

DÉPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FLANDRE LYS**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DE LA  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FLANDRE LYS

**Séance du 15 avril 2021**

L'an deux mille vingt et un, le 15 avril à 19 heures et 00 minutes, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis à La Gorgue, 500 rue de La Lys, sur la convocation qui leur a été adressée par Jacques Hurlus, le Président de la Communauté de communes Flandre Lys, le 9 avril 2021.

**Nombre de conseillers en exercice le jour de la séance : 42**

**Nombre de présents : 33**

**Nombre de pouvoirs : 9**

**Nombre de votants : 42**

***Etaient présent(e)s :***

M. BAUDRY José, Mme BEURAERT Martine, M. BEZILLE Marc, M. BLERVAQUE Philippe, M. BODART Michel, Mme BOULENGER Delphine, Mme BROUARD Bénédicte, M. BROUTEELE Philippe, Mme DEBAISIEUX Nathalie, M. DEHAENE Michel, M. DELABRE Aimé, Mme DERONNE Véronique, Mme DURUT Jocelyne, M. DUYCK Joël, M. FAIDUTTI Jean-Marc, Mme FERMENTEL Geneviève, M. FICHEUX Bruno, Mme GRAMMONT Agnès, M. HENNEON François-Xavier, Mme HIEL Anne, M. HURLUS Jacques, M. LORIDAN Bernard, Mme LORPHELIN Martine, M. MAHIEU Philippe, M. MORVAN Hervé, M. MOUQUET Denis, Mme PLE Sandra, M. PRUVOST Philippe, M. RAVET Pierre-Luc, Mme THERON MARESCAUX Stéphanie, M. THOREZ Jean-Claude, M. VANECCLOO Serge, Mme VERHAEGHE Marie-Thérèse.

***Absents excusés :***

Mme BAUDRY Catherine, procuration à M. DEHAENE,  
Mme BERTRAND Dorothee, procuration à M. FICHEUX,  
M. BOONAERT Jean-Philippe, procuration à M. MOUQUET,  
M. DELVALLE Jean, procuration à M. HURLUS,  
Mme EVRARD Monique, procuration à M. MAHIEU,  
Mme HERDIN Andrée, procuration à M. THOREZ Jean-Claude,  
Mme HOUSSIN Marie, procuration à M. HENNEON François-Xavier,  
M. PARENT Michael, procuration à M. HURLUS,  
M. SÉRÉ Soarey, procuration à M. DUYCK.

***Secrétaire de séance :*** M. DUYCK Joël.

## **Délibération n°2021D041 - Développement économique et acquisitions foncières - Modification de financement pour l'implantation de la Brasserie des 3 clochers sur la ZA des Graissières sur la commune de Lestrem.**

*Le Vice-Président expose au Conseil :*

*Vu la délibération du 15 octobre 2020, actant la vente du lot 6 de la zone d'activités Graissières de Lestrem, à la Brasserie des 3 Clochers ;*

Il convient de se positionner sur cette même vente au profit de la société :

NORBAIL Immobilier, SA à conseil d'administration au capital de 8 000 000 €, dont le siège social se situe à Paris, 50 rue d'Anjou, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 352 109 656 00020.

Accordant crédit-bail à la SCI Les Portes des Graissières, spécialement constituée pour l'acquisition du lot 6 de la zone d'activités des Graissières de Lestrem pour une surface de 4 499m<sup>2</sup>, destinée à l'implantation de la Brasserie des 3 Clochers.

La Brasserie des 3 Clochers ayant obtenu l'arrêté accordant le permis de construire en date du 27 novembre 2020, il convient de procéder directement à la signature de l'acte authentique de vente.

A compter de la date de signature de l'acte de vente, l'entreprise disposera de 18 mois pour exercer son activité sur la ZA des Graissières.

Le prix de vente est fixé à 5 € HT / m<sup>2</sup> net vendeur hors frais de notaire.

Conformément aux délibérations des 14 octobre 2006, 23 octobre 2014 et 23 juin 2016 relatives à la sécurisation des actes de vente, ce prix ne tient pas compte des prix du marché puisqu'il vise à stimuler l'implantation d'entreprises sur le territoire intercommunal afin de favoriser l'emploi et la création de richesse d'une part, et afin d'éviter toute spéculation immobilière, cette vente est soumise à certaines restrictions spécifiées dans ces mêmes délibérations d'autre part.

Ces délibérations précisent également :

- Délibération du 14 octobre 2006 : les terrains acquis par une entreprise ne peuvent être aliénés pendant une durée de 10 ans, sauf en cas d'accord préalable de la communauté de communes.
  - A cas où l'acquéreur ou l'intervenant souhaite passer outre le refus de la Communauté de Communes Flandre Lys, il devra régler à celle-ci un complément de prix correspondant au coût réel de l'aménagement des terrains augmenté du coût de la construction, et, diminué du prix réglé lors de l'acquisition, outre les frais d'enregistrement, taxes et émoluments complémentaires.

Ce complément de prix est fixé à 34.24 € /m<sup>2</sup> augmenté de l'indice du coût de la construction, lui-même fixé à 1 614, correspondant à la période des travaux soit au deuxième semestre 2015.

- Dans le cadre de la présente vente, s'agissant d'une mutation intervenant dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, cette clause ne s'appliquera pas en cas de vente à titre de levée d'option par les crédits-bailleurs au profit du crédit-preneur.
- En revanche, cette clause s'appliquera alors au crédit-preneur devenu propriétaire.
- En cas de résiliation du contrat de crédit-bail immobilier pour quelque cause que ce soit, le crédit bailleur s'engage à demander à la Communauté de Communes Flandre

Lys d'agrée tout concessionnaire de l'immeuble. A défaut d'agrément, le crédit bailleur devra régler à la Communauté de communes Flandre Lys un complément de prix égal aux sommes reçues de la vente excédant toutes les sommes dues par le crédit preneur au crédit bailleur au titre du contrat de crédit-bail immobilier, et plafonné au montant du complément de prix tel que défini ci-dessus.

- En cas de cession du contrat de crédit-bail immobilier par le crédit preneur, celui-ci s'engage à demander à la Communauté de Communes Flandre Lys d'agrée tout concessionnaire du contrat. A défaut d'agrément, le crédit preneur devra régler à la Communauté de communes Flandre Lys un complément de prix égal aux sommes reçues de la cession du contrat (soulte) excédant toutes les sommes dues par le crédit preneur au crédit bailleur au titre du contrat de crédit-bail immobilier, et plafonné au montant du complément de prix tel que défini ci-dessus.
- Délibération du 23 octobre 2014 : toute sous-location pour une autre activité que celle pour laquelle la CCFL aura consenti à la cession du terrain est interdite pendant une durée de 10 ans.
  - Etant donné que la présente opération est réalisée dans la cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, la présente clause ne s'appliquera pas au crédit bailleur pendant toute la durée du contrat de crédit-bail immobilier et ce, jusqu'à la revente ou relocation des locaux par le crédit bailleur en cas de résiliation du contrat.
- Délibération du 23 juin 2016 : en cas d'accord de la communauté de communes pour la cession d'un terrain, un compromis de vente devra être signé avec versement d'un acompte. L'entreprise disposera de 10 mois pour obtenir un permis de construire purgé de tout recours. La signature de l'acte de vente aura lieu par la suite et l'entreprise disposera d'un délai de 18 mois pour exploiter son activité sur le site. En cas de non-respect des délais précités, la CCFL rachètera la parcelle sur la base du prix de vente initial minoré d'une pénalité correspondant au montant de l'acompte initialement versé.
  - Etant donné que la Brasserie des 3 Clochers a obtenu l'arrêté de son permis de construire en date du 27 novembre 2020, il convient de préciser que la signature d'un compromis de vente n'est pas rendue nécessaire dans ce cas. En revanche, si l'entreprise ne respecte pas le délai de 18 mois à compter de la signature de l'acte de vente pour exercer son activité sur le site, la CCFL rachètera la parcelle sur la base du prix de vente initial minoré d'une pénalité de 10% du prix de vente.
  - En cas de changement d'activité de l'exploitant, ce dernier s'engage à en informer la Communauté de communes Flandre Lys.
  - Il est proposé d'exclure la clause résolutoire pour le présent crédit-bail immobilier et ce pendant toute la durée de celui-ci en ce compromis en cas de re-commercialisation du bien par le crédit bailleur notamment suite à résiliation du crédit-bail.
  - En cas de difficultés financières de la SCI Les Portes des Graissières ou de la Brasserie des 3 Clochers, les parties conviennent de se réunir afin de trouver toute solution permettant la poursuite d'une activité dans les locaux et s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour agréer d'un commun accord un repreneur ou un occupant desdits locaux.

Après avis favorable de la Commission et du Bureau, il est proposé au Conseil Communautaire de :

- AUTORISER la vente du lot 6 de la ZA des Graissières de Lestrem pour une superficie totale de 4 499 m<sup>2</sup> au prix de 5€ HT du m<sup>2</sup> au profit de la société NORBAIL ;
- AGREER les aménagements susvisés en ce qu'ils porteront uniquement sur la présente opération ;
- AUTORISER le Président à signer tout document relatif à ce dossier.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire accepte à la majorité (34 voix pour, 8 voix contre) la proposition ci-dessus.

Pour extrait conforme au registre,  
Fait à la CCFL,

Le Président,  
Jacques HURLUS

