



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 3 février 2022

Convocation du : 28 janvier 2022

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 26

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le trois février 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 Bernard HAESBROECK, Maire.

PRESENTS : Jean-Michel MONPAYS, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIE, Laurent DERONNE, Martine COBBAERT, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU, Véronique NAEYE, Carole CASIER, Pierre VANNESTE, Sylvie DELANNOY-CUISINIER, Sophie TANGHE, Grégory PICKEU, Valérie PRINGUEZ, Lahcem AIT EL HAJ, Thomas BLECTOT, Philémon BRUNET, Jean-Jacques DERUYTER, Hans LANDLER, Caroline BAURANCE, Michel PLOUY, Catherine HALOS, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT, Désiré BAILLON.

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR : Céline LEROUX, Catherine DE PARIS, Hugues QUESTE, Dominique BAILLEUL, Rut LERNER-BERTRAND, Philippe CATTOIRE, Cristiane DELESTREZ, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Alexis DEBUISSON, ont délégué respectivement pour les représenter Bernard HAESBROECK, Martine COBBAERT, Jean-Louis MERTEN, Véronique NAEYE, Martine DUBREU, Carole CASIER, Sylvie GUSTIN, Jean-Michel MONPAYS, Laurent DERONNE conformément à l'article L. 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRETARE DE SEANCE : Pierre VANNESTE

DE22.018

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

Autorisation - Approbation

0380

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 prévoyait notamment la perception par la Ville d'un loyer annuel de 7 000 euros HT, 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 devrait passer à 8 % du chiffre d'affaire HT, sans pouvoir être inférieur à 100 000,00 euros HT.

Un premier avenant au bail commercial a été signé le 15 juin 2021 pour le maintien du loyer applicable de la première à la sixième année 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.

Compte tenu du contexte continuant d'impacter le domaine cinématographique, la société exploitante sollicite auprès de la ville d'Armentières que le montant plancher du nouveau loyer soit de 63 000,00 euros HT au lieu de 100 000,00 euros HT pour une durée de deux années.

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

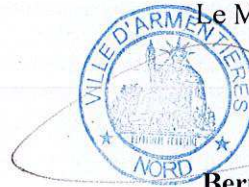
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- d'autoriser la modification du nouveau loyer de 8 % du chiffre d'affaires HT en passant le montant plancher à 63 000,00 euros HT pour la période de janvier 2022 à décembre 2023.
- 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 / ASC](#)

L'AN [DEUX MILLE VINGT-DEUX](#),
Le ---,

1 - REDACTEUR DE L'ACTE

Maître [Anthony SCRIVE](#) notaire de la [Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "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 NUMERO 3 AU BAIL COMMERCIAL DU 28 NOVEMBRE 2012

2 - IDENTIFICATION DES PARTIES

2.1 - BAILLEUR

La "[VILLE D'ARMENTIERES](#)", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département [Nord](#), ayant son siège à [ARMENTIERES \(59280\)](#). Identifiée sous le numéro SIREN [215 900 176 00011](#).

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

2.2- 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 "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

3 - PRESENCE - REPRESENTATION

- La [Commune](#) de [VILLE D'ARMENTIERES](#) est représentée par [Monsieur Bernard HAESBROECK](#), [son maire, ici présent, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal n°DE21.062 du 27 mai 2021, rendue exécutoire par sa transmission en préfecture du Nord le 31 mai 2021, dont une copie est ci-annexée.](#)

- La société "**MLPA**" est représentée par [Madame Delphine VERMOESEN](#), [ici présente, agissant en qualité de représentant permanent de la société HOLDING V2D2, société à responsabilité limitée au capital de 5.000,00€, dont le siège est à HEM \(Nord\), 44 boulevard Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 852 210 897 et immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE ; ladite société prise en qualité de président de la société dénommée CLAP ECRANS, société par actions simplifiée au capital de 40.000,00€, dont le siège est à HEM \(Nord\), 44 boulevard Clémenceau ; ladite société elle-même associée unique et président de la société MLPA, nommée à cette fonction aux termes d'une décision en date du 24 juillet 2019. Madame Delphine VERMOESEN spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 03 juin 2021 dont un extrait certifié conforme est 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 NUMERO 3 AU BAIL COMMERCIAL DU 28 NOVEMBRE 2012 objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

1 - Bail commercial (avec promesse unilatérale d'achat) en date du 28 novembre 2012

Suivant [acte reçu par Maître Anthony SCRIVE, notaire à LILLE, le 28 novembre 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 portant sur le bien dont la désignation figure ci-dessous, ledit bail intervenant après réalisation des conditions suspensives stipulées au bail commercial sous conditions suspensives régularisé entre les parties aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry DELETOILLE, notaire à LILLE le 18 septembre 2012.](#)

La désignation figurant audit bail est la suivante :

[*"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 \) ARMENTIERES \(NORD\), rue de la gare, cadastré section BT, numéros :*](#)

- [40 pour 1.574 m²](#)
- [66 pour 1.163 m²](#)
- [67 pour 808 m²](#)

Ledit local devant, après aménagements à réaliser par le Preneur, consister en 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 initial 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 numéro 1 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 - Avenant numéro 2 en date du 15 juin 2021

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

Le PRENEUR ayant sollicité le BAILLEUR à l'effet d'accepter un report des modalités d'application du second palier de loyers prévu au bail, les parties sont convenues de modifier l'article 5 du bail commercial en date du 28 novembre 2012 aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 15 juin 2021.

Ledit article 5 a été modifié 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)".

Par suite dudit avenant, les parties sont convenues que les conditions financières du premier palier de loyers demeurent applicables jusqu'à l'échéance de loyer exigible le 25 mars 2022.

4 – Objet des présentes

Les effets du contexte sanitaire poursuivant leur impact sur l'activité du PRENEUR, ce dernier a de nouveau sollicité le BAILLEUR à l'effet d'accepter une nouvelle adaptation de l'article 5 du bail du 18 septembre 2012, ce que le BAILLEUR a accepté.

Cela exposé, il est passé à l'avenant faisant l'objet des présentes.

AVENANT NUMERO 3 AU BAIL COMMERCIAL DU 28 NOVEMBRE 2012

[Les parties conviennent de modifier l'article 5 du bail commercial en date du 28 novembre 2012, tel qu'il a déjà été modifié aux termes de l'avenant numéro 2 du 15 juin 2021, 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 annuel correspondra à un montant représentant huit pour cent (8 %) du chiffre d'affaires HT, sans toutefois pouvoir être inférieur, savoir :

- *à SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS HORS TAXES (63.000,00 € HT) pour la période de deux ans courant à compter de ladite échéance du 25 mars 2022 ;*
- *à CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100.000,00 € HT) au-delà de cette date, soit à compter de l'échéance du loyer du 1^{er} trimestre 2024.*

Les conditions financières du premier palier de loyers telles que prévues à l'article 5 du bail du 28 novembre 2012 demeurent applicables jusqu'à l'échéance de loyer exigible le 25 mars 2022.

Toutes les autres clauses du bail du 28 novembre 2012 et de ses avenants numéros 1 et 2 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 CINQ EUROS (500,00€) HT, soit SIX CENTS EUROS (600,00€) TTC.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 et à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945, l'office notarial sus-dénommé dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties aux présentes et à les transmettre à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'office notarial sus-dénommé (Tél : 03.20.13.53.53 – Courriel : accueil.59185@notaires.fr), via le Délégué à la Protection des Données désigné par l'office.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure

dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur **CINQ** pages.

Fait et passé à **LILLE**, en l'étude du notaire soussigné.

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