

**AVENANT AU BAIL DEROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX POUR UNE PARTIE D'UN LOCAL DEPENDANT DU BATIMENTS INNOVAPARC A, SIS A COLOMBELLES, 2 RUE JEAN PERRIN, AU PROFIT DE LA SOCIETE EPINEST**

**LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE**

VU le bail dérogatoire ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour se terminer le 31 mars 2023

VU les difficultés de Trésorerie que rencontre la société EPINEST

CONSIDÉRANT que le bail dérogatoire porte sur une partie du lot 14 dépendant de la copropriété Innovaparc A sise à Colombelles, 2 rue Jean Perrin, comprenant un premier bureau d'une surface de 29,05 m<sup>2</sup> et un second bureau d'une surface de 20,01 m<sup>2</sup>, et les 12,60 m<sup>2</sup> au titre de la quote-part des parties communes,

CONSIDÉRANT que la société a besoin de se maintenir dans les lieux pour poursuivre son activité, et qu'elle souhaite réduire sa surface en libérant un des deux bureaux qu'elle occupe,

CONSIDÉRANT la nécessité de modifier le montant de la provision annuelle indiquée dans la décision n° D-2022/147 en date du 4 août 2022, au regard de la réduction de surface,

**DÉCIDE**

**ARTICLE 1** - de modifier l'article du bail dérogatoire relatif aux provisions sur charges de la manière suivante :

*« Le "Preneur" versera au "Bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.*

*Cette provision sera ajustée chaque année en fonction des dépenses réellement effectuées l'année précédente. »*

**ARTICLE 2** - Les autres dispositions indiquées dans la décision n° D-2022/147 en date du 4 août 2022 demeurent inchangées.

**ARTICLE 3** - Monsieur le Directeur général des services de la communauté urbaine est chargé de l'exécution de la présente décision.

**ARTICLE 4** - La présente décision sera insérée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

**ARTICLE 5** - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Caen, le 25 octobre 2022

Transmis à la préfecture le **27 OCT. 2022**  
Identifiant de l'acte  
Affiché le **27 OCT. 2022**  
Exécutoire le **27 OCT. 2022**  
Notifié le

Le Président,

Joël BRUNEAU



PREFECTURE DU CALVADOS

27 OCT. 2022

COURRIER

**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL RELATIF AU SITE COTE DE NACRE, SIS 2 RUE DE LA GIRAFE A CAEN, AU PROFIT DE LA SOCIETE NORMANDIE AMENAGEMENT**

VU l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de commerce et notamment son article L145-1,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 9 juillet 2020 donnant délégation au président,

VU le bail commercial régularisé en date du 07 juillet 2011 entre la communauté urbaine Caen la mer et la SEM NORMANDIE AMENAGEMENT portant sur la mise à disposition de locaux sis à CAEN, 2 rue la girafe,

VU l'avenant n°1 en date des 16 et 25 juillet 2013 portant modification de la durée, des conditions et charges du bail sus mentionnées,

VU l'avenant n°2 en date du 30 décembre 2014 portant modification des impôts et charges,

VU les avenants n°3 et 4 en dates respectivement du 24 novembre 2017 et du 11 décembre 2020 portant modification du loyer et de l'indexation,

VU les demandes de la SEM Normandie Aménagement, locataire, et de la société MURATA, sous locataire, de bénéficier de diverses réductions,

VU la nécessité de déléguer à la SEM Normandie Aménagement la réalisation de certains travaux urgents de remise en sécurité du bâtiment G, afin que ce bâtiment puisse être sous-loué à la société MURATA,

**DECIDE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>:** de modifier l'article 6.12 2° *IMPOTS-CHARGES* du bail susmentionné pour y intégrer les deux alinéas suivants :

*A titre exceptionnel, une réduction de 44 674 € HT sera accordée au Preneur sur le remboursement de la taxe foncière 2021, ici précisé que cette réduction devra concomitamment bénéficier à la société MURATA, sous locataire en place.*

*En effet, la communauté urbaine Caen la mer a souhaité en 2014 réaliser un redécoupage du site Côte de Nacre, occupé pour partie par la société MURATA, dont les installations sont soumises à la réglementation ICPE. Ce redécoupage nécessitait le dépôt par MURATA d'un dossier en révision (porter à connaissance) auprès de la DREAL concernant son autorisation ICPE. Le coût des études et frais d'instruction de ce dossier ICPE, achevé en 2019, se sont établis à 44 647€ HT. Cette réduction exceptionnelle de taxe foncière a donc pour effet de compenser ces dépenses assumées par MURATA à la demande de Caen la mer.*

*A titre exceptionnel également, une réduction de 11 501,25 € HT sera accordée au Preneur sur le remboursement de la taxe foncière 2022, ici précisé que la société MURATA a déjà bénéficié de cette réduction par anticipation de la part du Preneur.*

En effet, la société MURATA a contesté auprès du Preneur le paiement d'un remboursement de taxe foncière relatif à l'année 2016, ayant considéré que Caen la mer n'avait pas entrepris dans un délai satisfaisant les démarches nécessaires auprès des services fiscaux pour permettre l'obtention d'un dégrèvement de cette taxe. La facture objet du litige s'élevant à 46 005 € HT, les parties se sont rapprochées et ont convenu d'un commun accord de procéder amiablement à la répartition du montant sus évoqué de la manière suivante :

- 50% de ladite facture à la charge de la société MURATA, soit la somme de 23 002,50 € HT
- 25% à la charge de Normandie Aménagement, soit la somme de 11 501,25 € HT
- 25% à la charge de la communauté urbaine Caen la mer, soit la somme de 11 501,25 € HT, objet de la présente décision.

**ARTICLE 2** - de modifier l'article 6.2 – ENTRETIEN-REPARATIONS du bail susmentionné pour y intégrer l'alinéa suivant :

Par dérogation au 1<sup>er</sup> alinéa du présent article, et afin de permettre à la société MURATA de sous-louer le bâtiment G, la communauté urbaine Caen la mer délègue au Preneur la réalisation de certains travaux urgents de remise en sécurité de ce bâtiment (travaux de conformité électrique, reprise des épaufrures en façade, remplacement d'une descente d'eau pluviale en fonte...), avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> mars 2022.

**ARTICLE 3** - de modifier l'article 10.1 - MONTANT du bail susmentionné pour y intégrer l'alinéa suivant :

En contrepartie des travaux de remise en sécurité du bâtiment G pris à sa charge, comme précisé à l'article 6.2, le Preneur conservera le bénéfice du loyer complémentaire de 22 780 € HT versé par la société MURATA au titre du bail précaire, d'une durée d'un an, pour la sous-location de ce bâtiment. Toutefois, si cette sous-location à la société MURATA devait se poursuivre au-delà du 30 avril 2023, le loyer relatif au présent bail sera alors réévalué en conséquence.

**ARTICLE 4** - Monsieur le Directeur Général des Services de la communauté urbaine est chargé de l'exécution de la présente décision.

**ARTICLE 5** - La présente décision sera insérée au registre des délibérations et il en sera rendu compte au conseil communautaire.

**ARTICLE 6** - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Caen dans un délai de 2 mois suivant sa publication. Ce recours contentieux peut être précédé dans ce délai d'un recours gracieux auprès de monsieur le président. Cette procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Caen, le 25 octobre 2022

Transmis à la préfecture le 27 OCT. 2022  
Affiché le 27 OCT. 2022  
Exécutoire le 27 OCT. 2022  
Notifié le

PREFECTURE DU CALVADOS

27 OCT. 2022

COURRIER

Le Président,



Joël BRUNEAU