



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 27 Mai 2021
Convocation du : 21 Mai 2021
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 29

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le 27 Mai à dix neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIERES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Bernard HAESBROECK, Maire.

PRESENTS : Jean-Michel MONPAYS, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIE, Céline LEROUX, Catherine DE PARIS, Hugues QUESTE, Martine COBBAERT, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU, Dominique BAILLEUL, Rut LERNER-BERTRAND, Véronique NAEYE, Carole CASIER, Philippe CATTOIRE, Pierre VANNESTE, Sylvie DELANNOY-CUISINIER, Sophie TANGHE, Cristiane DELESTREZ, Grégory PICKEU, Lahcem AIT EL HAJ, Philémon BRUNET, Patricia CASSAN, Hans LANDLER, Caroline BAURANCE, Michel PLOUY, Catherine HALOS, Dominique BIANCHI, Bruno VANGAEVEREN

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : Laurent DERONNE, Valérie PRINGUEZ, Thomas BLACTOT, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Alexis DEBUISSON, Jean-Jacques DERUYTER, ont délégué respectivement Bernard HAESBROECK, Hugues QUESTE, Jean-Michel MONPAYS, Catherine DE PARIS, Sylvie GUSTIN, Michel PLOUY pour les représenter conformément à l'article L. 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRETARE DE SEANCE : Dominique BAILLEUL

DE21.062

VILLE DURABLE
CINEMA LES LUMIERES
MODIFICATION DU BAIL COMMERCIAL AVEC PROMESSE
UNILATERALE D'ACHAT

Autorisation - Approbation



A l'occasion de la réalisation du pôle d'échanges multimodal, la Ville avait souhaité engager une vaste opération de reconquête urbaine du quartier de la gare en valorisant l'axe stratégique liant la gare et le cœur de ville. Dans ce contexte, la construction d'un complexe cinématographique et de loisirs sur le site du Monument Historique Beaudoux et de l'ancienne CPAM, a été décidée en 2011.

Le projet de complexe cinématographique et de loisirs était le suivant :

- un cinéma de cinq salles : dont une partie dans le cadre de la restauration du Monument Historique, et l'autre partie en extension.
- des cellules commerciales et de restauration
- une rue traversante couverte

La maîtrise d'ouvrage avait été confiée, conjointement, à la SEM Ville renouvelée et une Société Civile de Construction Vente constituée de la SEM Ville renouvelée et du groupe Eiffage immobilier (SCCV Armentières Les Lumières).

La SCCV Armentières Les Lumières a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA) le volume cinéma à la Ville d'Armentières.

La Ville d'Armentières, ainsi devenue propriétaire de la cellule, a signé le 28 novembre 2012 un bail commercial avec promesse unilatérale d'achat d'une durée de 9 ans, dont est actuellement titulaire la société MLPA, présidée par Delphine VERMOESEN.

Ce bail prévoit notamment la perception par la Ville d'un loyer annuel de 7 000 euros HT, révisable annuellement selon l'indice INSEE en cours, de la première à la sixième année, soit jusqu'au 25 juin 2020. De la septième à la neuvième année, soit 2021 à 2023, le bail doit passer à 8 % du chiffre d'affaire HT, sans pouvoir être inférieur à 100 000,00 euros HT.

Compte tenu du contexte actuel qui impacte sans commune mesure le domaine cinématographique, la société exploitante sollicite auprès de la Ville d'Armentières un maintien du loyer actuel jusqu'au 31 décembre 2021, et un report d'application à janvier 2022 du nouveau loyer, tout en maintenant l'option d'achat initialement prévue.

Une telle démarche nécessite un avenant à l'acte authentique initial, dont les frais liés seront à la charge exclusive de la société MLPA.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

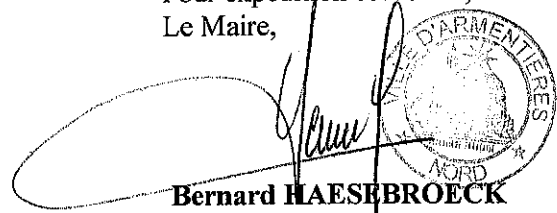
- d'autoriser le maintien du loyer actuel de la société MLPA jusqu'au 31 décembre 2021, et de reporter le loyer de 8 % du chiffre d'affaire HT sans pouvoir être inférieur à 100 000 euros HT à janvier 2022.

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant au bail commercial avec promesse unilatérale d'achat, et tout document nécessaire à la mise-en-œuvre de la présente délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

Pour expédition conforme,
Le Maire,



Bernard HAESBROECK
Vice-Président de la Métropole
Européenne de Lille

réf : A 2021 02354 / MB

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le ---,

1 – REDACTEUR DE L'ACTE

Maître Anthony SCRIVE, notaire de la Société Civile Professionnelle "TSD NOTAIRES", titulaire d'un Office notarial à LILLE (59000), 14 rue du Vieux Faubourg, soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) BAILLEUR

La "**VILLE D'ARMENTIERES**",
Identifiée sous le numéro SIRET 215 900 176 000 11.

**Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART**

2) PRENEUR

La société dénommée "**MLPA**",
Société par actions simplifiée au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), dont le siège social est à ARMENTIERES (59280), 1 rue de la Gare.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LILLE METROPOLE et identifiée sous le numéro SIREN 800 338 667.

**Ladite Société ci-après désignée "L'E PRENEUR"
D'AUTRE PART**

3 - Présence - Représentation

- La société "**VILLE D'ARMENTIERES**", est représentée par **Monsieur Bernard HAESBROECK**, son maire, ici présent, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal n° _____ du ____, rendue exécutoire par sa transmission en préfecture du Nord le _____ et devenue définitive, dont copie est ci-annexée.

- La société "**MLPA**", est représentée par **Madame Delphine VERMOESEN**, --- PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du ---, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.
Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à l'**AVENANT A BAIL COMMERCIAL** objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

1 - Bail commercial (avec promesse unilatérale d'achat) sous conditions suspensives en date du 18 septembre 2012

Suivant acte reçu par Maître DELETOILLE, notaire à LILLE, le 18 septembre 2012, il a été conclu entre le BAILLEUR et la société dénommée HOLDING LUMIERES (SIREN 419 446 216 RCS VERSAILLES), un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives portant sur le bien dont la désignation figure ci-dessous, littéralement transcrite :

"Le Bien Loué comprendra à son achèvement le local non aménagé d'une surface totale hors œuvre nette de 4.451m², dépendant du volume n°2 du terrain sis à ARMENTIERES (Nord), rue de la gare, cadastré section BT, numéros :
40 pour 1574m²
66 pour 1163m²
67 pour 808m²

Il est par ailleurs indiqué audit bail que *"le Bien Loué comprendra à son achèvement et après aménagements à réaliser par le Preneur, un complexe cinématographique comprenant cinq salles, d'une capacité totale de 699 fauteuils et 21 emplacements pour fauteuils handicapés"*.

Ce bail a été conclu aux conditions de loyers suivantes, littéralement transcrites :

"Le loyer est composé de deux paliers successifs, fixés comme suit :
- de la première année du bail à la sixième année du bail : le loyer annuel sera de SEPT MILLE EUROS HORS TAXE (7.000,00€ HT),
- de la septième année du bail à la neuvième année du bail : le loyer sera d'un montant de huit pour cent (8%) du chiffre d'affaires HT, sans toutefois pouvoir être inférieur à un montant de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00€ HT)".

Le bail prévoyait en son article 4.20 une faculté de substitution au profit de la société HOLDING LUMIERES, laquelle devait être exercée au plus tard à la date de livraison du local.

Il est ici précisé que ce bail a pris effet le 25 juin 2014.

2 - Avenant au bail en date du 26 mai 2015

Par courrier en date du 07 novembre 2014, la société dénommée HOLDING LUMIERES a fait part au BAILLEUR de sa volonté d'exercer la faculté de substitution prévue au bail, au profit de l'une de ses filiales, la société MLPA, preneur aux présentes.

Par mail en date du 10 décembre 2014, le BAILLEUR a accepté le principe de cette substitution.

Suivant acte sous seings privés en date du 26 mai 2015, le BAILLEUR et la société HOLDING LUMIERES ont constaté la substitution du PRENEUR dans les droits et obligations résultant du bail à compte rétroactivement du 01 juin 2014.

3 - Contexte sanitaire

La crise sanitaire actuelle liée à l'épidémie de coronavirus dénommé « COVID 19 », qualifiée de pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) le 11 mars 2020, contraint les pouvoirs publics de la France et de nombreux pays à prendre des mesures restrictives exceptionnelles pouvant affecter les déplacements de personnes, le travail ou l'exercice de certaines activités.

Ces restrictions sont de nature à avoir des répercussions importantes sur toute activité du secteur public ou privé.

Dans ce contexte, l'activité du PRENEUR a subi une succession de fermetures administratives, lesquelles ont fragilisé l'équilibre financier de l'exploitation.

Le PRENEUR a donc sollicité le BAILLEUR à l'effet d'accepter un report des modalités d'application du second palier de loyers prévu au bail.

Le BAILLEUR ayant accédé à cette demande, il est passé à l'avenant objet du présent acte.

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

Les parties conviennent de modifier l'article 5 du bail commercial en date du 18 septembre 2012 comme suit :

"A compter de l'échéance de loyer exigible le 25 mars 2022 (soit l'échéance de loyers du 1er trimestre 2022), le loyer sera d'un montant de huit pour cent (8%) du chiffre d'affaires HT, sans toutefois pouvoir être inférieur à un montant de CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00€ HT)".

Ainsi, les conditions financières du premier palier de loyers demeurent applicables jusqu'à l'échéance de loyer exigible le 25 mars 2022.

Toutes les autres clauses du bail du 18 septembre 2012 demeurent inchangées, notamment les modalités de paiement du loyer et les conditions de son indexation.

ENREGISTREMENT

En raison de sa nature, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement par les soins du notaire soussigné.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige, notamment les honoraires de rédaction du présent avenant, d'un montant de _____ EUROS HT, soit _____ TTC.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile [en leur demeure ou siège respectif](#).

ANNEXES

Aux présentes sont demeurés annexés le ou les documents suivants :
Annexe 1 : délibération du conseil municipal de la VILLE D'ARMENTIERES
Annexe 2 : délibération MLPA

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur **CINQ** pages.

Fait et passé à ARMENTIERES

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi

mot nul

ligne nulle

blanc barré

chiffre rayé

Envoyé en préfecture le 31/05/2021

6

Reçu en préfecture le 31/05/2021

Affiché le

SLOW

ID : 059-215900176-20210527-DE21062-DE