Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS·FLANDRES

# REPUBLIQUE FRANCAISE

******

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

# DU

# SYNDICAT MIXTE

# SIZIAF

******

## SEANCE DU 29 MARS 2023

******

**Convocation adressée aux délégués le :**

23 mars 2023

**Délégués :**

- **En exercice : 49**
- **Présents : 29**
- **Votants : 45**

**Délibération mise en ligne le :**

4 avril 2023

**Délibération certifiée exécutoire le :**

4 avril 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-neuf mars à dix-huit heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur André KUCHCINSKI, suite à la convocation qui lui a été faite le 23 mars, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Philippe BOULERT, M. Jean-Luc BOULET, M. Sébastien DARRAS, Mme Véronique DERANSY, M. Philippe DRUMEZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, Mme Joëlle FONTAINE, M. André GUILLOU, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, M. Stéphane POULET, M. Alain QUEVA, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Nicolas FRANCKE, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSENT, M. Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, M. Patrick PIQUET BACQUET, Mme Christine STIEVENARD.

Etaient excusés : M. Kévin DEGREAUX, M. Dominique DELECOURT, M. Patrice FRERE, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Sylvain COCQ à Monsieur Sébastien DARRAS, Monsieur Jean-Marie DOUVRY à Monsieur Philippe DRUMEZ, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Philippe BOULERT, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Madame Anne-Sophie DUBOIS à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Monsieur Alain DE CARRION à Madame Leslie DZIURLA, Monsieur Jérôme DEMULIER à Madame Ewa VIVIER, Monsieur Sébastien DECARPENTRY à Monsieur Frédéric WALLET, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Nicolas GODART à Monsieur André KUCHCINSKI, Madame Monique ZARABSKI à Monsieur Patrick PIQUET BACQUET, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Sébastien MESSENT, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Jean-François CARON à Madame Christine STIEVENARD.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET BACQUET

**6 –**

## KLL : SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Le syndicat mixte du Parc des industries Artois-Flandres (SIZIAF) a pour objet de favoriser et de mettre en œuvre toute action liée à la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion du « Parc des Industries Artois-Flandres », notamment, toute opération concourant directement et/ou indirectement au développement du Parc et des entreprises implantées ou souhaitant s'y établir.

Par acte authentique du 10 janvier 2022, le SIZIAF a fait l'acquisition du site de la Française de Mécanique, cadastré section AD 691, AH 362 et AD 541, commune de DOUVRIN et AO 346 commune de BILLY-BERCLAU, et notamment l'ensemble immobilier constitué de :

- Un étang et ses berges

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

- Un terrain de foot en nature de friche
- Une piste de karting et terrain l'entourant
- Terrains à usage de parking

Le SIZIAF, agissant au titre de sa compétence de développement et d'attractivité du Parc des Industries Artois-Flandres, a décidé de conserver cet espace, autrefois mis à disposition des salariés de la Française de Mécanique, en créant un pôle de vie offrant aux salariés des entreprises du Parc des Industries Artois-Flandres, comme aux riverains, un ensemble de services et de loisirs dans un lieu naturel, apaisé et apaisant (espace de pêche, sentier pédagogique sur la faune et la flore, chemin de santé, espaces de restauration, équipements sportifs et de loisirs, espaces de coworking et salles de réunion, ...).

En créant ce pôle de vie, le SIZIAF entend concourir au développement du Parc des Industries Artois-Flandres et à son attractivité.

Ce pôle de vie, compte-tenu de son affectation à l'usage des salariés du Parc mais aussi des riverains, des aménagements réalisés par le SIZIAF en vue de cette affectation, aura vocation à être incorporé au domaine public du SIZIAF.

S'agissant de la piste de karting, par convention d'occupation précaire du 14 mai 1996, la Française de Mécanique, alors propriétaire, avait autorisé la société KLL LOISIRS à exercer une activité commerciale et sportive de karting à destination, notamment, des salariés de l'entreprise et mis à sa disposition le terrain sur lequel sont aujourd'hui implantés une piste de karting et divers bâtiments techniques ou réservés à l'accueil du public.

Depuis l'acquisition du site de la Française de Mécanique par le SIZIAF, la société KLL LOISIRS a poursuivi son activité avec l'autorisation implicite du SIZIAF mais sans titre d'occupation.

C'est pourquoi, dans l'attente de la prochaine incorporation du site dénommé « pôle de vie » au domaine public du SIZIAF et de la mise en œuvre de la procédure de sélection préalable, il est proposé que le SIZIAF consente à la société KLL LOISIRS une convention d'occupation précaire de la piste de karting d'une durée d'un an non renouvelable.

Vu le projet de convention jointe en annexe,

Considérant que la convention précaire est consentie pour une durée d'un an renouvelable commençant à courir le 1er avril 2023 pour s'achever le 31 mars 2024,

Vu le montant de la redevance fixée à 1 000 euros / mois,

Vu l'avis favorable du Bureau,

Le comité syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Autorise** le Président à signer la convention d'occupation précaire jointe en annexe pour la mise à disposition de l'espace karting à la société KLL.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdit,

Le Président

PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES

André KUCHCINSKI

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS·FLANDRES

# CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE

Le **SYNDICAT MIXTE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES** (SIZIAF)

Représenté par son Président en exercice, M. André KUCHCINSKI, domicilié en cette qualité, 64 rue Marcel Cabiddu, 62138 DOUVRIN

Spécialement habilité aux présentes par délibération du comité syndical en date du 29 mars 2022,

Ci-après dénommé « LE PROPRIETAIRE »

ET

**KLL LOISIRS**, société à responsabilité limitée au capital social de 5000,00 euros, enregistrée au R.C.S d'ARRAS sous le numéro 838 858 421

Représentée par son gérant, M. Eric LYPS, domicilié en cette qualité au siège de la société, 838 rue Victor Genel 62400 LOCON

Ci-après dénommé « L'OCCUPANT »

PREAMBULE

Le SYNDICAT MIXTE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES (SIZIAF) a pour objet (statuts modifiés par arrêté préfectoral du 9 juin 2017) de favoriser et de mettre en œuvre toute action liée à la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion du « Parc des Industries Artois-Flandres », notamment, toute opération concourant directement et/ou indirectement au développement du Parc et des entreprises implantées ou souhaitant s'y établir.

Par acte authentique du 10 janvier 2022, le SIZIAF a fait l'acquisition du site de la Française de Mécanique, cadastré section AD 691, AH 362 et AD 541, commune de DOUVRIN et AO 346 commune de BILLY-BERCLAU, et notamment l'ensemble immobilier constitué de :

- Un étang et ses berges
- Un terrain de foot en nature de friche

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

- Une piste de karting et terrain l'entourant
- Terrains à usage de parking

Le SIZIAF, agissant au titre de sa compétence de développement et d'attractivité du Parc des Industries Artois-Flandres, a décidé de conserver cet espace, autrefois mis à disposition des salariés de la Française de Mécanique, en créant un pôle de vie offrant aux salariés des entreprises du Parc des Industries Artois-Flandres, comme aux riverains, un ensemble de services et de loisirs dans un lieu naturel, apaisé et apaisant (espace de pêche, sentier pédagogique sur la faune et la flore, chemin de santé, espaces de restauration, équipements sportifs et de loisirs, espaces de coworking et salles de réunion, …).

En créant ce pôle de vie, le SIZIAF entend concourir au développement du Parc des Industries Artois-Flandres et à son attractivité.

Ce pôle de vie, compte-tenu de son affectation à l'usage des salariés du Parc mais aussi des riverains, des aménagements réalisés par le SIZIAF en vue de cette affectation, aura vocation à être incorporé au domaine public du SIZIAF.

S'agissant de la piste de karting, par convention d'occupation précaire du 14 mai 1996, la Française de Mécanique, alors propriétaire, avait autorisé la société KLL LOISIRS à exercer une activité commerciale et sportive de karting à destination, notamment, des salariés de l'entreprise et mis à sa disposition le terrain sur lequel sont aujourd'hui implantés une piste de karting et divers bâtiments techniques ou réservés à l'accueil du public.

Depuis l'acquisition du site de la Française de Mécanique par le SIZIAF, la société KLL LOISIRS a poursuivi son activité avec l'autorisation implicite du SIZIAF mais sans titre d'occupation.

Cette situation ne pouvant perdurer, les parties sont convenues de régulariser la situation.

C'est pourquoi, dans l'attente de la prochaine incorporation du site dénommé « pôle de vie » au domaine public du SIZIAF et de la mise en œuvre de la procédure de sélection préalable, il est convenu que le SIZIAF consente à la société KLL LOISIRS une convention d'occupation précaire de la piste de karting d'une durée d'un an non renouvelable.

Ceci exposé, les parties acceptent la convention d'occupation précaire aux conditions ci-après :

## ARTICLE 1ER : DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Le SIZIAF autorise la société KLL LOISIRS à utiliser le site du karting composé comme suit :

- Piste de karting (7 125m2)
- Bâtiments à usage d'atelier (80 m2, dont 40 m2 en rez-de-chaussée et 40 m2 en R+1 (tour de contrôle))
- Bâtiment à usage de stockage (222 m2)
- Bâtiment à usage d'accueil du public, magasin, club-house, sanitaires (188 m2)
- Stands partiellement couverts (135 m2)
- Bâtiment de contrôle technique (25.2 m2)
- Terrain alentour

Etant expressément entendu que les bâtiments ci-dessus désignés sont la propriété de la société KLL LOISIRS qui a elle-même procédé à leur construction et à leur financement.

Le tout sis, Boulevard Sud, commune de DOUVRIN (62138), cadastré :

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

- Section AO n°346 (commune de BILLY-BERCLAU)
- Section AH n°357P (commune de DOUVRIN)

D'une superficie totale d'environ 33 687 m² (à parfaire par document d'arpentage à venir)

La situation desdits locaux et emplacements est porte au plan annexé aux présentes.

## ARTICLE 2 : DESTINATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Les biens mis à disposition sont réservés exclusivement à l'usage suivant :

- Activités de loisirs sports mécaniques pour tout public (public, entreprises, groupes, communes…), individuel ou en groupe, pour des sessions de découverte ou de challenge
- Activités de compétition sports mécaniques sous l'égide de la FFSA,
- Enseignement de disciplines sports mécaniques (école de pilotage labellisée FFSA -tout public)
- Activités de pilotage à destination des entreprises

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice d'une ou plusieurs activités différentes sont interdites sauf autorisation expresse du SIZIAF.

A ce titre, la société KLL LOISIRS est autorisée à exercer l'activité complémentaire de vente de marchandises (boissons/snack, accessoires, …).

## ARTICLE 3 : NATURE JURIDIQUE DE LA CONVENTION

3.1 – La présente convention d'occupation est délivrée à titre temporaire et précaire.

La société KLL LOISIRS déclare avoir parfaite connaissance du caractère précaire de la présente convention.

3.2 – La présente autorisation est consentie à titre personnel. Toutefois, un simple changement de raison sociale ne met pas fin à l'autorisation, si ce changement est porté préalablement par lettre recommandée avec avis de réception à la connaissance du SIZIAF.

La présente autorisation d'occupation n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à un tiers sauf accord écrit du propriétaire.

3.3 - Cette convention exclut expressément le champ d'application des baux professionnels et des baux commerciaux (article L 2124-32-1 code général de la propriété des personnes publiques).

3.4 - Cette convention, par son caractère précaire et révocable, ne peut conférer aucun droit réel.

## ARTICLE 4 : CONDITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION

**4.1** - L'exploitation de la piste de karting se fera sous l'entière responsabilité de la société KLL LOISIRS.

**4.2** - La société KLL LOISIRS s'engage :

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

- A solliciter et obtenir toutes les autorisations et agréments nécessaires à l'exercice de son activité.
  Plus particulièrement, la société KLL LOISIRS fait son affaire de l'homologation de la piste de karting et s'engage à respecter les prescriptions de l'arrêté d'homologation sous son entière responsabilité.
  Le SIZIAF ne serait être tenu responsable d'un quelconque manquement à l'obligation d'homologation ou l'arrêté d'homologation.
- A se conformer à toutes les obligations de sécurité et à prendre toutes les précautions nécessaires au bon déroulement de ses activités de manière à ce que la responsabilité du SIZIAF ne puisse en aucune façon être recherchée.
- A éditer les conditions générales d'utilisation de la piste de karting et à les faire respecter par tout utilisateur de la piste
- A solliciter toutes les autorisations exigées par la règlementation du droit de l'urbanisme et du droit de l'environnement, plus particulièrement de régulariser la situation de tout bâtiment qui aurait été édifié sur les terrains mis à disposition sans les autorisations requises
- A respecter la règlementation applicable aux établissements recevant du public
- A se conformer à toutes les consignes de sécurité inhérentes aux bâtiments et emplacements occupés.

**4.3** - La société KLL LOISIRS sera tenue de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux couvrant le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que leur responsabilité civile.

Elle fera son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier des primes y afférant.

Elle devra justifier de la souscription de ces contrats et du paiement des primes correspondantes sur toute réquisition du SIZIAF.

La société KLL LOISIRS demeure entièrement et seule responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'exploitation de l'équipement mis à sa disposition.

La société KLL LOISIRS a l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

En cas de perte, de vol ou de dégradation des biens, le SIZIAF se décharge de toute responsabilité.

La société KLL LOISIRS est seule responsable des détériorations intervenues sur l'emplacement mis à disposition lors de l'occupation.

Elle informera immédiatement le SIZIAF de tout sinistre et le confirmera au moyen d'une trace écrite.

La société KLL LOISIRS renonce à exercer son droit de recours éventuel contre le propriétaire et s'engage à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation.

**4.4 -** Concernant les constructions édifiées par la société KLL LOISIRS avant l'acquisition, par le SIZIAF, de la propriété des lieux, soit le 10 janvier 2022 :

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

La société KLL LOISIRS devra, avant la fin de la présente convention, produire un état descriptif des biens, meubles et immeubles, et équipements présents sur le site mis à disposition.

A l'issue de la convention, les parties conviennent de déterminer ensemble ceux des ouvrages, équipements, constructions ou installations qui resteront des biens propres de la société KLL LOISIRS, de ceux devant devenir la propriété du SIZIAF car indispensables à l'exploitation de la piste de karting.

Durant la durée de cette convention, la société KLL LOISIRS ne devra entreprendre aucun investissement susceptible de revenir au SIZIAF en fin de convention sans en avoir préalablement obtenu l'autorisation expresse du SIZAF.

A défaut, la société KLL LOISIRS ne pourrait exiger, de quelle que façon que ce soit, la prise en charge, ou l'indemnisation, de cet investissement par le SIZIAF.

## ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU SIZIAF

Le SIZIAF s'oblige à ne réaliser aucun travaux qui pourraient nuire aux équipements et bâtiments mis à disposition sans en informer préalablement la société KLL LOISIRS.

Le SIZIAF s'assurera que les travaux à réaliser à proximité immédiate du karting ne nuiront pas au bon fonctionnement de ce dernier.

La société KLL LOISIRS ne peut en aucun cas s'opposer à la réalisation des travaux dont le SIZIAF a la charge.

## ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie pour une durée d'un an non renouvelable commençant à courir le 1er avril 2023 pour s'achever le 31 mars 2024.

Toutefois les parties se réservent le droit d'y mettre fin, à tout moment, sous réserve d'un préavis de deux mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à l'autre partie.

## ARTICLE 7 : REDEVANCE

La présente occupation est consentie à la société KLL LOISIRS moyennant une redevance annuelle de 12 000 € HT (douze mille euros hors taxe) payable en douze mensualités sur présentation d'un titre de recette par les services du SIZIAF.

Cette redevance tient compte, outre la valeur locative de la piste de karting et le chiffre d'affaires réalisé par la société KLL LOISIRS pour l'exploitation de la piste de karting, des charges supportées par la société KLL LOISIRS pour l'entretien de la piste de karting et les bâtiments, mais également de l'occupation à titre gratuit du circuit par la société KLL LOISIRS depuis le 10 janvier 2022.

## ARTICLE 8 – REVOCATION DE L'AUTORISATION POUR INEXECUTION DES CONDITIONS TECHNIQUES ET FINANCIERES

PROJET

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le
ID : 062-256200742-20230329-DELIB20230306-DE

La présente autorisation pourra être révoquée, un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet :

- En cas de non-paiement des redevances échues,

- En cas de cessation de l'usage des biens mis à disposition pendant une durée de deux mois consécutifs.

**ARTICLE 9 – Résiliation / dénonciation de plein droit**

La présente autorisation sera résiliée de plein droit :

- en cas de manquements aux obligations des engagements réciproques.

- en cas de force majeure.

- en cas de cessation des activités de l'Occupant.

**ARTICLE 10 – CONCILIATION**

En cas de litige né de l'interprétation, de l'exécution ou de la rupture de la présente convention, il est convenu qu'avant d'introduire un recours contentieux, les parties s'obligeront à rechercher sérieusement une solution à l'amiable dans un délai raisonnable.

Cette obligation ne pourra pas voir pour effet de priver l'une ou l'autre des parties de l'exercice des voies de recours juridictionnels.

**ARTICLE 11 – LITIGES**

En cas de litige dans l'exécution des présentes, les parties saisiront la juridiction compétente en cas de non-conciliation.

Fait à …..

Le ……..

En deux exemplaires

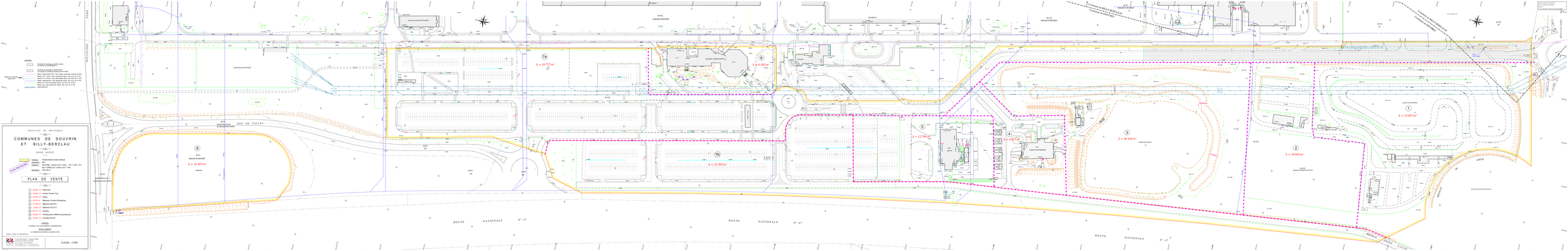
**SYNDICAT MIXTE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES**

M. André KUCHCINSKI, Président

**KLL LOISIRS**

M. Eric LYPS, Gérant

PROJET


FRANCAISE DE MECANIQUE
COMMUNES DE DOUVRIN ET BILLY-BERCLAU
ZONE NORD
PLAN DE VENTE
LEGENDE :
Surfaces en propriété ou prêt à ouvrir en SUPERFICIE DE PLANCHER ( )
Surfaces de stockage ou LOB en sol ( )
Phase 1 Secteur Nord : Parcelles Vendues
Phase 1 Secteur Nord : Prêt à faire ouvrir (surface en PC)
Phase 1 Secteur Nord : Prêt à faire ouvrir (surface en DP)
Phase 2 / 3 Secteur Nord : Prêt à faire ouvrir (surface en DP)
Phase 2 / 3 Secteur Nord : Prêt à faire ouvrir (surface en PC)
Phase 2 / 3 Secteur Nord : Prêt à faire ouvrir (surface en LOB)
Phase 2 / 3 Secteur Nord : Prêt à faire ouvrir (surface en PC) Lot Bellevue 07
Phase 2 / 3 Secteur Nord : Prêt à faire ouvrir (surface en DP) Lot Bellevue 07
Surfaces en SHON ( )
Surfaces en SDP ( )
Maîtrise d'ouvrage :
FRANCAISE DE MECANIQUE
Urbaniste :
AGOURA - Gardien ND n° 3429 - + 44 n° 3370 - 24 r. JEAN BULLY - Nancy 54 n° 2441
Architecte :
Paysagiste :
Ingénieur :
Lot en vente
Parcelle vendue
Parcelle à ouvrir
Parcelle en cours de vente
Parcelle en cours de vente
Parcelle en cours de vente