

Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors
DÉCISION MUNICIPALE
N°DM2025_052

OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR LE CONTRAT DE SOUS LOCATION PRECAIRE DU LOCAL SITUE AU 21 RUE ROGER SALENGRO 69700 GIVORS AVEC MADAME ESMA BOLAT REPRESENTANT LE COMMERCE "MESDAMES BRAND"

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, et ce pour la durée du mandat, de décider de la conclusion et de la révision du louage de chose pour une durée n'excédant pas douze ans,

Vu la disponibilité du local commercial situé au 21 rue Roger Salengro 69700 Givors,

Considérant l'examen de la situation de madame Esma Bolat, représentant le commerce « Mesdames Brand »,

Considérant que l'accord émis par cette dernière sur les modalités et après visite des lieux,

DÉCIDE

Article 1 : Un contrat de sous location précaire d'un local commercial est établi entre la commune de Givors et madame Esma Bolat. Ce local est destiné à une activité commerciale exclusive.

Ce contrat de sous location précaire est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 215 € par mois et un montant mensuel des charges de 85 € par mois.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un an à compter du 3 octobre 2025 renouvelable automatiquement pour prendre fin le 31 mai 2028.

Article 2 : Monsieur le maire et le comptable assignataire 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 tenu 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 :

CONTRAT DE SOUS LOCATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La ville de Givors, dont l'adresse est Hôtel de ville, place Camille Vallin, BP 38, 69701 Givors cedex, représentée par son maire, Mohamed Boudjellaba, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 19 juin 2025 DEL20250619_8,

Dénommé(e) ci-après le PRETEUR,

ET

Madame Esma Bolat, demeurant 17 bis rue Thenard 69008 Lyon représentant le commerce « Mesdames Brand »,

Dénommé(e) ci-après le PRENEUR

La Métropole de Lyon a acquis, par voie de préemption, un immeuble, élevé sur cave, en vue de constituer une réserve foncière pour la mise en œuvre d'un projet urbain dans un secteur à enjeu. Cet immeuble est composé :

- d'un rez-de-chaussée de deux magasins,
- de trois étages comportant chacun un appartement,
- d'un grenier.

Le bien, relevant du domaine privé de la Métropole de Lyon, est situé sur la parcelle cadastrée AR 559 d'une superficie de 268 m² au situé au 21 rue Roger Salengro à Givors.

La Ville de Givors fait l'objet d'un projet de territoire conduit en partenariat par la Métropole de Lyon, la Ville de Givors et l'État. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la politique métropolitaine de revitalisation du centre-ville de Givors. Ainsi, la ville de Givors a sollicité la Métropole de Lyon afin que le rez-de-chaussée (côté gauche) de l'immeuble lui soit mis à disposition. En effet, le centre-ville de Givors, qui compte 5500 habitants environ, souffre aujourd'hui d'une dévitalisation commerciale et donc d'un déficit d'attractivité. Ainsi, ce rez-de-chaussée fait partie des locaux commerciaux à réinvestir au plus vite car il intègre le linéaire commercial le plus actif et occupé de la rue Salengro.

Ce local nécessite des travaux de moindre importance pour une remise en location rapide permettant de poursuivre l'action du manager de centre-ville consistant à redynamiser la rue Salengro qualifiée d'axe marchand principal du centre-ville historique de la ville de Givors. Il fera néanmoins partie de l'opération de réhabilitation complète de l'immeuble à terme.

En conséquence, et afin de permettre à un cinquième commerce d'ouvrir ses portes grâce aux interventions foncières de la Métropole et de la ville de Givors, une convention de prêt à usage a été signée en date du 7 août 2025 autorisant la mise à disposition de ce local à la ville de Givors. Ce local commercial sera attribué par contrat de sous-location précaire à un porteur de projet.

Le présent contrat a donc pour objet la sous-location par la commune de Givors à Madame Bolat de ce local à usage commercial en vue d'y exercer une activité de vente de prêt-à-porter féminin et accessoires de mode. Dans la mesure où le preneur entre dans les lieux pour tester son activité sur Givors, la commune et Madame Bolat décident de conclure un bail dérogatoire de courte durée, en application de l'article L.145-5 du Code de commerce.

Les parties décident d'un commun accord, en vertu de ces dispositions, de ne pas se soumettre pendant la durée du présent bail aux règles régissant le statut des baux commerciaux, sous réserve des dispositions en prévoyant expressément l'application.

ARTICLE 1 : OBJET

Le prêteur donne à bail au preneur les locaux dont la désignation suit à l'article 2 de la présente convention.

Ce bail est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L.145-5 du Code de commerce et déroge donc aux règles régissant le statut des baux commerciaux.

Le présent bail est soumis aux stipulations ci-après et aux dispositions supplétives du Code civil, dès lors que ces dernières ne leur sont pas contraires.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Le local se compose :

- D'un espace de vente principal. Cette pièce bénéficie d'une vitrine et accès sur rue et est équipée d'un rideau métallique électrique.
- De 3 pièces borgnes pouvant servir de salle de repos, de réserve et salon d'essayage et / ou de retouche.

Ville de Givors

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Article 3-1 : État des lieux d'entrée

Le preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le preneur, en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ci-annexé.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il résulte de l'état des lieux que les locaux loués et les équipements ou installations compris dans la location répondent aux diverses normes exigées par la réglementation en vigueur.

Lors de l'état des lieux, un relevé des compteurs sera réalisé.

Article 3-2 : État des lieux de sortie

Un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui du départ effectif du preneur, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Si l'état des lieux sortant ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il sera établi un état des lieux par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

La restitution des lieux loués obéira aux clauses de l'article 19 du présent bail.

ARTICLE 4 : ETAT DES RISQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique, est annexée au présent bail la fiche récapitulative du DTA relative aux locaux loués, *(le cas échéant)* ainsi qu'aux parties communes dont le preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le preneur est informé que les locaux ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon.

ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL

La location sera consentie pour une durée d'un an à compter du 3 octobre 2025.

Sauf volonté expresse contraire notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier sans délai de préavis avant la fin du bail, la convention sera reconduite automatiquement pour prendre fin le 31 mai 2028 date à laquelle le preneur s'engage à quitter les lieux.

Si toutefois l'une ou l'autre des parties souhaite mettre fin à l'occupation du local elle pourra le faire, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sous réserve de respecter un préavis, pour le preneur de un mois et, pour le bailleur, de 3 mois.

Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après le congé donné dans le respect des conditions précitées ou, au plus tard et alors sans délai de préavis opposable, à l'issue d'un délai d'un mois suivant la date maximale du 31 mai 2028 citée ci-dessus. En conséquence, à l'expiration du contrat, pour quelle que cause que ce soit, le preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués, sous peine d'en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du bailleur par le président du tribunal de grande instance.

En tout état de cause, le contrat de sous-occupation précaire prendrait automatiquement fin dès lors que le contrat de prêt à usage entre la Métropole de Lyon et la ville de Givors serait résilié pour quelque motif que ce soit, sans que le preneur précaire puisse prétendre à une quelconque indemnité de la part du Prêteur.

ARTICLE 6 : DESTINATION

Les locaux sont donnés à usage de commerce pour les activités suivantes : vente de prêt-à-porter féminin et accessoires de mode.

Le preneur ne pourra en aucun cas modifier la destination des lieux sans autorisation écrite du bailleur ou sans avoir suivi la procédure permettant l'adjonction prévue aux articles L.145-47 et suivants du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce, le preneur a en effet la faculté d'adjoindre à l'activité de commerce de prêt à porter et accessoires de mode des activités connexes ou complémentaires. À cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au prêteur, par acte extrajudiciaire, en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé par lettre recommandée avec accusé réception, la commune devra répondre sous un mois le silence de l'administration valant acceptation.

De même, conformément aux dispositions des articles L.145-48 et suivants du Code de commerce, le preneur aura la faculté de demander au prêteur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au prêteur par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication de la ou des activités dont l'exercice est envisagé. À cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au prêteur, par acte extrajudiciaire, en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé par lettre

L'occupation des locaux donne lieu au paiement d'un loyer de 215€ par mois pour l'ensemble des locaux destinés au commerce, tel que décidé par le conseil municipal par la délibération N°DEL 20230928_17.
Ce loyer n'est pas assujéti à la TVA.

Le paiement du loyer global aura lieu auprès de Laforêt Cabinet Mermet, gestionnaire locatif situé au 3 rue Robespierre à Givors après réception de l'avis des sommes à payer, à terme échu.

En cas de retard, les loyers échus produiront de plein droit intérêt au taux légal à compter du jour où ils seront dus, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse autoriser le preneur à différer le paiement exact de son loyer. Ces intérêts sont payables en même temps que le principal.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

ARTICLE 8 : CHARGES

Les contrats des fournisseurs d'énergie étant au nom de la commune, les charges (eau, électricité, gaz, copropriété, etc..) sont payées par la commune.

Le preneur s'acquitte auprès du bailleur d'un montant forfaitaire de 85€ par mois au titre des charges mensuelles du logement, payables mensuellement.

ARTICLE 9 : IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra acquitter tous impôts, contributions et taxes qui lui incombent et dont le bailleur pourrait être rendu responsable pour lui à un titre quelconque. Il devra justifier de ses règlements à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, ou à son départ avant tout déménagement. À l'exclusion de tous autres impôts ou taxes qui seront supportés par le bailleur.

ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions de la présente convention, l'exploitant s'engage à verser une somme totale de 430 euros (*somme équivalente à deux loyers*). Cette somme doit être déposée en mairie le jour de la signature de la convention.

Cette somme pourra être affectée par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, elle devra être immédiatement reconstituée par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu éventuel de la clause résolutoire.

Ce dépôt, éventuellement reconstitué, sera restitué en fin d'exploitation à l'exploitant après qu'il aura justifié avoir rempli toutes les obligations lui incombant en vertu de la présente convention et avoir payé l'intégralité des impôts dus par lui.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au prêteur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 11 : CONDITIONS GENERALES DU BAIL

Le présent bail est consenti aux conditions générales de droit, et plus particulièrement aux conditions suivantes :

Article 11-1 : Conditions générales d'occupation

Le preneur prend les locaux, équipements et matériel mis à disposition dans l'état où le tout se trouve à
Ville de Givors

Le preneur doit :

- Assurer le maintien des locaux, équipements et matériel en bon état d'entretien et de réparations locatives et se tient personnellement responsable de toute dégradation résultant de leur occupation ou utilisation ;
- Signaler au prêteur toute dégradation ou défectuosité résultant de sa propre occupation ou utilisation ou du fait d'autrui ;
- Utiliser les locaux dans le respect de l'hygiène et de l'ordre public.

Il est interdit au preneur :

- De changer la distribution des locaux sans l'accord du bailleur ;
- De céder ou sous-louer les droits d'occupation et d'exploitation sans autorisation expresse du prêteur.
- Le preneur précaire ne peut prétendre au bénéfice d'un bail civil, commercial, d'habitation, professionnel ou mixte,

Article 11-2 : Entretien, réparations, travaux

Le preneur aura la charge de toutes les réparations de quelque nature que ce soit et de l'entretien de la chose louée, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du bailleur.

Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui assureraient le respect des prescriptions administratives visées à l'article 14 du présent contrat, notamment les travaux d'accessibilité, restent néanmoins à la charge du preneur.

Le preneur sera tenu d'effectuer l'entretien et les réparations au fur et à mesure qu'ils seront rendus nécessaires et de déférer à toute injonction du prêteur sur ce point, même en cours de bail.

Il devra aviser immédiatement le prêteur de toutes réparations qui pourraient être à la charge de ce dernier, et dont la nécessité apparaîtrait dans les lieux loués, sous peine d'être tenu pour responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard.

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, aucun changement de distribution ou installation sans le consentement exprès et par écrit du prêteur qui en réfère à la Métropole : les travaux, dans ce cas, seront réalisés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de celui-ci aux frais du preneur.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du preneur ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation du bail automatiquement sans indemnité.

En tout état de cause, les travaux, embellissements, installations, et décors quels qu'ils soient, qui seront faits par le preneur dans les lieux loués ou à l'extérieur, même avec l'autorisation du prêteur, resteront la propriété de celui-ci à l'expiration du bail ou au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause sans indemnité.

Toutefois, le prêteur se réserve la faculté au départ du preneur, même s'il a autorisé les travaux et sauf dérogation écrite, de demander la remise des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du preneur.

En outre, en application des conditions générales du louage, le preneur restera responsable de toutes dégradations survenues dans les lieux loués ou à l'extérieur de ceux-ci, par son fait ou par celui de l'un de ses préposés ou de toute personne qu'il aura introduite dans les lieux.

Pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses qui précèdent, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant pénétrer dans les lieux loués après avoir été averti de cette visite au moins 48 heures à l'avance.

En cas d'urgence, le prêteur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

Le preneur devra jouir du fonds et l'exploiter lui-même, raisonnablement, y donner tout son temps et ses soins, de manière à le faire prospérer ; il devra l'exploiter en bon commerçant, tenir le fonds ouvert selon les us et coutumes locales, en pareille matière et selon les lois en vigueur.

Le preneur devra maintenir en permanence les lieux en état d'exploitation sans pouvoir cesser même provisoirement son activité, et plus généralement respecter les conditions prévues au Code du commerce, pour bénéficier de la législation spéciale et du maintien du présent bail.

Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation professionnelle ou commerciale des lieux loués pour l'activité considérée.

Le preneur devra tenir les lieux constamment garnis pendant toute la durée du bail, de telle sorte que le mobilier et le matériel puissent répondre à tout moment des sommes dues au prêteur, au titre des loyers, des accessoires ou de l'exécution du présent bail.

Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le prêteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le prêteur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du preneur, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge. Le preneur restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur ne pourra installer aucune plaque, ni enseigne, lumineuse ou non, dans les parties communes ou sur la façade de l'immeuble, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et écrit du prêteur.

D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

La commune restant engagée contractuellement auprès des fournisseurs d'énergie et fluides, l'ensemble des travaux relatifs aux contrats d'énergie incombent à la commune. Afin de s'assurer du bon entretien des conduites d'évacuation de fumée existant dans les lieux loués entre deux occupants, le prêteur de chargera du ramonage.

ARTICLE 13 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à la destination contractuelle des locaux loués.

ARTICLE 14 : ASSURANCES

Article 14-1 : Responsabilité – Assurances du bailleur

Les dommages causés par l'ouvrage lui-même entraînent la responsabilité du propriétaire bailleur.

Le propriétaire bailleur conservera la responsabilité de la bonne tenue du gros œuvre. Il doit satisfaire aux obligations légales en la matière et souscrire, si besoin est, les assurances requises.

Le preneur, ainsi que ses assureurs, renoncent à tout recours contre le bailleur et le prêteur et ses assureurs

Les dommages causés aux immeubles et équipements mis à disposition sont à la charge du preneur.

Les polices assurant, à concurrence de leur valeur à neuf, les immeubles et les équipements, doivent porter sur tous les risques, notamment les risques locatifs, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, la tempête, la foudre, le bris de glace, le vol et autres dégâts.

Les assurances souscrites doivent fournir des garanties suffisantes.

Article 14-2-2 : Exploitation de l'activité et responsabilité civile

Dès la prise en charge des installations, le preneur est responsable du bon fonctionnement de l'activité de son commerce.

Le preneur fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité du bailleur ne peut être recherchée à ce titre.

Le preneur est seul responsable vis à vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature qu'ils soient, résultant de son exploitation. Il lui appartient de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances, les garanties qui couvrent ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation.

Article 14-3 : Clauses générales

Toutes les polices d'assurance doivent être communiquées au bailleur.

Le prêteur pourra en outre, à tout moment, exiger du preneur la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Cette communication n'engage en rien la responsabilité du prêteur pour les cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant des assurances s'avèreraient insuffisants.

Article 14-4 : Obligations du preneur en cas de sinistre

En cas de sinistre, affectant les immeubles et équipements, l'indemnité versée par les compagnies est intégralement affectée à la remise en état de l'ouvrage et de ses équipements. À ce titre, les indemnités sont réglées au bailleur qui doit charger le preneur de superviser les travaux de remise en état, sans n'affecter en rien l'estimation de la valeur des biens avant le sinistre.

Les travaux de remise en état doivent commencer immédiatement après le sinistre, sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises.

ARTICLE 15 : FOURNITURE EAU – GAZ – ELECTRICITE - TELEPHONE

Le preneur prendra en charge l'abonnement concernant le téléphone.

Il acquittera les primes et cotisations dues au chef de ces assurances et abonnements, à partir du jour de l'entrée en jouissance.

Le prêteur au vu de la durée limitée du bail dérogatoire garde à sa charge les abonnements d'eau, gaz et électricité. Le preneur s'acquitte, auprès du prêteur, d'un montant forfaitaire de 85€ par mois au titre des charges mensuelles du logement, payables mensuellement. Une régulation sera effectuée au bout de six mois en fonction de la consommation réelle du logement.

ARTICLE 16 : VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux du propriétaire bailleur, du prêteur et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées

ront l'expiration du bail, ou à son départ, le preneur devra laisser visiter les lieux
3 h à 11 h et de 14 h à 17 h, par toute personne munie de l'autorisation du propriétaire
bailleur ou du prêteur.

Le même droit de visite existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

ARTICLE 17 : CESSION OU APPORT EN SOCIETE

Le preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Il est interdit au preneur de céder ou de sous louer les droits au présent bail. Toute occupation par un tiers, ainsi que toute sous-location, sont interdites.

En cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens de l'activité de l'Emprunteur, le contrat sera résilié de plein droit et ne pourra pas être inclus dans l'actif patrimonial, ce dernier ne relevant pas du statut sur les baux commerciaux.

ARTICLE 18 : NON RESPONSABILITE

La responsabilité du prêteur n'est pas engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du preneur ou de dommage causé par les tiers, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services de l'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tous autres services, soit du fait de l'administration, soit de travaux, réparations, ou force majeure.

ARTICLE 19 : RESTITUTION

Le présent bail prendra fin dans les conditions stipulées à l'article 6 du présent contrat.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte 50 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%.

Son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent.

La restitution des lieux ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du prêteur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le prêteur ferait chiffrer le montant des dites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le prêteur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés « *pro rata temporis* », pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

ARTICLE 20 : CLAUSE PENALE

En cas de retard dans le paiement des loyers, des provisions pour charges ou de toute somme due au prêteur, le preneur devra une indemnité égale à 10% des sommes dues sans qu'il soit nécessaire de le mettre en demeure préalablement, par dérogation à l'article 1231 du Code de Commerce, et sans que cela fasse obstacle pour le prêteur au

En t ou judiciaire, le montant total des loyers ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le prêteur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

ARTICLE 21 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges ou de prestations qui en constituent l'accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou de faire, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Le preneur est tenu de rendre disponible les locaux propres à l'activité commerciale.

En outre, et si le locataire persistait à occuper les lieux en dépit de la sommation de quitter les lieux, il devrait payer, en plus d'une indemnité d'occupation, une somme correspondant à 1/30e du dernier loyer dû, par jour de retard à quitter les lieux.

L'expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent.

ARTICLE 22 : TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification pour suppression de clauses et conditions.

ARTICLE 23 : FRAIS

Le preneur devra rembourser au bailleur les frais des actes d'huissier, ou mises en demeure et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent acte.

ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le preneur élit domicile dans les lieux loués et le prêteur à l'adresse de la Mairie, les tribunaux compétents étant ceux du lieu de situation des locaux loués.

ARTICLE 25 : ANNEXES

- État des lieux
- Diagnostic de performance énergétique
- État des risques naturels, miniers et technologiques
- Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Fait à Givors, le 15/12/25 En 2 exemplaires originaux

Le prêteur,

Mohamed Boudjellaba

Maire de Givors



Ville de Givors

Le preneur,

Esma Bolat

P/ Mesdames Brand

