



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 2 juillet 2025
Convocation du : 25 juin 2025
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 24

L'an deux mille vingt cinq, le deux juillet à 19h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIÈRES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Jean-Michel MONPAYS, Maire d'Armentières.

PRESENTS :

Jean-Michel MONPAYS, Laurent DERONNE, Arnaud MARIE, Céline LEROUX, Hugues QUESTE, Catherine DE PARIS, Jean-Louis MERTEN, Martine COBBAERT, Philippe CATTOIRE, Martine DUBREU, Bernard HAESEBROECK, Grégory PICKEU, Alexis DEBUISSON, Véronique NAEYE, Pierre VANNESTE, Sophie TANGHE, Cristiane DELESTREZ, Philémon BRUNET, Michel PLOUY, Jean-Jacques DERUYTER, Caroline BAURANCE, Hans LANDLER, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Sylvie GUSTIN pouvoir à Jean-Louis MERTEN, Thomas BLACTOT pouvoir à Martine COBBAERT, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI pouvoir à Catherine DE PARIS, Lahcem AIT EL HAJ pouvoir à Céline LEROUX, Rut LERNER-BERTRAND pouvoir à Martine DUBREU, Valérie PRINGUEZ pouvoir à Laurent DERONNE, Dominique BAILLEUL pouvoir à Jean-Michel MONPAYS, Carole CASIER pouvoir à Bernard HAESEBROECK, Désiré BAILLON pouvoir à Michel PLOUY, Mylène DURIN-MERAD pouvoir à Hugues QUESTE, Mélanie DEZEURE pouvoir à Benjamin TISON-BEERNAERT

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Véronique NAEYE

DE25_100

POLITIQUE FONCIÈRE
CONTRAT DE BAIL ENTRE LA VILLE ET LA SPRENE
IMMEUBLE SIS 22 RUE SADI CARNOT

Autorisation - Approbation

Au titre de la délibération 23.066 du 9 juin 2023, la ville d'Armentières a envisagé la cession de l'immeuble sis 22 rue Sadi Carnot (ancienne Trésorerie Municipale).

Les études préparatoires ont montré une capacité de commercialisation à un prix inférieur à celui estimé par France-domaines.

En parallèle, l'association SPReNe (Ensemble pour l'enfant) s'est montré intéressée pour l'occupation de ce bien. Cette association assure une aide et un accompagnement aux enfants et jeunes adultes, qu'ils se trouvent ou non en situation de handicap, ainsi qu'à leurs familles. Cet engagement se traduit aujourd'hui par l'exercice de mesures de protection de l'enfance.

L'immeuble cadastré CT119 pour une contenance de 543m² se compose de bureaux répartis sur 3 niveaux. Il est doté d'une surface de plancher d'environ 500m² et agrémenté d'un jardin.

Compte tenu de l'intérêt général du projet, le bail est consenti pour un loyer de 12€/m²/mois pour la surface de 500m², hors charges, pour 3 ans. Les travaux liés à l'aménagement des locaux dans le cadre de cette installation seront à la charge exclusive du preneur, tout comme l'entretien des locaux ainsi que les charges (eau, gaz et électricité).

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide :

- D'approuver la conclusion d'un bail aux conditions exposées ci-dessus entre la Ville et l'association SPReNe pour l'immeuble sis au 22 rue Sadi Carnot.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit bail, ainsi que tous actes correspondants, leurs annexes et leurs suites.
- D'autoriser Monsieur le Maire à inscrire les crédits au budget 2025.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le 07/07/2025

ID : 059-215900176-20250704-DE25_100-DE

webdelib

Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

Pour expédition conforme,
Le Maire,

Véronique NAEYE
Conseillère Municipale
Secrétaire de Séance

Jean-Michel MONPAYS

Contrat de location du Domaine Privé Communal

Portant sur des locaux à usage de bureaux
et d'accueil de public situés:

**22 rue Sadi Carnot
59280 Armentières**

Entre les soussignés :

Monsieur Jean-Michel MONPAYS, Maire d'Armentières, agissant au nom et pour le compte de la Ville d'ARMENTIERES par délibération n°DE 25. en date du 2 juillet 2025.

désigné ci-après le « bailleur »

Et Monsieur Laurent NORGA, Directeur de l'Association Ensemble pour l'enfant (SPReNe).

Désigné ci-après le « preneur »

Exposé

Le bailleur loue et donne à bail à l'Association Ensemble pour l'enfant (SPReNE), qui accepte expressément les lieux ci-après désignés.

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

Il prendra effet le 1^{er} Octobre 2025

Convention :

Le bailleur donne bail à l'Association Ensemble pour l'enfant (SPReNE), représentée par Monsieur Laurent NORGA qui accepte les locaux au sein de l'immeuble bâti sis à Armentières, 22 rue Sadi Carnot.

Les surfaces mises à disposition le sont telles qu'elles apparaissent sur les plans annexés au présent bail.

La contenance cadastrale est d'environ 543 m² soit une surface plancher d'environ 488 m² répartie sur 3 niveaux et agrémenté d'un jardin.

Des travaux d'aménagement liés à l'installation de l'association sont prévus et seront à la charge exclusive du preneur après validation expresse du bailleur. Les formalités administratives associés aux travaux seront réalisés par le preneur (Autorisation de travaux d'aménagement, et autres déclarations).

Les locaux sont à usage principal de bureau et d'accueil de public.

Les présents locaux sont utilisés et soumis à la réglementation des établissements recevant du public tels que définis à l'article L. 123-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglées conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

Durée de la présente location :

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 années entières et consécutives. Il commencera à courir le 1^{er} octobre 2025 pour finir le 30 septembre 2028, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du Preneur au paragraphe ci-après « Résiliation ».

Etat des Lieux :

Le preneur a pris les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance. Dans les huit jours de la prise de possession, il sera dressé entre les parties un état des lieux, établi en double exemplaire. Un état des lieux contradictoire de sortie sera établi et les frais éventuels de cet état des lieux seront répartis par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le loyer :

La présente location est acceptée moyennant un loyer principal annuel de 12 €/m² soit un montant total du loyer de 70 272 € TTC.

Le loyer sera payable mensuellement sur appel de facturation de la ville d'Armentières. Il est précisé que le loyer et les charges seront payés à Monsieur le Trésorier Municipal de la Ville d'Armentières.

Charges, impôts et taxes :

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués, sont à la charge du BAILLEUR, à l'exception de celles énumérées par le décret n°87-713 du 26 août 1987 maintenu en vigueur par l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui lui seront remboursées par l'occupant.

Les charges d'entretien et les charges relatives aux consommations d'eau, d'électricité et de gaz seront payées par le locataire.

Révision du loyer :

A la demande du bailleur, formulée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le loyer pourra être révisé tous les ans au début de chaque période annuelle, en fonction de la valeur locative des locaux similaires, étant précisé que la variation ainsi constatée ne saurait excéder celle de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), l'indice de base-départ étant le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du quatrième trimestre 2024 (137,29).

Résiliation :

En outre, le présent bail pourra être résilié à tout moment et pour quelque cause que ce soit à la volonté seule du Preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par lettre recommandée, six mois à l'avance. La date de délivrance du congé est celle de la première présentation de la lettre recommandée par le service postal.

En cas de congé notifié par le preneur, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant l'intégralité du délai de préavis jusqu'à la date de résiliation, sauf si la chose

louée se trouve occupée avant la fin de ce délai par un autre preneur ou un sous-bailleur.

Assurances :

Le Preneur doit contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente location.

Risques naturels miniers et technologiques :

La commune de situation des biens loués est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques. En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols et risques naturels, miniers et technologiques établi sous la responsabilité du bailleur est ci-annexé après mention. Le Bailleur déclare que le bien n'a pas donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique depuis qu'il est propriétaire du bien et qu'il n'a pas été informé d'une telle indemnisation antérieure lors de l'acquisition du bien.

Les obligations du bailleur :

- a) Le bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres et en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.
- b) Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.
- c) Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues à l'article 1720 du Code Civil.
- d) Il s'engage à accomplir les obligations qui lui incombent dans le cadre des dispositions des articles L. 1314-1 à L. 1334-13 ainsi que des articles R. 1134-1 à R. 1334-29 du code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante dans les immeubles bâtis.
- e) Conformément aux dispositions de l'article 1719-2 du code civil, le bailleur s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de mise aux normes qui résulteraient d'un changement de législation ou de réglementation, sauf dans l'hypothèse où lesdits travaux seraient en lien direct avec l'activité du Preneur.

Les obligations du preneur :

- a) Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987.
 - b) Il souffrira que le BAILLEUR fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.
- Si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le PRENEUR aura été privé.

c) Il devra laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR et son
fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de le

Il devra, également, les laisser visiter, en cas de mise en vente, aux jours et heures qui
seront fixés en accord avec le bailleur.

Election de domicile :

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile :

- le bailleur en l'Hôtel de Ville d'Armentières
- le preneur dans les lieux loués.

Fait à ARMENTIERES en cinq exemplaires,
Le

Le bailleur,

Monsieur Jean-Michel MONPAYS

Maire d'Armentières

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Le preneur,

Monsieur Laurent NORGA

Directeur de l'Association SPReNE

Signature précédée de la mention manuscrite

« Lu et approuvé »

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le 07/07/2025

webdelib

ID : 059-215900176-20250704-DE25_100-DE