compte tenu de leur souhait de continuer à pouvoir occuper les locaux.

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail dérogatoire, avec ladite société, pour la location du bureau n°10, pour une durée de 1 an à compter du 1er juillet 2026, moyennant
- un loyer mensuel de 580,00 € HT TVA en sus,
- une redevance forfaitaire mensuelle de 50,00 € HT,
- un forfait de charges locatives mensuel de 174,00 € HT TVA en sus,
- et le versement d'un dépôt de garantie de 1 160,00 € HT payables dans les conditions prévues au bail.

En vertu de la délibération du Conseil communautaire du 10 avril 2026 donnant délégation au Président de approuver les modalités de mise à disposition (en ce compris les procès-verbaux prévus 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 bail dérogatoire ci-annexé avec la société Janus, S.A.S , au capital de 168 928,00 €, dont le siège social est situé au 2 Boulevard Thomson à Lesquin (59810), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° 402 191 662 RCS Lille Métropole représentée par la société GROUPE VITAMINE T, SAS, au capital social de 125 000,00 € dont le siège social est situé au 2 Boulevard Thomson à Lesquin (59810), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 501 765 259, en qualité de Présidente, elle-même représentée par Monsieur André DUPON, en qualité de Président ayant pour objet la location du bureau n°10 d'une superficie de 34.80 m² situé dans Centre d'Affaires d'Initia d'une superficie bâtie de 1 443 m² à Bruay-la-Buissière (62700), 1 039 Rue Christophe Colomb pour une durée d'un an à compter du 1er Juillet 2026 et moyennant :

- un loyer mensuel de 580,00 € HT TVA en sus,
- une redevance forfaitaire mensuelle de 50,00 € HT,
- un forfait de charges locatives mensuel de 174,00 € HT TVA en sus,
- et le versement d'un dépôt de garantie de 1 160,00 € HT payables dans les conditions prévues au bail.

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 06 AOUT 2026

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 06 AOUT 2026

Et de la publication le : 06 AOUT 2026

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BETHUNE-BRUAY

DUPONT Jean-Michel

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BETHUNE-BRUAY

DUPONT Jean-Michel

BAIL DEROGATOIRE

Entre les soussignés :

La Communauté d'agglomération 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 JANUS, SAS, créée le 13 avril 1999, au capital de 168 928,00 €, dont le siège social est situé au 2 Boulevard Thomson à Lesquin (59810), immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° 402 191 662 RCS Lille Métropole représentée par la société GROUPE VITAMINE T, SAS, au capital social de 125 000€ dont le siège social est situé au 2 Boulevard Thomson à Lesquin (59810), immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 501 765 259, en qualité de Présidente, elle-même représentée par Monsieur André DUPON, en qualité de Président est spécialisée dans le travail temporaire d'inclusion.

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

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Vu les décisions n° 2023_572 en date du 5 septembre 2023, n° 2024_075 en date du 9 février 2024, n° 2024_536 en date du 16 juillet 2024 et n° 2025-494 en date du 23 juillet 2025 par lesquelles le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé respectivement la signature d'une convention de mise à disposition d'un local avec prestations de services avec la société Janus, S.A.S , ayant pour objet la mise à disposition du local dit bureau n°1 Bis d'une superficie de 13 m² situés dans le Centre d'Affaires d'Initia d'une superficie bâtie de 1 443 m² à Bruay-la-Buissière (62700), 1 039 rue Christophe Colomb pour une durée allant du 1er juillet 2023 au 1er décembre 2023, puis la signature d'un avenant n°1 pour la restitution du bureau 1 Bis et la mise à disposition du bureau n° 10 d'une superficie de 34.80 m² situés dans le Centre d'Affaires d'Initia à Bruay-la-Buissière (62700), 1 039 rue Christophe Colomb à compter du 1er décembre 2023 jusqu'au 30 juin 2024, la signature de conventions de mise à disposition du local dit bureau n° 10 d'une superficie de 34.80 m² situés dans le Centre d'Affaires d'Initia à Bruay-la-Buissière (62700), 1 039 rue Christophe Colomb pour une durée respectives du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025 et du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026.

Aujourd'hui, l'accroissement de l'entreprise, ayant intégré la Pépinière d'entreprises, Centre d'Affaires d'Initia, le 1er juillet 2023, ne lui permet pas de quitter les locaux, et la société souhaite continuer à pouvoir occuper les locaux au Centre d'Affaires d'Initia, d'une superficie bâtie de 1 443 m², à Bruay-La-Buissière (62700), 1 039 rue Christophe Colomb, propriété de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay.

Il convient de signer un bail dérogatoire au sens de l'article L. 145-5 du Code du commerce, pour une durée de 12 mois, renouvelable dans la limite d'une durée de 3 ans maximale pour la location des locaux sus désignés.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

BAIL

Par les présentes, le Bailleur consent un bail dérogatoire au Preneur, conformément aux dispositions de l'article L145-5 du code de Commerce, qui accepte les locaux désignés ci-après :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX

Le bailleur loue aux charges et conditions ci-après définies de la société qui l'accepte, un local dit bureau n°10 sans équipement mobilier situé dans un ensemble immobilier nommé Centre d'Affaires d'Initia d'une surface bâtie de 1 443m², 1039 rue Christophe Colomb à Bruay-la-Buissière (62700), propriété de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay d'une superficie totale de 34,80 m² repris sur le plan joint en annexe.

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 : BAIL DE DEROGATION :

Le Bailleur ou toute entité en charge du foncier loue, à titre de bail à loyer dit « de dérogation », au Preneur qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le Preneur déclare ici avoir une parfaite connaissance de l'article L.145-5 susvisé et que c'est d'un commun accord avec le Bailleur qu'il a été convenu de déroger aux statuts des baux commerciaux en toutes ses dispositions et singulièrement en ce qui concerne le droit au renouvellement au-delà des 3 ans, auquel le Preneur reconnaît renoncer expressément.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL :

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de 12 mois (Douze mois) entiers et consécutifs qui commence à courir le 1er juillet 2026 pour se terminer le 30 juin 2027.

Cette durée ne sera susceptible d'aucune tacite reconduction et en tout état de cause il ne pourra excéder 36 mois.

Il pourra toutefois être renouvelé d'un commun accord entre les parties, une ou plusieurs fois dans la limite d'une durée maximale de trois années à compter de sa date de prise d'effet initiale conformément à l'article 145-5 du code du Commerce.

Le Preneur pourra résilier à tout moment le bail à condition de donner congés par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire (huissier de justice). Cette occupation cessera fin de mois à l'issu d'un préavis d'1 mois.

Le présent bail prendra fin de plein droit à l'expiration des 12 mois, sans que le Bailleur ait à signifier congé au Preneur.

En conséquence, celui-ci s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes, sans chercher à s'y maintenir, pour quelque prétexte que ce soit.

Si le Preneur se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance rendue par le juge des référés, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'activité d'une agence de travail temporaire d'inclusion.

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Les parties ont, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, entendu déroger, d'un commun accord, aux dispositions susvisées des articles L.145-1 et suivants du code du Commerce.

En conséquence, le Preneur ne pourra se prévaloir des articles L.145-47 et suivants du code de Commerce pour adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou signifier au propriétaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le présent bail.

Tous les aménagements ayant un caractère d'immeuble par destination, à l'exception du mobilier, resteront la propriété du bailleur en fin de bail, sans aucune indemnité à sa charge.

ARTICLE 5 : LOYER – CHARGES

Le présent bail est en outre consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de :

580,00 € HT (cinq cent quatre-vingts euros) HT, TVA en sus

Ce loyer correspond à l'usage des locaux, charges non comprises, et il sera payable à la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay ou toute entité en charge du foncier mensuellement et d'avance à réception de l'avis d'échéance établi par la trésorerie. A cet effet, il sera proposé au preneur la mise en place du prélèvement automatique à l'aide de l'imprimé joint au bail à cet effet.

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part de la taxe foncière sur présentation par ce dernier d'un justificatif qui lui sera adressée en fin d'année.

ARTICLE 6 : REDEVANCE FORFAITAIRE

Une redevance forfaitaire mensuelle de **50,00 € HT, (cinquante euros)** TVA en sus par mois correspondant au forfait services sera payable dès sa mise en service par la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay dans toutes ses pépinières. Elle pourra faire l'objet d'un prélèvement automatique dans les mêmes conditions que celles applicables à la redevance d'occupation.

Cette redevance forfaitaire mensuelle comprend :

Des services de secrétariat :

⇨ l'accueil des visiteurs
⇨ mise à disposition de copieur, massicot, relieuse, balance pour courrier, plastifieuse…
⇨ mise à disposition de la salle de réunion, d'un espace convivial, d'une cuisine équipée…

Des services de conciergerie :

⇨ la réception, distribution du courrier postal (hors colis)
⇨ la réception des colis et livraison en cas d'absence, sur autorisation écrite
⇨ le retrait sur procuration écrite des plis et colis recommandés
⇨ la réception et le transfert d'appels personnalisés et prise de messages
⇨ l'accès au parking

Des services réalisés par la direction :

⇨ la visibilité sur le site internet et les réseaux sociaux
⇨ la mise en relation avec les partenaires locaux.

Conditions générales des services :

1) Horaires d'ouverture :
Les locaux communs et les services décrits ci-dessus entre les parties sont fournis pendant les horaires d'ouverture du bâtiment soit du lundi au jeudi de 8h15 à 12h15 et de 13h00 à 17h et le vendredi de 8h15 à 12h15. Les pépinières sont fermées les vendredis après-midi.
Les bâtiments sont fermés les samedis, dimanches et jours fériés ou chômés.
Les horaires sont susceptibles d'être modifiés au regard de toute nouvelle organisation.

2) Photocopies :
Le preneur se verra remettre un code lui permettant d'effectuer des photocopies. Il bénéficie d'un droit de tirage de 1 000 copies (A4, NB, Recto) par période d'un mois non cumulable.
Les copies supplémentaires lui seront facturées sur la base des tarifs délibérés par l'agglomération chaque année

3) Standard téléphonique :
Chaque utilisateur dispose d'un numéro de téléphone IP permettant au Preneur d'utiliser les services de la standardiste en ce qui concerne les prises de messages.

4) Accès Internet :
Le preneur bénéficie de l'accès fibre du bâtiment, cette prestation est incluse dans le prix mentionné dans l'article 9 du présent contrat.
Afin d'optimiser la bande passante et de maintenir un certain niveau de service certains accès non professionnels ne sont pas disponible.
Les accès wifi ne sont pas individualisés, le preneur reste juridiquement et pénalement responsable d'une utilisation inappropriée du réseau mis à disposition.

5) Salles de réunion :
Le preneur devra effectuer une réservation préalable de la salle. Un état des lieux d'entrée et de sortie sera effectué à chaque utilisation. Chaque preneur ne pourra l'occuper plus de 2

jours fractionnable en demi-journée par mois. En outre, l'utilisateur pourra bénéficier d'un bureau d'accueil et/ou espace partagé 20 h dans le mois.
Chaque réservation supplémentaire fera l'objet d'une facturation trimestrielle séparée sur la base des tarifs délibérés par l'agglomération chaque année
Les salles de réunion doivent être rendues dans l'état et l'aménagement que vous l'avez eu.

6) Secrétariat :
Le secrétariat est à la disposition des usagers pour tous travaux de frappe, de classement, d'expédition et autres, sans engager la responsabilité de la Communauté d'Agglomération dans l'exécution de ses tâches

7) Retrait du courrier :
Le preneur devra réaliser des procurations postales au nom des assistantes présentes au sein des pépinières s'il souhaite que nous prenions ses recommandés. Sans procuration, les assistantes ne pourront les prendre. Le courrier sera distribué dans chaque boites aux lettres.
Pour les domiciliés, les boites aux lettres restent accessibles au heures d'ouverture du secrétariat uniquement

8) Salle de pause – espace collectif :
Des espaces de pause, espaces collectifs ou espace repas sont mis à votre disposition. La propreté de ces espaces doit être respectée.

Accompagnement :

Il est convenu que le preneur bénéficiera, s'il fait le choix d''un accompagnement formalisé **(option facultative),** de quatre entretiens trimestriels sur l'année avec le directeur de la pépinière ou toute personne désignée par la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay. Un calendrier trimestriel des réunions est établi une fois par an.

Le premier entretien sera réalisé un mois maximum après l'entrée en pépinière. Ce premier rendez-vous a pour objectif de définir les indicateurs nécessaires au suivi de l'activité et à la mesure de la pérennité de l'entreprise, ainsi que les tableaux de bord qui seront utilisés.

Le preneur renonce à demander une indemnisation ou une compensation si pour des raisons internes à l'organisation de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, ou pour des causes extérieures ou fortuites, le calendrier ne pouvait être respecté.

ARTICLE 7 : CHARGES

Les parties conviennent qu'en plus du loyer, le preneur devra acquitter les charges locatives, taxes et prestations mises à la charge par la loi, l'usage des lieux, le présent bail, notamment :

- **l'entretien et le nettoyage des espaces verts, des voies de circulation, des aires de manœuvre et de stationnement,**
- **l'éclairage extérieur,**
- **la maintenance des portails automatiques d'accès à la pépinière,**
- **le nettoyage vitrerie et espaces communs.**

- **la gestion des déchets**
-
- **eau, électricité, gaz.**

- **La participation au financement de la signalétique, modernisation du bâtiment.**

- **Le téléphone, l'alarme, la connexion internet, le chauffage et électricité dans les bureaux**

Le montant mensuel des charges locatives sera de **174,00 € HT (cent soixante-quatorze euros), TVA en sus.**

Le preneur prendra à sa charge les ouvertures des compteurs, abonnements et consommations de gaz et électricité qui lui seront facturées par les concessionnaires concernant l'atelier.

ARTICLE 8 : DEPÔT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de **1 160,00 €** (mille cent soixante euros) correspondant à 2 mois de loyer, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clefs et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, de l'électricité, etc.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Dans le cas de résiliation du présent bail pour inexécution ou violation de ses clauses et conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, cette somme restera acquise au bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 9 : MODALITES DE RECOUVREMENT

Le loyer est payable au bailleur ou à son représentant mensuellement et d'avance à réception de l'avis d'échéance par la trésorerie. Ce loyer pourra être payé par prélèvement automatique à l'aide de l'imprimé joint au bail à cet effet.

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 10 : ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

La société étant présente dans les locaux, aucun état des lieux d'entrée ne sera dressé au 1er juillet 2026.

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 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 11 : 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, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1) Clause résolutoire

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.

2) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Locataire constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1) 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.

Le preneur sera chargé de procéder à l'ensemble des contrôles réglementaires obligatoires à sa charge tel que les contrôles d'électricité, de gaz, le contrôle des extincteurs et trappes de désenfumage, la maintenance annuelle des installations de chauffage notamment ou de tout autre contrôle réglementaire qui serait obligatoire pour assurer l'occupation des lieux et exercer son activité dans le respect des règles de sécurité qui s'imposent à lui. Une attestation ou toutes pièces justificatives devra être fournie au bailleur de manière annuelle. Les installations ou les remplacements éventuels ainsi que les travaux lourds restent à la charge du bailleur à moins qu'ils n'aient été occasionnés par le défaut de réparation d'entretien. Le preneur en sera tenu responsable.

2) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

3) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice

de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du Bailleur et exécutés sous sa surveillance et son contrôle.

4) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle du Bailleur.

5) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le Bailleur ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du Preneur, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

6) 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.

7) 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.

8) Impôts et charges divers

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, 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 annuellement au Bailleur la taxe foncière au prorata de la durée d'occupation du bien et de la surface du bien.

9) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, le bâtiment, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant de ces surprimes.

10) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son entreprise ou encore, si le Preneur est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.
Dans tous les cas, le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, sera constatée par avenant et devra être stipulée payable directement entre les mains du Bailleur.

11) 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.

12) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

13) 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.

14) Exclusion de responsabilité du Bailleur

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le Bailleur serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- 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'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.

15) 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.

16) Consommation d'énergie :
En référence à la loi tertiaire et plus particulièrement l'article 175 de la loi n°201861021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a modifié les dispositions de l'article L.111-10-3 du code de la construction et de l'habitation relatif aux obligations de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire. Le preneur devra transmettre annuellement au bailleur tous justificatifs quant aux consommations d'énergies dont le preneur aurait à sa charge. En cas de non-fourniture de ces éléments, le preneur recevra une mise en demeure et il devra s'exécuter dans un délai imparti. Le non-respect de cette obligation pourra être considéré comme un manquement grave et engendrer la rupture du bail par l'agglomération de Béthune, Bruay. Afin de simplifier cette procédure et d'en garantir la fiabilité, les fournisseurs et gestionnaires de réseaux d'énergie permettent désormais aux propriétaires des bâtiments d'accéder directement aux données de consommation des compteurs, sous réserve de l'accord préalable du titulaire du contrat de fourniture d'énergie qui devra compléter un formulaire de consentement donnant autorisation de communication.

C - CONDITIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le Bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Resteront donc à la charge de ce dernier, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations, telles que visées à l'article 606 du Code Civil.

Si le bailleur transfère la propriété de tout ou partie des locaux, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le locataire n'entraîne novation au bail.

ARTICLE 12 : TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-I du C.G.I.

Le Bailleur qui opte pour l'assujettissement des loyers de la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

ARTICLE 13 : DIAGNOSTICS

Amiante :

Le propriétaire 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.

En effet, ledit bien étant un bâtiment à usage industriel " ne demandant qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage", l'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique, ne s'applique pas au présent bail, conformément aux dispositions de l'article R 134-1 3° du Code susvisé.

En sont dispensés, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

En conséquence de la présente déclaration, le preneur déclare accepter de signer le bail en l'état, faisant son affaire personnelle de cette situation et renonçant à tout recours contre celui-ci, à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 14 : ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES-

Etant ici rappelé que 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.

REGLEMENT EUROPEEN POUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Il est porté à connaissance du preneur les dispositions du règlement européen pour la protection des données personnelles, et notamment :

Article 13 :

1. Lorsque des données à caractère personnel relatives à une personne concernée sont collectées auprès de cette personne, le responsable du traitement lui fournit, au moment où les données en question sont obtenues, toutes les informations suivantes :

a) l'identité et les coordonnées du responsable du traitement et, le cas échéant, du représentant du responsable du traitement
b) le cas échéant, les coordonnées du délégué à la protection des données ;
c) les finalités du traitement auquel sont destinées les données à caractère personnel ainsi que la base juridique du traitement ;
d) lorsque le traitement est fondé sur l'article 6, paragraphe 1, point f), les intérêts légitimes poursuivis par le responsable du traitement ou par un tiers ;
e) les destinataires ou les catégories de destinataires des données à caractère personnel, s'ils existent ; et
f) le cas échéant, le fait que le responsable du traitement a l'intention d'effectuer un transfert de données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale, et l'existence ou l'absence d'une décision d'adéquation rendue par la Commission ou, dans le cas des transferts visés à l'article 46 ou 47, ou à l'article 49, paragraphe 1, deuxième alinéa, la référence aux garanties appropriées ou adaptées et les moyens d'en obtenir une copie ou l'endroit où elles ont été mises à disposition ;

2. En plus des informations visées au paragraphe 1, le responsable du traitement fournit à la personne concernée, au moment où les données à caractère personnel sont obtenues, les informations complémentaires suivantes qui sont nécessaires pour garantir un traitement équitable et transparent :

a) la durée de conservation des données à caractère personnel ou, lorsque ce n'est pas possible, les critères utilisés pour déterminer cette durée ;
b) l'existence du droit de demander au responsable du traitement l'accès aux données à caractère personnel, la rectification ou l'effacement de celles-ci, ou une limitation du traitement relatif à la personne concernée, ou du droit de s'opposer au traitement et du droit à la portabilité des données ;

c) lorsque le traitement est fondé sur l'article 6, paragraphe 1, point a), ou sur l'article 9, paragraphe 2, point a), l'existence du droit de retirer son consentement à tout moment, sans porter atteinte à la licéité du traitement fondé sur le consentement effectué avant le retrait de celui-ci ;
d) le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle ;
e) des informations sur la question de savoir si l'exigence de fourniture de données à caractère personnel a un caractère réglementaire ou contractuel ou si elle conditionne la conclusion d'un contrat et si la personne concernée est tenue de fournir les données à caractère personnel, ainsi que sur les conséquences éventuelles de la non-fourniture de ces données ;
f) l'existence d'une prise de décision automatisée, y compris un profilage, visée à l'article 22, paragraphes 1 et 4, et, au moins en pareils cas, des informations utiles concernant la logique sous-jacente, ainsi que l'importance et les conséquences prévues de ce traitement pour la personne concernée.

3. Lorsqu'il a l'intention d'effectuer un traitement ultérieur des données à caractère personnel pour une finalité autre que celle pour laquelle les données à caractère personnel ont été collectées, le responsable du traitement fournit au préalable à la personne concernée des informations au sujet de cette autre finalité et toute autre information pertinente visée au paragraphe 2.

4. Les paragraphes 1, 2 et 3 ne s'appliquent pas lorsque, et dans la mesure où, la personne concernée dispose déjà de ces informations.

Article 14 :

1. Lorsque les données à caractère personnel n'ont pas été collectées auprès de la personne concernée, le responsable du traitement fournit à celle-ci toutes les informations suivantes :

a) l'identité et les coordonnées du responsable du traitement et, le cas échéant, du représentant du responsable du traitement ;
b) le cas échéant, les coordonnées du délégué à la protection des données ;
c) les finalités du traitement auquel sont destinées les données à caractère personnel ainsi que la base juridique du traitement ;
d) les catégories de données à caractère personnel concernées ;
e) le cas échéant, les destinataires ou les catégories de destinataires des données à caractère personnel ;
f) le cas échéant, le fait que le responsable du traitement a l'intention d'effectuer un transfert de données à caractère personnel à un destinataire dans un pays tiers ou une organisation internationale, et l'existence ou l'absence d'une décision d'adéquation rendue par la Commission ou, dans le cas des transferts visés à l'article 46 ou 47, ou à l'article 49, paragraphe 1, deuxième alinéa, la référence aux garanties appropriées ou adaptées et les moyens d'en obtenir une copie ou l'endroit où elles ont été mises à disposition ;

2. En plus des informations visées au paragraphe 1, le responsable du traitement fournit à la personne concernée les informations suivantes nécessaires pour garantir un traitement équitable et transparent à l'égard de la personne concernée :

a) la durée pendant laquelle les données à caractère personnel seront conservées ou, lorsque ce n'est pas possible, les critères utilisés pour déterminer cette durée ;

b) lorsque le traitement est fondé sur l'article 6, paragraphe 1, point f), les intérêts légitimes poursuivis par le responsable du traitement ou par un tiers ;
c) l'existence du droit de demander au responsable du traitement l'accès aux données à caractère personnel, la rectification ou l'effacement de celles-ci, ou une limitation du traitement relatif à la personne concernée, ainsi que du droit de s'opposer au traitement et du droit à la portabilité des données ;
d) lorsque le traitement est fondé sur l'article 6, paragraphe 1, point a), ou sur l'article 9, paragraphe 2, point a), l'existence du droit de retirer le consentement à tout moment, sans porter atteinte à la licéité du traitement fondé sur le consentement effectué avant le retrait de celui-ci ;
e) le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle ;
f) la source d'où proviennent les données à caractère personnel et, le cas échéant, une mention indiquant qu'elles sont issues ou non de sources accessibles au public ;
g) l'existence d'une prise de décision automatisée, y compris un profilage, visée à l'article 22, paragraphes 1 et 4, et, au moins en pareils cas, des informations utiles concernant la logique sous-jacente, ainsi que l'importance et les conséquences prévues de ce traitement pour la personne concernée.

3. Le responsable du traitement fournit les informations visées aux paragraphes 1 et 2 :

a) dans un délai raisonnable après avoir obtenu les données à caractère personnel, mais ne dépassant pas un mois, eu égard aux circonstances particulières dans lesquelles les données à caractère personnel sont traitées ;
b) si les données à caractère personnel doivent être utilisées aux fins de la communication avec la personne concernée, au plus tard au moment de la première communication à ladite personne ; ou
c) s'il est envisagé de communiquer les informations à un autre destinataire, au plus tard lorsque les données à caractère personnel sont communiquées pour la première fois.

4. Lorsqu'il a l'intention d'effectuer un traitement ultérieur des données à caractère personnel pour une finalité autre que celle pour laquelle les données à caractère personnel ont été obtenues, le responsable du traitement fournit au préalable à la personne concernée des informations au sujet de cette autre finalité et toute autre information pertinente visée au paragraphe 2.

5. Les paragraphes 1 à 4 ne s'appliquent pas lorsque et dans la mesure où :

a) la personne concernée dispose déjà de ces informations ;
b) la fourniture de telles informations se révèle impossible ou exigerait des efforts disproportionnés, en particulier pour le traitement à des fins archivistiques dans l'intérêt public, à des fins de recherche scientifique ou historique ou à des fins statistiques sous réserve des conditions et garanties visées à l'article 89, paragraphe 1, ou dans la mesure où l'obligation visée au paragraphe 1 du présent article est susceptible de rendre impossible ou de compromettre gravement la réalisation des objectifs dudit traitement. En pareils cas, le responsable du traitement prend des mesures appropriées pour protéger les droits et libertés ainsi que les intérêts légitimes de la personne concernée, y compris en rendant les informations publiquement disponibles ;
c) l'obtention ou la communication des informations sont expressément prévues par le droit de l'Union ou le droit de l'État membre auquel le responsable du traitement est soumis et qui prévoit des mesures appropriées visant à protéger les intérêts légitimes de la personne concernée ; ou

d) les données à caractère personnel doivent rester confidentielles en vertu d'une obligation de secret professionnel réglementée par le droit de l'Union ou le droit des États membre, y compris une obligation légale de secret professionnel.

Article 32 :

1. Compte tenu de l'état des connaissances, des coûts de mise en œuvre et de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement ainsi que des risques, dont le degré de probabilité et de gravité varie, pour les droits et libertés des personnes physiques, le responsable du traitement et le sous-traitant mettent en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque, y compris entre autres, selon les besoins :

a) la pseudonymisation et le chiffrement des données à caractère personnel ;
b) des moyens permettant de garantir la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité et la résilience constantes des systèmes et des services de traitement ;
c) des moyens permettant de rétablir la disponibilité des données à caractère personnel et l'accès à celles-ci dans des délais appropriés en cas d'incident physique ou technique ;
d) une procédure visant à tester, à analyser et à évaluer régulièrement l'efficacité des mesures techniques et organisationnelles pour assurer la sécurité du traitement.

2. Lors de l'évaluation du niveau de sécurité approprié, il est tenu compte en particulier des risques que présente le traitement, résultant notamment de la destruction, de la perte, de l'altération, de la divulgation non autorisée de données à caractère personnel transmises, conservées ou traitées d'une autre manière, ou de l'accès non autorisé à de telles données, de manière accidentelle ou illicite.

3. L'application d'un code de conduite approuvé comme le prévoit l'article 40 ou d'un mécanisme de certification approuvé comme le prévoit l'article 42 peut servir d'élément pour démontrer le respect des exigences prévues au paragraphe 1 du présent article.

4. Le responsable du traitement et le sous-traitant prennent des mesures afin de garantir que toute personne physique agissant sous l'autorité du responsable du traitement ou sous celle du sous-traitant, qui a accès à des données à caractère personnel, ne les traite pas, excepté sur instruction du responsable du traitement, à moins d'y être obligée par le droit de l'Union ou le droit d'un État membre.

La signature du bail vaudra prise de connaissance des dispositions du règlement européen pour la protection des données personnelles susmentionnées.

ARTICLE 15 : RESPONSABILITE - RECOURS

Le preneur s'engage à :

1° - s'assurer notamment contre les bris de glaces, l'incendie, les explosions et le dégât des eaux, pour son mobilier et matériel, pour ses aménagements et agencements, pour ses marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés, ainsi que pour les risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable, avec affectation au privilège de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay. Les polices d'assurances devront comporter une renonciation à tous recours contre la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay.

2° - à réaliser les déclarations et solliciter les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité. La communauté d'agglomération de Béthune-Bruay ne pourra être tenue responsable en cas de défaillance.

3° - remettre annuellement une attestation justifiant de l'existence et des termes desdites polices, ainsi que de l'acquit des primes.

4° - acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurance qui viendraient à être réclamées à la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, du fait de l'exercice de son activité ou de la nature de ses marchandises.

5° - prévenir immédiatement la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay des accidents qui pourraient se produire sur les canalisations d'eau, dans le circuit électrique, le cas échéant dans les conduites de gaz, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner. Il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

6° - Le preneur sera chargé de procéder à l'ensemble des contrôles réglementaires obligatoires à sa charge tel que les contrôles d'électricité, de gaz, le contrôle des extincteurs et trappes de désenfumage, la maintenance annuelle des installations de chauffage notamment ou de tout autre contrôle réglementaire qui serait obligatoire pour assurer l'occupation des lieux et exercer son activité dans le respect des règles de sécurité qui s'imposent à lui. Une attestation ou toutes pièces justificatives devra être fournie au bailleur de manière annuelle. Les installations ou les remplacements éventuels ainsi que les travaux lourds restent à la charge du bailleur à moins qu'ils n'aient été occasionnés par le défaut de réparation ou d'entretien. Le preneur en sera tenu responsable.

7° - renoncer à tout recours en responsabilité contre la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;

b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés ;

c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay

d) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi qu'en cas de fuites sur canalisations, même masquées par un coffrage établi à l'origine. Le preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.

e) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, électricité, chauffage, gaz le cas échéant, ou ascenseur s'il en existe.

f) en cas d'insuffisance d'aération ou éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation même par refoulement d'égout, la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

g) du fait des accidents, tant corporels que matériels et des dommages et préjudices de quelque nature qu'ils soient, résultant de l'occupation des lieux, quand bien même les

réparations rendues nécessaires par cas fortuit ou vice de la construction ou que les dommages aient leur origine dans une de ces causes.

8°) en référence à la loi tertiaire, le preneur devra mettre à disposition du bailleur tous justificatifs quant aux consommations d'énergies dont le preneur aurait à sa charge. En cas de non-fourniture de ses éléments, le preneur recevra une mise en demeure et il devra fournir ces éléments dans un délai imparti.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

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

- La société dans les locaux loués
- Le bailleur en son siège.

Fait en deux originaux,

A Béthune, le

Le Preneur,

SAS JANUS
Le Président,
SAS GROUPE VITAMINE T

Le Directeur
agissant sur délégation de
M. DJOMATIN Nounangnon Bienvenue,
En qualité de Directeur Général

Jonathan MALBRANQUE

Le Bailleur

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane

Par délégation du Président,

Le Conseiller délégué

Jean-Michel DUPONT