

Direction Secteur Développement Urbain  
Urbanisme

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Liberté – Égalité – Fraternité

**Ville de Givors**  
**DÉCISION MUNICIPALE**

**N°DM2025\_050**

**OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR UN BAIL CIVIL POUR  
L'OCCUPATION DE LOCAUX SITUÉS 2 RUE EUGENE POTIER A GIVORS PAR LA  
SAGIM**

**Le maire de Givors,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

**Vu** la délibération n°1 en date du 12 janvier 2022 donnant délégation de pouvoirs à monsieur le maire en vertu de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

**Vu** la délibération du conseil municipal du 12 janvier 2022 donnant délégation conformément au texte susvisé, notamment la décision de conclusion et de révision du louage de chose pour une durée n'excédant pas douze ans,

**Vu** la disponibilité des locaux situés au sein du bâtiment sis 2 rue Eugène Pottier à Givors,

**Considérant** que la Société d'Aménagement Givors Métropole (SAGIM) a sollicité la mairie aux fins de devenir locataire de locaux, au sein du bâtiment situé 2 rue Eugène Pottier 69700 Givors,

**DÉCIDE**

**Article 1 :** Un bail civil de locaux à usage de bureaux, sis au premier étage d'un ensemble immobilier, d'une superficie de 96,34 m<sup>2</sup>, et des espaces partagés avec les autres occupants de l'étage (PAEJ et CDHS), pour une quote-part de 14,93 m<sup>2</sup>, situés 2 rue Eugène Pottier 69700 Givors, est établi entre la commune et la Société d'Aménagement Givors Métropole (SAGIM).

Ce bail civil est consenti pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour expirer le 31 décembre 2035. Le bail est reconduit tacitement pour la même durée et dans les mêmes conditions.

Ce bail est consenti moyennant un loyer de 10 126,62 € HT (hors taxes et hors charges), soit 12 151,95 € TTC (TVA incluse, hors charges), soit 3 037,98 € TTC par trimestre, correspondant à :

- 120,00 € TTC/m<sup>2</sup>/an pour la surface de 96,34 m<sup>2</sup> occupée privativement,
- 39,60 € TTC/m<sup>2</sup>/an pour la surface de 14,93 m<sup>2</sup> partagée avec les autres occupants de l'étage (PAEJ et CDHS).

La SAGIM versera également en sus du loyer un forfait de charge couvrant les frais d'eau, d'électricité, de chauffage, de maintenance des installations et de nettoyage des locaux, fixé à un montant hors taxes de 4 450,80 € HT, soit 5 340,96 € TTC (TVA incluse), soit 1

335,24 € TTC par trimestre (48 € TTC/m<sup>2</sup>/an pour l'ensemble des locaux, soit un total de 111,27 m<sup>2</sup>).

Le montant de loyer et de charges fixé à 17 492,91 € TTC par an (4 373,22 € TTC par trimestre).

**Article 2 :** Monsieur le directeur général des services et le receveur municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

**Article 3 :** Conformément à l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte de la présente décision à la prochaine séance du conseil municipal.

**Article dernier :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la décision ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le mardi 02 décembre 2025,

Mohamed BOUDJELLABA,  
Le maire

**Envoyé en Préfecture le :**

**Affiché ou notifié le :**

## BAIL CIVIL

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**LA VILLE DE GIVORS**, commune dont l'adresse est HOTEL DE VILLE, PLACE CAMILLE-VALLIN, B.P. 38 69701 GIVORS CEDEX, représentée par son maire dument habilité à cet effet par délibération du conseil municipal du 12 janvier 2022,

Ci-après désignée : le « Bailleur » ou la « Ville de Givors »

**D'UNE PART**

### **ET :**

**La SOCIETE D'AMENAGEMENT GIVORS METROPOLE (SAGIM)**, société anonyme d'économie mixte au capital de 800 000,00 euros, dont le siège social est situé à Hôtel de Ville – Place Camille Vallin – 69700 GIVORS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 960 505 089, représentée par Yves MOLINA en sa qualité de Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après désignées : le « Preneur » ou la « SAGIM »

**D'AUTRE PART**

Ci-après désignées ensemble : les « Parties »

**1.** La Ville de Givors est propriétaire d'un bâtiment sis 2 rue Eugène Pottier à Givors, auparavant propriété de la Caisse d'Allocations Familiales du Rhône et qui a accueilli le centre social Camille Claudel (centre social + accueil de loisirs sans hébergement + établissement d'accueil de jeunes enfants).

La ville de Givors a réalisé des travaux de réhabilitation importants de celui-ci afin de le moderniser et le mettre aux normes en vue d'accueillir :

- Un établissement d'accueil de jeunes enfants d'une capacité de 48 berceaux, se développant sur l'ensemble du rez-de-chaussée et environ la moitié de l'étage
- Des activités dans le domaine de la santé, en complément du pôle de santé adjacent, sis 1 rue Victor Hugo et ayant ouvert ses portes, après rénovation du bâtiment, début 2024, comprenant :
  - o Un Point Accueil Ecoute Jeunes
  - o Des locaux pour le Comité Départemental d'Hygiène Social
  - o Des locaux vacants ce jour initialement destinés à accueillir l'association OVE (objet du présent bail)

**2.** C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées afin de convenir d'un bail portant sur l'occupation de ces nouveaux locaux pour une partie de l'étage représentant une superficie de 96,34 m<sup>2</sup> pour les locaux à titre privatif, auxquels s'ajoutent la quote-part de locaux communs pour 14.93 m<sup>2</sup>, salle de réunion mutualisée, sanitaires.

**CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

**ARTICLE PRELIMINAIRE : DECLARATION DES PARTIES**

Les Parties déclarent que l'ensemble des clauses ci-après exposées ont fait l'objet de négociations qui ont conduit à des conditions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des Parties.

En conséquence, elles déclarent que le présent bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le Bailleur déclare :

- être plein propriétaire de l'immeuble objet du présent bail ;
- avoir la pleine capacité pour le donner à bail
- aucune disposition conventionnelle, légale, judiciaire ou réglementaire n'empêche sa conclusion.

**1. OBJET**

Le Bailleur loue au Preneur les locaux ci-après désignés aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux seules dispositions du code civil.

## 2. DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier, situé à GIVORS (69700), 2 rue Eugène Pottier, Cadastré

Section	N°	Surface
AO	24	00ha 01a 93ca
AO	25	00ha 11a 22ca
AO	26	00ha 01a 24ca
AO	28	00ha 00a 92ca

Un local à usage de bureaux, sis au premier étage dudit bâtiment, d'une surface de 96.34 m<sup>2</sup> (ci-après désigné « Locaux »), ainsi que l'usage d'espaces partagés avec les autres occupants de l'étage (PAEJ et CDHS), pour une quote-part de 14.93 m<sup>2</sup>, tels que figurant sur le plan en annexe 1 aux présentes. Précision étant ici faite que le local en question dispose d'un accès escalier depuis le rez-de-chaussée, adressé au 2 quai des Martyrs, mais que l'accès ascenseur pour les personnes à mobilité réduite se situe au 1bis quai des Martyrs, au niveau de l'accès au pôle de santé adjacent, l'ascenseur étant mutualisé entre ces deux structures et accessible uniquement aux horaires suivants : de 8h00 à 19h00 du lundi au vendredi, hors jours fériés.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des Locaux, dans la limite de plus ou moins trois pour cent (+/- 10 %) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

## 3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour expirer le 31 décembre 2035.

Le Bailleur ou le Preneur pourra notifier à l'autre partie son intention de ne pas renouveler le bail à l'échéance de celui-ci en le lui notifiant au moins six (6) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

De plus, le Preneur pourra y mettre fin, par anticipation, à tout moment, en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de congé délivré dans les conditions exposées ci-dessus, à son échéance, le bail est reconduit tacitement pour la même durée et dans les mêmes conditions que celles prévues aux présentes.

## 4. DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage de bureaux, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur ne pourra modifier cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux loués sans avoir obtenu l'autorisation écrite préalable du Bailleur.

## 5. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, en autant d'exemplaires que de parties. Il sera annexé au présent bail.

À défaut d'accord entre les Parties, cet état des lieux d'entrée sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

## 6. REMISE DE DOCUMENTS ET ANNEXES

Est remis au Preneur lors de la signature des présentes :

- plan d'aménagement des locaux (annexe 1)
- plan des installations électriques des locaux (annexe 2)
- plan des installations de chauffage, ventilation et plomberie des locaux (annexe 3).

## 7. CONDITIONS FINANCIERES

Le présent bail est respectivement consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur moyennant les conditions financières précisées ci-dessous :

### 7.1. LOYER ET CHARGES

#### 1º.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 10 126,62 € HT (hors taxes et hors charges), soit 12 151,95 € TTC (TVA incluse, hors charges), soit 3 037,98 TTC € par trimestre, correspondant à :

- 120 € TTC/m<sup>2</sup>/an pour la surface de 96.34 m<sup>2</sup> occupée privativement par le Preneur ;
- 39.6 € TTC/m<sup>2</sup>/an pour la surface de 14.93 m<sup>2</sup> partagée avec les autres occupants de l'étage (PAEJ et CDHS).

Le Preneur versera également en sus du loyer un forfait de charge couvrant les frais suivants : eau, électricité chauffage, frais de maintenance des installations (hors équipement informatique) et nettoyage des Locaux.

Ce forfait est fixé à un montant annuel hors taxes de 4 450.80 € HT, soit 5 340.96 € TTC (TVA incluse), soit 1 335.24 € TTC par trimestre correspondant à :

- 48 € TTC/m<sup>2</sup>/an pour l'ensemble des locaux (96.34 m<sup>2</sup> - espace privatif + quote-part des espaces partagés – 14.93 m<sup>2</sup>, soit un total de 111.27 m<sup>2</sup>),

**soit un montant de loyer et de charges de 17 492,91 € TTC (TVA incluse) par an et 4 373,22 € TTC (TVA incluse) par trimestre.**

Le montant du loyer et des charges est soumis au régime de la TVA, au taux actuellement en vigueur de 20%. Le Preneur réglera le montant de la TVA au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Preneur s'oblige à acquitter ces sommes par trimestre et d'avance, le 5<sup>ème</sup> jour ouvré de chaque trimestre civil.

### **3<sup>o</sup>. LIEU DE PAIEMENT - QUITTANCE**

Le paiement du loyer et de ses accessoires précisés aux présentes devra avoir lieu dans les caisses de la Trésorerie municipale de Givors.

#### **7.2. INDEXATION CONVENTIONNELLE**

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les ans, sans autre formalité. L'indice de base à prendre en compte sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit pour les révisions ultérieures du loyer.

Le montant forfaitaire des charges est indexé de 2 % à chaque date anniversaire du présent bail. En cas d'augmentation ou diminution significative du coût des charges, les Parties conviennent de se rencontrer à chaque échéance triennale afin de fixer ensemble les nouvelles modalités de calcul du montant forfaitaire des charges.

#### **7.3. IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de la prise d'effet du bail, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

### **8. CONDITIONS DE LA JOUSSANCE**

#### **8.1. USAGE**

Le Preneur jouira des Locaux loués selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des lieux loués et de son voisinage ne soient troublés en aucune manière du fait de son exploitation, de son personnel ou de ses fournisseurs. Si son occupation des lieux conformément à la destination ci-dessus prévue entraîne des réclamations ou des contestations de la part de tiers, il devra en faire son affaire personnelle, sauf si cette destination, acceptée par le Bailleur, les rend inéluctables.

#### **8.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION**

Le Preneur devra exploiter les lieux selon les prescriptions légales, réglementaires ou administratives auxquelles il est soumis. Il devra faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction administratives compétentes ou autres concernant les modalités d'occupation des lieux loués et d'exploitation de son activité.

Dans les conditions prévues aux articles 1732 et 1735 du Code civil, le Preneur répondra des dégradations et pertes pouvant survenir dans l'immeuble loué au cours de son occupation.

#### **8.4. VISITE DES LIEUX – MISE EN VENTE OU RELOCATION**

Afin de permettre de constater leur état, le Preneur autorise le Bailleur ou son représentant à visiter les Locaux loués une fois par an et chaque fois que cela sera nécessaire. Le Bailleur devra prévenir le Preneur de ces visites au moins 48 h à l'avance par tout moyen à sa convenance

En cas de mise en vente ou de relocation, le Preneur accepte que le Bailleur annonce celle-ci par un panneau opposé sur l'immeuble et fasse visiter les lieux loués moyennant un préavis préalable de 48h.

### **9. ENTRETIEN ET REPARATION**

#### **9.1. PRISE EN CHARGE PAR LE BAILLEUR DE L'ENTRETIEN ET DES REPARATIONS LOCATIVES**

Le forfait de charge prévu à l'article 7.1.1 intègre le nettoyage, sur la base de 3 passages par semaine, (hors consommables à la charge du preneur) et les réparations locatives qui seront prises en charge par le bailleur, moyennant un délai de traitement de 15 jours minimum, voire plus en fonction de la nature des réparations.

#### **9.2. REPARATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR**

Le Bailleur devra effectuer les réparations concernant :

- les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble loué et tous autres éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec lui ;
- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Si une difficulté survient, le Bailleur et le Preneur déclarent vouloir s'en rapporter à l'interprétation donnée notamment par la jurisprudence et à l'article R. 111-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, le Bailleur prendra à sa charge :

- toutes les réparations dues à la vétusté et à l'usure normale, à un défaut de conformité avec la réglementation, ainsi que celles occasionnées par un cas fortuit ou par la force majeure, sauf lorsque ces réparations peuvent être considérés comme locatives ou d'entretien ;
- les réparations dues à un vice caché entraînant pour le Preneur un inconvénient sérieux dans l'usage de l'immeuble loué ou pour l'activité qui y exercée.

Le Preneur s'engage à prévenir sans délai le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient à l'immeuble loué et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à ce dernier. Tout manquement à cet engagement entraînera réparation des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou son retard.

L'immeuble loué seront à la charge du Bailleur, qu'ils soient ou non imposés par l'Administration et qu'ils comprennent ou non des travaux d'étanchéité.

## 10. TRAVAUX

### 10.1. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE BAILLEUR

Le Preneur souffrira la réalisation par le Bailleur de tous les travaux nécessaires à sa charge. Il devra les supporter et faciliter leur exécution quelle que soit l'inconvenienced causée. Cependant, les Parties se concerteront au préalable pour trouver la solution la moins gênante pour l'activité du Preneur. S'ils rendaient impossibles au Preneur une exploitation raisonnable de son activité, il pourra demander des dommages-intérêts. Même si les travaux durent plus de vingt et un jours, il ne pourra pas demander une diminution du loyer, sous réserve qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le Bailleur ne pourra pas modifier la consistance de l'immeuble loué sans l'accord préalable et exprès du Preneur.

### 10.2. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans les Locaux loués qu'ils portent ou non sur ses éléments porteurs ou d'ossature et sur son clos, son couvert ou son étanchéité.

A défaut d'autorisation, le Bailleur pourra à tout moment exiger leur suppression et la remise en état des lieux par le Preneur.

Les travaux autorisés devront respecter les règles de l'art en la matière et seront réalisés aux risques et périls du Preneur. Avant leur exécution, le Preneur devra avoir obtenu toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires.

Tous travaux, embellissements, constructions et améliorations quelconques effectués par le Preneur resteront à la fin du bail la propriété du Bailleur sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander au Preneur une indemnité égale au coût de remise en état. Cette fin du bail s'entend de la fin des relations contractuelles entre le Bailleur et le Preneur, pour quelque cause que ce soit, même si le bail continue à la suite d'une cession autorisée par le Bailleur selon les modalités précisées ci-après.

## 11. RESPONSABILITÉ - ASSURANCES

### 11.1. RESPONSABILITÉ DU PRENEUR

Le Preneur sera seul responsable dans les circonstances suivantes :

- incendie des Locaux loués, dans les conditions déterminées par les articles 1733 et 1734 du Code civil ;
- vol et tout acte délictueux commis dans les Locaux loués ;

- manutention ou irrégularités des services et équipements desservant les lieux loués, qu'ils leur soient propres ou communs avec d'autres et qu'ils soient publics, parapublics ou privés ;

- dégâts causés aux Locaux loués et/ou à tous ses équipements et installations, par suite de fuites, infiltrations, humidités ou autres circonstances, dus à des évènements climatiques ou autres ;

- accidents survenant dans les Locaux loués ou causés par eux ;

- expropriation pour cause d'utilité publique, sauf au Preneur à faire valoir ses droits auprès de l'autorité expropriante ;

Il sera également seul responsable :

- des dégâts occasionnés à l'immeuble loué et des dommages apportés à des personnes s'y trouvant et aux voisins, qui seront dus à son fait, à celui de toute personne dont il doit répondre ou à tout objet sous sa garde ;

- de toute pollution liée à son activité, qu'elle ait été autorisée ou non par le Bailleur ou par les administrations compétentes.

Dans toutes ces circonstances, le Preneur n'aura de recours ni contre le Bailleur ou le mandataire de celui-ci, ni contre leurs assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable à l'un d'eux ou si le sinistre est la conséquence des responsabilités des constructeurs en application des articles 1792 et suivants du code civil.

## 11.2. RESPONSABILITE DU BAILLEUR

La responsabilité du Bailleur sera engagée :

- si, en violation des dispositions de l'article 1719-3, du Code civil, il n'assure pas au Preneur une jouissance paisible de l'immeuble loué pendant la durée du bail et de sa prolongation tacite ;

- si l'immeuble loué et les éléments installés par lui, pour son compte ou avec son accord, présentent une dangerosité connue de lui ou qu'il ne pouvait ignorer lors de la conclusion ou au cours du bail sauf acceptation expresse et écrite du Preneur dûment informé ;

- si le Preneur est troublé dans sa jouissance par suite d'un trouble de droit émanant d'un tiers et concernant l'immeuble loué, à charge par lui de le dénoncer au Bailleur conformément à l'article 1726 du Code civil ;

- si, d'une manière générale, il n'assure pas l'une quelconque de ses obligations de propriétaire-Bailleur ;

## 12. ASSURANCES

### 12.1. PAR LE BAILLEUR

Pendant le cours du bail et de sa prolongation éventuelle, le Bailleur devra assurer l'immeuble loué et toutes les installations et agencements installés par lui ou pour son compte et ceux lui advenant par

ouvrir l'incendie et tous les autres risques inhérents à sa qualité de propriétaire d'un immeuble donné à bail, en tenant compte de sa situation et de sa nature.

Il s'engage à communiquer sa police et ses avenants éventuels à première demande du Preneur ou de son agent d'assurances.

## **12.2. PAR LE PRENEUR**

### **a. RISQUES A COUVRIR**

Dès la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée comme celle de sa prolongation tacite, le Preneur devra assurer les Locaux et les maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol et tous autres risques lui incombant en vertu des règles sur le louage et des stipulations des présentes.

Cette assurance à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, devra également couvrir :

- contre ces mêmes risques : tous les aménagements, installations et équipements apportés par lui à l'immeuble loué et les objets mobiliers, le matériel et marchandises le garnissant ;
- ses pertes d'exploitation, ainsi que tous dommages immatériels ;
- le recours des voisins ;
- sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans l'immeuble loué et dont la responsabilité lui incomberait ;
- les risques environnementaux liés à son activité.

L'assurance devra être souscrite pour une somme devant permettre de couvrir l'ensemble de ces divers risques.

A première demande du Bailleur ou de son agent d'assurances, il devra communiquer ses attestations d'assurance et justifier du paiement régulier des primes.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail. Il devra justifier de leur souscription et du paiement de la prime chaque année par l'envoi d'une attestation et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

### **b. RENONCIATIONS A RE COURS**

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou les dépendances de l'immeuble,
- en cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur, sauf si ces tiers relèvent de sa responsabilité.

Le Bailleur renonce, réciproquement, à tout recours contre le Preneur du fait des cas susvisés.

#### **c. ACTIVITE ENTRAINANT LE PAIEMENT D'UNE SURPRISE**

Si le Preneur exerce une activité entraînant pour le Bailleur ou les voisins, des surprimes d'assurances, il sera tenu d'en rembourser le Bailleur et de garantir celui-ci de toutes réclamations des voisins.

#### **d. INFORMATION PAR LE PRENEUR**

Dès qu'il en aura connaissance, le Preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et au Bailleur, tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué. Il sera responsable des conséquences du défaut de déclaration en temps utile.

### **13. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE LOUE**

La destruction involontaire totale de l'immeuble loué au cours du bail, éventuellement prolongé tacitement, entraînera sa résiliation de plein droit.

En cas de destruction involontaire partielle, le Preneur pourra, suivant les circonstances, demander soit une diminution du loyer soit la résiliation du bail.

Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

### **14. SOUS LOCATION**

Par dérogation à l'interdiction de principe résultant de l'article 1717 du Code civil, le Bailleur autorise expressément le Preneur à sous-louer tout ou partie des locaux objets des présentes.

Les sous-locations pourront être consenties à des personnes physiques ou morales exerçant des activités professionnelles compatibles avec la destination des lieux telle que définie au présent bail.

Le Preneur demeurera, en toute hypothèse, seul tenu envers le Bailleur de l'exécution intégrale des obligations résultant du présent contrat, notamment en matière de paiement du loyer et des charges.

Les conventions de sous-location seront établies par écrit et devront stipuler que les sous-locataires ne disposent d'aucun droit direct à l'encontre du Bailleur, le Preneur conservant la qualité d'unique locataire au sens du présent bail.

Le montant des loyers de sous-location sera librement fixé par le Preneur, sans que cette fixation puisse avoir d'incidence sur le loyer principal dû au Bailleur.

Le Preneur tiendra à la disposition du Bailleur, à première demande, la liste des sous-locataires.

Les contrats de sous-location ne pourront en aucun cas être conclus pour une durée excédant celle du présent bail principal, ni survivre à sa résiliation ou à son expiration, quelle qu'en soit la cause.

En cas de résiliation anticipée du bail principal, pour quelque motif que ce soit, le Preneur s'engage à en informer sans délai les sous-locataires et à prendre toutes mesures nécessaires pour mettre fin à leurs droits d'occupation dans les mêmes délais que ceux applicables au Preneur.

## 15. - FIN DU BAIL

A l'expiration du bail, de quelque manière qu'elle arrive, les Locaux devront être restitués par le Preneur en bon état de propreté, d'entretien, de réparations locatives et de toutes les autres réparations à sa charge. Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier à frais partagé par moitié entre les Parties.

Si le Preneur n'exécute pas alors les réparations à sa charge, le Bailleur pourra faire chiffrer leur coût, sous le contrôle du Preneur. Celui-ci devra les régler avant son départ. Eventuellement il devra en outre verser au Bailleur une indemnité d'occupation ou des dommages intérêts, si l'exécution de ces travaux retarde ou empêche momentanément la relocation des lieux ou retarde leur vente.

La restitution se fera par la remise des clés des Locaux au Bailleur ou à toute personne régulièrement mandatée à cet effet.

Avant tout enlèvement des biens mobiliers lui appartenant, le Preneur devra justifier du paiement de toutes les contributions à sa charge dont le Bailleur pourrait être tenu en vertu des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts.

## 16. Environnement

### 16.1. – Réglementation sur l'amiante

Chacune des Parties reconnaît être pleinement informées des dispositions du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 et du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 imposant au propriétaire de l'immeuble l'obligation de rechercher sous peine de sanctions pénales, la présence de flocage ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des Locaux à l'usage commercial, et l'obligation de procéder le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans les délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire ayant été délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le Bailleur déclare et garantit qu'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et seront conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires et administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont en vigueur. Si le Preneur découvrait néanmoins de l'amiante dans les Locaux, le Bailleur prendra à sa charge les coûts occasionnés par les travaux de désamiantage sous réserve que la présence d'amiante ne provienne pas de l'activité du Preneur.

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur.

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions des articles L. 133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'obligation qu'il leur est faite de déclarer à la mairie la présence de termites dans le bâtiment dans lequel se trouve les Locaux objet des présentes en application de l'article L. 133-4 dudit Code dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

**« Article L133-4 : Dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les PARTIES communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires ».**

D'autre part, il est ici rappelé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeuble se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux en application de l'article L. 133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

**« Article L133-1 : Dans les secteurs délimités par le conseil municipal, le maire peut enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.**

*Les propriétaires justifient du respect de cette obligation dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*Si l'immeuble est soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification de l'injonction aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic qui doit en informer sans délai chaque copropriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ».*

A ce sujet, le Bailleur déclare :

- Que l'immeuble objet des présentes ne contient ni termites ni insectes xylophages,
- Qu'il n'a pas effectué de déclaration auprès des services de la mairie,
- Qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher les termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

### 16.3. – Lutte contre la mérule

Les Parties déclarent être également pleinement informées des dispositions des articles L. 133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de l'obligation qu'il leur est faite de déclarer à la mairie la présence de mérule dans le bâtiment dans lequel se trouve les Locaux objets des présentes en application de l'article L. 133-7 dudit code dont les termes sont ci-après rapportés :

**« Article L133-7 : Dès qu'il a connaissance de la présence de mérule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire. Pour les PARTIES communes d'un immeuble relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires ».**

A ce sujet, le Bailleur déclare :

- des présentes n'est pas contaminé par la présence de mérule,
- Qu'il n'a pas effectué de déclaration auprès des services de la mairie,
  - Qu'il n'y a aucun arrêté préfectoral délimitant une zone présentant un risque de présence de mérule dans le périmètre sur lequel est situé le bien objet des présentes.

#### **16.4. – Réglementation sur le saturnisme**

Le Bailleur déclare :

- Que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- Qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du Préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

#### **16.5. – Situation de l'immeuble au regard de l'état des risques et pollutions**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers et les Preneurs de biens à usage commercial sur les risques majeurs sont applicables.

La Commune de Givors sur le territoire de laquelle est situé le bien objet des présentes est listée par cet arrêté.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques conforme à l'arrêté pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, ainsi que l'arrêté préfectoral, sont demeurés annexés aux présentes.

#### **16.6. – Déclaration relative aux sinistres (Article L. 125-5 IV du Code de l'environnement)**

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des assurances).

### **18. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Les obligations résultant des présentes sont toutes de rigueur tant pour le Preneur que pour le Bailleur, qu'elles résultent des présentes ou de tout texte législatif ou réglementaire applicable en la matière.

Le présent bail et toute prolongation tacite en découlant seront résolus de plein droit à l'encontre de la partie aux présentes qui n'exécutera pas l'une quelconque des obligations résultant pour elle de la loi, de la réglementation, des usages locaux ou du présent bail.

La partie qui voudra se prévaloir de la présente clause résolutoire devra mettre en demeure l'autre de payer la somme due ou d'exécuter l'obligation à sa charge. Cette mise en demeure devra rappeler la présente clause et mentionner qu'elle ne produit effet qu'un mois après avoir été effectuée. Elle devra préciser qu'à défaut d'exécution dans ce délai d'un mois, la résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire et sans que l'effet de cette résiliation puisse être empêché ou suspendu par une offre ou une consignation ultérieure.

## 19. CLAUSE PENALE

Toute somme due en vertu du présent bail et non payée à l'échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal en vigueur lors de celle-ci, majoré de un point. Il sera dû par le seul effet du non-respect du terme, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

## 20. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacun du Bailleur et du Preneur fait élection de domicile aux adresses figurant en comparution. Chacun d'eux s'oblige à informer l'autre de tout changement d'adresse intervenant au cours du bail.

Fait à Givors, le

En deux originaux de 14 pages et trois annexes :

Annexe 1 : plan d'aménagement des locaux

Annexe 2 : plan des installations électriques

Annexe 3 : plan des installations de chauffage/ventilation/plomberie

Le Bailleur

Le Preneur