Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Décision N° 2026_503

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

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

PARC ACTIVITE LES TERRASSES ZAL DU 3 – BRUAY-LA-BUISSIERE (62700) – BAIL COMMERCIAL AVEC LA SOCIETE SARL EMPTUM GROUP.

Vu les décisions n°2023_482 en date du 31 juillet 2023, n° 2024_692 en date du 24 septembre 2024 et n° 2025_562 en date du 4 septembre 2025 par lesquelles le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé la signature, de baux dérogatoires avec la société SARL EMPTUM GROUP, immatriculée sous le n° 948 591 268 RCS Arras, exerçant l'activité d'achat et de revente de produits de consommation courante pour les professionnels et particuliers, pour la location des locaux dit bureau n°AC et l'atelier n°E d'une superficie totale de 212 m² situés dans un ensemble immobilier nommé « Parc d'activité les Terrasses ZAL n°3 » sis à Bruay-la-Buissière (62700), sur une période allant respectivement du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024, du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025 et du 1er Juillet 2025 au 30 juin 2026

Vu la décision n°2026_319 en date du 9 avril 2026 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé la signature d'un avenant n°1 avec la société EMPTUM GROUP SARL pour la location de l'atelier n°F en sus de l'atelier n°E (ancien atelier n°4) et du bureau n°AC pour une superficie totale de 412 m² situés dans un ensemble immobilier nommé « Parc d'activité les Terrasses ZAL n°3 » sis à Bruay-la-Buissière (62700), d'une superficie bâtie de 1 041 m², sur une période du 1er mars 2026 au 30 juin 2026.

Considérant l'accroissement de l'activité de la société, la société EMPTUM GROUP S.A.R.L. a demandé à continuer de louer les locaux déjà occupés à savoir l'atelier n°E, l'atelier n°F et le bureau n°AC pour une superficie totale de 412m².

Considérant qu'il y a lieu de signer un bail commercial avec ladite société ayant pour objet la location des locaux dit des ateliers n° E, et n°F et du bureau n° AC d'une superficie totale de 412 m² à compter du 1er juillet 2026 jusqu'au 30 juin 2035, situés dans un ensemble immobilier nommé « Parc d'activité les Terrasses ZAL n°3 » sis à Bruay-la-Buissière (62700), d'une superficie bâtie de 1 041 m² moyennant un loyer mensuel de 1 696,00 € HT TVA en sus, un forfait de charges mensuel de 760,00 € HT TVA en sus et le versement d'un dépôt de garantie de 3 392,00 €, 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 commercial avec ladite société ayant pour objet la location des locaux dit ateliers n° E, et n°F et du bureau n° AC d'une superficie totale de 412 m² à compter du 1er juillet 2026 jusqu'au 30 juin 2035, situés dans un ensemble immobilier nommé « Parc d'activité les Terrasses ZAL n°3 » sis à Bruay-la-Buissière (62700), d'une superficie bâtie de 1 041 m², moyennant un loyer mensuel de 1 696,00 € HT TVA en sus, un forfait de charges mensuel de 760,00 € HT TVA en sus et le versement d'un dépôt de garantie de 3 392,00 €, 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 14 AOUT 2026

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : 20 AOUT 2026

Et de la publication le : 20 AOUT 2026

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DUPONT Jean-Michel

Par délégation du Président
Le Conseiller délégué,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BÉTHUNE-BRUAY – RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DUPONT Jean-Michel

BAIL COMMERCIAL

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° en date du

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

Et la société EMPTUM GROUP, SARL, créée le 1er février 2023, au capital de 4 000,00 €, représentée par Madame Sabrina CORDONNIER en qualité de gérante et de Monsieur Adrien JOLY en qualité de gérant dont le siège social se trouve à CALONNE RICOUARD (62470), 30 rue de Saint Nazaire, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° 948 591 268 RCS ARRAS.

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

Vu les décisions n°2023_482 en date du 31 juillet 2023, n° 2024_692 en date du 24 septembre 2024 et n° 2025_562 en date du 4 septembre 2025 par lesquelles le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé la signature, de baux dérogatoires avec la société SARL EMPTUM GROUP, exerçant l'activité de d'achat et revente de produits de consommation courante pour les professionnels et particuliers pour la location des locaux dit bureau n°AC et l'atelier n°E (ancien atelier n°4) d'une superficie totale de 212 m² situés dans un ensemble immobilier nommé « Parc d'activité les Terrasses ZAL n°3 » sis à Bruay-la-Buissière (62700), sur une période allant respectivement du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024, du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025 et du 1er Juillet 2025 au 30 juin 2026

Vu la décision n° 2026_319 en date du 9 avril 2026 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a autorisé la signature d'un avenant n°1 avec la société EMPTUM GROUP SARL pour la location de l'atelier n°F en sus de l'atelier n°E (ancien atelier n°4) et du bureau n°AC d'une superficie totale de 412 m² situés dans un ensemble immobilier nommé « Parc d'activité les Terrasses ZAL n°3 » sis à Bruay-la-Buissière (62700) d'une superficie bâtie de 1 041 m², sur une période du 1er mars 2026 au 30 juin 2026.

La société EMPTUM GROUP SARL poursuit le développement de son activité et demande à continuer de louer les locaux déjà occupés à savoir l'atelier n° E, l'atelier n°F et le bureau n°AC pour une superficie totale de 412 m².

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur ou toute entité en charge du foncier consent un bail commercial au preneur qui accepte les biens immobiliers désignés ci-après:

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX

A compter du 1er juillet 2026, la bailleur ou toute entité en charge du foncier loue les locaux ci-dessous désignés sans équipement mobilier situés dans un ensemble immobilier nommé « Parc d'activité des Terrasses ZAL n°3 » sis à Bruay-La-Buissière (62700), d'une superficie bâtie de 1 041 m², détaillé comme suit :

- un atelier n° E d'une superficie de 200 m²

- un bureau n° AC d'une superficie de 12 m²

- un atelier n° F d'une superficie de 200 m²

repris au 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 en vue des présentes.

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée de 9 ans entiers et consécutifs qui commence à courir le 1er juillet 2026 pour se terminer le 30 juin 2035.

Conformément à l'article L145-4 du code du commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception ou via un acte extra-judiciaire (huissier de justice) au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 3 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

A défaut de congé donné par acte d'huissier par le bailleur, ou le preneur, avec ou sans offre de renouvellement, au moins six mois avant le terme fixé par les présentes et pour le dernier jour du trimestre civil, le bail se poursuivra par tacite prolongation, pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions de bail arrivant à échéance.

A défaut de congé, le preneur pourra demander le renouvellement du bail dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail ou à tout moment au cours de la reconduction du bail, dans les conditions définies à l'article L 145-10 du code du commerce.

ARTICLE 4 : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'activité d'achats-revente de produits de consommation courante pour professionnels et particuliers comprenant notamment le pellet, le bois de chauffage.

En cas de souhait de changement partiel ou total de l'activité exercée dans les locaux, le preneur devra se conformer aux dispositions des articles L.145-47 à L.145-49 du code du commerce.

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 : 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.

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 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 6 : ENGAGEMENTS - OBLIGATIONS

Engagements/obligations du bailleur :

Assurer les travaux de mise aux normes et/ou de mise en conformité de l'immeuble avec la réglementation en vigueur.

- Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble pendant le cours du bail, tous travaux de réparations ou d'améliorations que le bailleur jugerait nécessaires, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, à condition que ces travaux durent moins de 21 jours.

Conformément à l'article 1724 du Code Civil, si les travaux durent plus de 21 jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.
En tout état de cause, le bailleur devra prévenir le preneur au moins deux mois à l'avance de la date de commencement des travaux et de leur durée probable, sauf en cas d'urgence.

- Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le bailleur transmettra au preneur, au jour de l'entrée en jouissance de ce dernier, un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût, durant les trois dernières années et communiquera au preneur, sur sa demande, tous document justifiant du montant de ces travaux.

Un inventaire détaillé et limitatif des charges et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R145-35 du code de commerce est demeuré ci-annexé après mention.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande tout document justifiant le montant des charges, et redevances imputées à celui-ci.

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.

Engagements / obligations du preneur :

- De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles et matériels de valeur et quantité suffisantes pour répondre au paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

- D'entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien et les rendre à sa sortie en bon état desdites réparations, le bailleur étant tenu aux grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

- D'une manière générale, de jouir des locaux en bon père de famille, suivant leur destination, de ne pouvoir en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et de devoir prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété.

- De supporter toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives et d'entretien, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou des personnes qu'il aura invitées.

- De veiller en outre à vérifier que les installations mises à sa disposition soient conformes à l'utilisation qu'il entend exercer dans les locaux et faire à ses frais toutes modifications, renforcements ou autres pour les rendre conformes aux normes légales en vigueur mais obligatoirement et préalablement avec l'accord du bailleur.

- Le preneur s'engage en outre à ne faire ni percement ni démolition de mur, de sol ou de cloison ni aucune modification aux ouvertures existantes ni de changer ou modifier en quoi que ce soit la disposition et les installations des locaux sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. A ne mettre aucune charge excessive qui puisse nuire à la solidité des planchers. Le tout sous peine également de dommages et intérêts.

Dans l'hypothèse où les travaux seraient autorisés : ils devront être faits sous la surveillance du responsable délégué par le bailleur. Dans tous les cas, les améliorations, changements et installations quelconques faits par le preneur seront acquis à l'immeuble du jour même de leur achèvement, et en conséquence le resteront de plein droit en fin de location, sans aucune indemnité, ni remboursement de la part du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif pour tout ou partie aux frais du preneur et quinze jours au moins avant tout déménagement de ce dernier, sous peine de dommages et intérêts. Le bailleur renonce à demander la restitution des locaux en l'état initial, pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés.

Dans tous les cas, le preneur ne pourra supprimer les travaux par lui exécutés sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

- De signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents de façon que toutes mesures puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet.

- De satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie et d'acquitter exactement ses impôts et taxes personnels, et, d'une manière générale, toutes les obligations de toutes natures auxquelles les preneurs sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse pas être inquiété à ce sujet.

- de justifier de l'exécution de toutes les obligations et de l'acquit de tous les impôts et taxes au bailleur, à toutes réquisition de ce dernier, et, notamment, à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des gros meubles meublants, des objets mobiliers, des matériels et des marchandises.

- Il devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos, à

charge en dehors des cas d'urgence, de prévenir au moins deux jours à l'avance, du jour et de l'heure de la visite. Chacune de ces visites se fera obligatoirement en présence du preneur ou de son représentant.

- 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.

- 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 de la convention 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.

ARTICLE 7 : SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués et s'engage à occuper personnellement et de façon continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée du présent bail.

Il ne pourra, par conséquent, sous-louer en totalité ou en partie les locaux loués, ou les prêter, même pour un court délai et même à titre gracieux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur sous peine de résiliation du bail. Toutefois, le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à sous-louer tout ou partie des locaux à une société du même groupe auquel il appartient.

ARTICLE 8 : CESSION DU DROIT AU BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans sa totalité, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sous peine de résiliation du présent bail.

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, ou sous locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire est convenu pour une période de 3 années à compter de la cession du droit au bail, de l'apport de ce droit au bail en société, de la fusion ou de la scission de société ou de la transmission universelle de patrimoine, conformément aux dispositions de l'article L145-16-2 du Code de Commerce.

Cet engagement solidaire porte sur le paiement des loyers charges et accessoires afférents à la période garantie, toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

Cette clause s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie certifiée conforme sera délivrée au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation des biens, de règlement judiciaire ou de dissolution du preneur, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur du preneur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE

En cas de modifications des statuts de la société (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.) elle devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification et par RAR, le changement survenu.

ARTICLE 10 : LOYER - CHARGES

Le présent bail est en outre consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **20 352,00 €** (vingt mille trois cent cinquante-deux euros), hors taxes TVA en sus.

Ce loyer sera appelé mensuellement de la manière suivante :

MOIS	Montant loyer HT Atelier E de 200 m²	Montant loyer HT Atelier E de 200 m²	Montant loyer HT Bureau AC de 12 m²	Total mensuel
juillet 2026	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
aout 2026	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
septembre 2026	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
octobre 2026	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
novembre 2026	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
décembre 2026	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
janvier 2027	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
février 2027	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
mars 2027	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
avril 2027	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
mai 2027	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
juin 2027	800,00 €	800,00 €	96,00 €	1 696,00 €
Total	9 600,00 €	9 600,00 €	1 152,00 €	20 352,00

Un forfait mensuel de charges de **9 120,00 €** (neuf mille cent vingt euros) HT TVA en sus, est appliquée.

Ce forfait se réparti mensuellement de la manière suivante :

MOIS	Montant loyer HT Atelier E de 200 m²	Montant loyer HT Atelier E de 200 m²	Total mensuel
juillet 2026	380,00 €	380,00 €	760,00 €
aout 2026	380,00 €	380,00 €	760,00 €
septembre 2026	380,00 €	380,00 €	760,00 €
octobre 2026	380,00 €	380,00 €	760,00 €
novembre 2026	380,00 €	380,00 €	760,00 €
décembre 2026	380,00 €	380,00 €	760,00 €
janvier 2027	380,00 €	380,00 €	760,00 €
février 2027	380,00 €	380,00 €	760,00 €
mars 2027	380,00 €	380,00 €	760,00 €
avril 2027	380,00 €	380,00 €	760,00 €
mai 2027	380,00 €	380,00 €	760,00 €
juin 2027	380,00 €	380,00 €	760,00 €
Total	4 560,00 €	4 560,00 €	9 120,00 €

Les charges correspondent à l'entretien et l'aménagement des espaces verts, l'entretien des parties communes, la consommation d'eau et d'électricité des parties communes, l'enlèvement des ordures ménagères communs, la participation au financement de la signalétique, la modernisation du bâtiment.

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

Dans le cadre de la gestion des déchets liés à l'activité, le preneur devra soit contractualiser avec l'Agglomération de Béthune-Bruay ou par un acteur privé et devra dans ce cas justifier chaque année de son contrat.

ARTICLE 11 : INDEXATION

Le bailleur et le preneur conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, qu'à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail et pour la période restant à courir, le loyer de base sera ajusté, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice des loyers commerciaux.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu, soit celui du 4ème trimestre 2025, à savoir 134.62

Conformément aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de Commerce, il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques des locaux objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L145-38 du Code de Commerce.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur et le preneur, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de

comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

ARTICLE 12 : DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de 3 392,00 € (trois mille trois cent quatre-vingt-douze 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 13 : 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 14 : DIAGNOSTICS

Amiante :

Le vendeur 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 R134-1 3°du code susvisé.
En sont dispensés, les bâtiments ou parties de bâtiment 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.

ARTICLE 15 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

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.

ARTICLE 16 : CONDITION RESOLUTOIRE

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut par le preneur d'exécuter une seule d'entre elles, la résiliation du bail sera encourue de plein droit, un mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause.

Si malgré cette condition essentielle du bail, le preneur refusait d'évacuer le bien loué, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance de référé qui sera exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

ARTICLE 17 : ASSURANCES-RESPONSABILITE

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

a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;

b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'Administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas, même de force majeure ;

c) en cas d'accident pouvant survenir dans les lieux loués ;

d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites.

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 18 : ENREGISTREMENT

En application de l'article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, sauf si cette formalité est néanmoins requise par le preneur.

ARTICLE 19 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile au domicile du bailleur.

Fait en deux originaux,

A Béthune, le

Le Preneur

SARL EMPTUM GROUP
La gérante,
Sabrina CORDONNIER

Le gérant,
Adrien JOLY

Le Bailleur

La Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane
Par délégation du Président,
Le Conseiller délégué

Jean-Michel DUPONT