

Direction Affaires culturelles
Culture

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_003

**OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR
L'ASSOCIATION DRÔLE D'ÉQUIPAGE 2026**

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,

Considérant que l'association Drôle d'équipage a sollicité la commune pour disposer d'un local pour l'exercice de son activité,

Considérant que l'association a pour objet d'enseigner et de favoriser la pratique artistique et la mise en œuvre de projets culturels au plus grand nombre,

Considérant que la demande et la nature du projet de l'association présentent un réel intérêt pour la collectivité,

DÉCIDE

Article 1 : De conclure une convention de mise à disposition du théâtre de Givors sis 12 rue Puits Ollier ainsi que les locaux administratifs de stockage sis 5 Place des Joueurs 69700 Givors. Cette mise à disposition est conclue pour une durée du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026, reconductible jusqu'au 31 décembre 2029, pour une redevance annuelle de 8 000 €.

Article 2 : Les dépenses seront imputées sur le budget de la commune.

Article 3 : 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 dernier : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire 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 13 janvier 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Ville de GIVORS, représentée par Monsieur Mohamed BOUDJELLABA, Maire, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération n° 1 du Conseil Municipal en date du 12 janvier 2022,

désignée ci-après « la Ville »

D'UNE PART,

ET :

DROLE D'EQUIPAGE

Forme : Association

Siège social : 5 place de Joueurs 69700 GIVORS

Représenté par Monsieur Arnaud Pappini, son Président,

désignée ci-après par l'association

D'AUTRE PART,

La commune dispose parmi d'autres équipements culturels d'un théâtre municipal sis 2 rue Puits Ollier 69700 Givors.

Ce théâtre d'une jauge de 158 places, dont 5 PMR bénéficie d'une scène pouvant accueillir in situ les principales formes de spectacle vivant : théâtre, musique, danse, cirque, ciné-concerts, marionnettes, conte... Il intervient en faveur d'un large public et en direction du public scolaire. Le théâtre est également un outil au service de la création, œuvrant également « hors les murs » sur l'ensemble du territoire

Le théâtre ambitionne d'obtenir la qualification au titre « *scène conventionnée d'intérêt national – Art en territoire* » définie par l'arrêté du 5 mai 2017 *fixant les conditions d'attribution et le cahier des missions et des charges de l'appellation* « Scène conventionnée d'intérêt national ».

La culture étant un élément central de la politique municipale et du projet de territoire, la Ville souhaite que le projet artistique et culturel du théâtre se déploie sur la Ville dans une dynamique immersive et une démarche transversale en intégrant un certain nombre d'enjeux tels que l'éducation et la connaissance, la pacification des rapports sociaux et le vivre ensemble.

Elle entend ainsi :

- Favoriser l'égalité des chances (à tous les âges de la vie) et accompagner le développement d'actions et de projets « hors les murs », pour une culture ouverte sur la cité, populaire et inclusive.
- Contribuer à renforcer l'attractivité du territoire en privilégiant, la démarche « projet », les méthodes de travail transversales et coopératives.
- Soutenir la création en accueillant des équipes artistiques aguerries dans le cadre de partenariat au long cours.
- C'est dans ce cadre que la commune souhaite voir le théâtre municipal développer une offre en matière de spectacle vivant en proposant sa mise à disposition à un acteur du monde culturel.

IL A ENSUITE ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIIT :

La présente convention est conclue en application des articles L2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise à disposition du théâtre municipal de Givors à l'association.

ARTICLE 2 - OBJET DU DOMAINE PUBLIC MIS A DISPOSITION

Le théâtre, construit en 1981 est établi sis 2 rue Puits Ollier 69700 Givors avec des locaux administratifs et de stockage sis 5 place des Jouteurs 69700 Givors (Ancien commissariat)

Il appartient au domaine public communal régi à ce titre par les dispositions de l'article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques visant les biens appartenant à une personne publique et qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

2.1 Locaux et matériel mis à disposition

Les locaux sont composés d'une salle en gradins de 158 places, dont 5 PMR, 2 loges, 1 cabine son et lumière, 1 hall intégrant un bar; contiguës à ceux-ci se trouvent un espace de stockage et des locaux administratifs au 5 place des Jouteurs locaux situés au sein de l'ancien commissariat, acquis par la Ville en 2018.

La ville met également à disposition du matériel listé en annexe 1 de la présente convention. Le matériel mis à disposition de façon permanente par la Ville au titulaire restera la propriété de celle-ci. Ce matériel pourra ponctuellement être utilisé par la ville dans le cadre d'événements extérieurs (JEP, spectacles hors les murs, coréalisation avec le Théâtre...). Cette utilisation s'organisera en bonne intelligence avec le régisseur de la salle.

2.2 Etat des lieux et inventaire

En présence des deux parties, un état des lieux, des locaux et du matériel mis à disposition du titulaire du titre d'occupation domaniale, sera effectué au début et à la fin de la convention.

Le matériel mis à disposition fera l'objet d'un inventaire qui sera complété au fur et à mesure des acquisitions réalisées. (Annexe 2 inventaire).

2.3 Entretien du bâtiment

L'association s'engage à maintenir les biens mis à disposition en parfait état de propreté. Elle prendra en charge toutes les réparations nécessaires à l'exception des travaux prévus à l'article 606 du code civil et ceux relevant de l'accueil de spectacles et des publics.

Le titulaire est tenu de signaler tout incident ou avarie touchant le gros œuvre des bâtiments aux Services Techniques Municipaux. Le titulaire devra permettre aux agents des Services Techniques Municipaux d'effectuer toutes visites qu'ils jugeraient utiles.

2.4 Entretien du matériel

Excepté les équipements préexistants, la maintenance du matériel est à la charge du titulaire, son renouvellement à celle de la ville de Givors, sous réserve des décisions budgétaires nécessaires.

2.5 Les fluides

Les fluides (eau, électricité), téléphonie et Internet, ainsi que le chauffage sont pris en charge par la ville et intégrés dans la subvention annuelle de fonctionnement en tant qu'avantages en nature.

2.6 Conditions générales d'utilisation

- Affecter les locaux à l'objet exclusif énoncé en préambule,
- Préserver le patrimoine municipal en assurant l'entretien des locaux et en veillant à leur utilisation rationnelle, afin d'éviter toute dégradation ou toute usure anormale des équipements
- Jouir des lieux de manière paisible et à entretenir des relations de bon voisinage avec les habitants du quartier, et les agents de la Commune intervenant dans les locaux
- Ne pas stocker de substances dangereuses ou inflammables
- Respecter les règlements en vigueur, et notamment les règlements sanitaires, de voirie et de police,
- A prendre toutes les mesures de sécurité prévues par la réglementation en matière de locaux accueillant du public, afin de garantir la sécurité des personnes et des équipements,
- Une utilisation rationnelle de l'eau, de l'électricité et du chauffage dans un objectif de développement durable (ex : fermer les fenêtres l'hiver, couper l'eau et éteindre les lumières en cas de non-nécessité etc)

En cas d'atteinte à l'ordre public ou de dégâts interdisant la continuité normale de l'activité, la ville se réserve le droit de procéder à la fermeture des locaux sans préavis, sur arrêté pris par son exécutif.

2.7 Conditions particulière relatives aux usagers

L'association s'interdit de pratiquer des discriminations à l'égard des usagers.

Elle ne peut refuser l'accès à un usager sans une juste raison telle que :

- le refus d'acquitter le tarif ou le droit qui lui est réclamé,
- les actes, par récidive, de bris, de destruction ou de vandalisme, même si les premiers dommages ont donné lieu à réparation,
- un comportement désobligeant, injurieux ou intolérant à l'égard du concessionnaire ou des autres usagers.

ARTICLE 3 - CADRE JURIDIQUE DE LA MISE A DISPOSITION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Le cadre juridique retenu est celui du titre d'occupation du domaine public figurant à l'article L2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, après avoir observé la procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester, afin de désigner le titulaire autorisé à occuper ou utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique.

En conséquence, la mise à disposition du domaine public respecte l'affectation à l'utilité publique des biens, repose sur la présente convention constituant le titre habilitant à occuper une dépendance du domaine public, à titre temporaire, précaire et révocable ; la mise à disposition est accordée en contrepartie d'une redevance versée à la commune.

L'occupation du domaine public est accordée pour une durée de 1 an (12 mois) à compter du 1^{er} janvier 2026 et expirant le 31 décembre 2026.

Elle est susceptible d'être reconduite par période annuelle d'un an, jusqu'au 31 décembre 2029 par tacite reconduction sauf dénonciation faite avant le 30 septembre de l'année en cours.

ARTICLE 5 - CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

La mise à disposition du domaine public communal est accordée à titre personnel à l'occupant. Elle n'est pas constitutive de droits réels. L'association ne pourra utiliser ces locaux que conformément aux besoins et missions définis dans le cadre de la convention pluriannuelle d'objectifs.

Il est interdit au titulaire de céder, d'affecter en garantie ou d'aliéner en totalité ou en partie, directement ou indirectement, l'utilisation des locaux qui appartiennent au domaine public communal.

L'association ne pourra pas sous-louer son local.

ARTICLE 6 – MISE A DISPOSITION A LA VILLE ET AUTRES ORGANISMES

L'association est tenue de mettre gracieusement à la disposition de la Ville, 10 (dix) jours par an, la salle de spectacle. La municipalité en fera la demande au moins un (1) mois à l'avance. L'association mettra à disposition ses espaces en ordre de marche, ses équipements techniques et deux techniciens en cas de besoin (durant 8 heures par technicien). Il est entendu que la réponse de l'association est suspendue aux engagements par ailleurs déjà contractualisés.

L'association peut accueillir ponctuellement dans ses locaux des organismes divers pour la tenue de manifestations organisées à leur propre initiative. L'association en informera la ville.

Il est entendu que ces manifestations doivent avoir un lien avec l'objet inscrit dans la Convention pluriannuelle d'Objectifs. Sont proscrites toutes utilisations des installations pour des manifestations s'inscrivant dans un cadre de prosélytisme politique ou confessionnel.

Concernant les organismes dont le siège est domicilié à Givors, l'association est autorisée à mettre à disposition à titre gracieux ces espaces. Il pourra être demandé une participation forfaitaire pour l'usage des lieux, qui doit correspondre aux charges inhérente à l'accueil technique de l'évènement. Cette participation intègre l'accueil technique de l'évènement et des publics et comprend au minimum 2 techniciens d'accueil.

L'association est également tenue de s'assurer que toutes les renonciations à recours contre la Ville auront été expressément prévues par ses bénéficiaires éventuels et que ceux-ci auront pris toutes dispositions (notamment en termes de personnel) pour assurer la sécurité et l'accueil des personnes et des biens à l'occasion de ces manifestations.

L'association se réserve la possibilité de refuser à un tiers l'accès pour l'organisation d'un spectacle s'il le juge non conforme au projet culturel et artistique. Dans cette hypothèse, la Ville pourra demander à l'association de motiver sa décision.

ARTICLE 7- SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

Le bâtiment relève de la catégorie L4 d'établissement recevant du public, permettant d'accueillir 194 personnes (public et personnel). Les locaux et l'usage qui en est fait doivent demeurer conformes à ce classement.

ARTICLE 8 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Dans le cadre de ses actions ou de celles qu'elle accueille, l'association assume la pleine et entière responsabilité des personnes et des biens mis à disposition.

Elle répond seule des dommages de toute nature subis par ses membres, le public ou tous les tiers qu'elle accueille. La ville ne peut être inquiétée et sa responsabilité ne peut être recherchée dans ce cadre.

L'association ne sera nullement tenue pour responsable des dommages ou sinistres résultant des activités municipales.

Le bâtiment est équipé d'une alarme anti-intrusion.

L'association devra souscrire une police d'assurance couvrant tous les risques locatifs liés à utilisation des locaux et notamment le vol, le vandalisme, l'incendie, les dégâts des eaux. Une attestation devra être produite à l'appui de la présente convention et à chaque renouvellement.

L'association souscrira auprès d'une compagnie d'assurance, une assurance responsabilité civile professionnelle qui couvre les différents risques inhérents à ce type d'exploitation et notamment les conséquences pécuniaires de toute nature (corporels, matériels et immatériels) causés aux tiers.

ARTICLE 9 - REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

En application des dispositions de l'article L2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupant versera une redevance annuelle de 8 000 euros, qui tient compte également des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.

Le versement interviendra en 2 fois :

- 50% au 30 juin
- 50% au 31 octobre

Aucun dépôt de garantie n'est demandé.

ARTICLE 10 - ECHEANCE DE LA CONVENTION

Au plus tard un mois avant le terme de la convention et sauf reconduction de la convention, les parties se rencontreront pour déterminer les modalités de cessation de la convention.

Un état de lieux sera établi conformément aux stipulations de l'article 2.2.

À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, l'association est tenue d'évacuer les lieux occupés et de les remettre dans leur état primitif, sans prétendre de ce fait à indemnité. En outre, sauf retrait pour motif d'intérêt général intervenant dans les conditions prévues à l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'Entité publique peut décider de conserver, sans être également tenu à indemnité, le bénéfice de toutes constructions, installations et améliorations existant à la fin de l'occupation.

À compter de la date fixée pour l'évacuation définitive des lieux, l'Occupant qui se maintient est tenu de payer à la Ville des pénalités de retard.

ARTICLE 11 - RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par la commune pour tout motif d'intérêt général par lettre recommandée avec accusé de réception sous réserve de respecter un préavis de 4 mois.

En cas de violation d'une des clauses de la présente convention, la présente convention sera résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée suivant l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse.

La présente convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception pour tout motif sous réserve de respecter un préavis de 6 mois.

ARTICLE 12 - LITIGES

Pour tout litige qui naîtrait dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties consentent à rechercher une solution amiable au règlement du différend.

A défaut, le litige sera soumis au Tribunal administratif de Lyon, 84 Rue Duguesclin, 69003 Lyon.

Fait en deux exemplaires dont un remis à chacune des parties

A Givors, le ..

Pour la commune,
Monsieur Mohamed BOUDJELLABA
Maire

A Givors, le ..

Pour l'association drôle d'équipage..,
Monsieur/ ..
Fonction

Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors
DÉCISION MUNICIPALE
N°DM2026_004

OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL DU BUREAU DE TABAC-JOURNAUX SITUE AU CENTRE COMMERCIAL LES VERNES, SIS 8 ALLEE JACQUES DUCLOS 69700 GIVORS, AVEC LA SOCIETE MEBARKI ET FRERES

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 Centre Commercial Les Vernes sis 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors,

Considérant l'examen de la situation de [REDACTED] représentant le bureau de tabac-journaux,

Considérant l'accord émis par ce dernier sur les modalités et après visite des lieux,

DÉCIDE

Article 1 : Un bail commercial est établi entre la commune de Givors et le bureau de tabac-journaux. Cette cellule commerciale est destinée à usage de tabac.

Ce bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 10 485,37 € et une provision trimestrielle des charges de 120 €.

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 8 avril 2025 pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

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 mercredi 21 janvier 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

BAIL COMMERCIAL

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

Ci-après désignée : le « Bailleur »

D'UNE PART

ET :

La société MEBARKI ET FRERES, Société en nom collectif dont le siège social est allée Jacques Duclos 69700 GIVORS, immatriculée au RCS de LYON sous le B 793 876 459 représentée par son gérant,
[REDACTED]

Ci-après désignées : le « Preneur »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble : les « Parties »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La Ville de Givors est propriétaire d'un bâtiment dit « Centre commercial Les Vernes » sis Place Charles de Gaulle à Givors, dans lequel sont situés des services publics ainsi que divers locaux à usage commercial et professionnel.

Ce bâtiment, datant de 1973, nécessite des travaux de réhabilitation importants afin de le moderniser et le mettre aux normes.

Dans l'optique de conforter et de dynamiser les activités commerciales, ces travaux entraineront un changement de localisation géographique des commerces et services publics au sein du bâtiment.

2. Suivant contrat du 24 août 1999, renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2011 (ci-après désigné le Bail Actuel), la ville de Givors a donné à bail commercial à la société CORNILLON-VOULOUZAN un local dépendant de cet ensemble commercial afin d'y exploiter un fonds de tabac-journaux.

le preneur a cédé son fonds de commerce à la société MEBARKI ET

3. C'est dans ces conditions que la ville de Givors s'est rapprochée de son locataire afin de convenir des modalités dans lesquelles son activité serait transférée dans les nouveaux locaux rénovés par le Bailleur.

La présente convention a donc pour objet de résilier le bail actuel et de convenir des conditions d'un nouveau bail portant sur le local rénové qui sera mis à disposition du Preneur.

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

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.

Elles déclarent également :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde, cessation des paiements ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le Bailleur déclare :

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

Le Preneur déclare :

- ne pas être frappé d'une mesure de faillite personnelle, entraînant une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise commerciale ou artisanale, ou toute entreprise ayant toute autre activité indépendante et toute personne morale, en application des articles L. 653-1 à L. 653-11 du Code du commerce ;
- être informé que pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

La présente convention est établie en trois parties :

- la première traite des conditions dans lesquelles il est mis fin au Bail Actuel ;
- la deuxième traite du processus de mise à disposition du nouveau local (ci-après désigné les « Locaux »)
- la troisième traite des conditions du bail commercial lui-même (ci-après désigné le « Bail »).

PREMIERE PARTIE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

1. DATE DE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

Le Bail Actuel sera résilié à la date (ci-après la « Date de Résiliation ») à laquelle la Ville de Givors mettra les nouveaux Locaux à disposition du Preneur.

Cette Date de Résiliation, qui correspondra donc également à la Date de Mise à Disposition des nouveaux Locaux, sera notifiée par la Ville de Givors, avec un préavis d'un mois, en LRAR ou par un courrier remis en main propre contre récépissé.

La Ville de Givors s'engage cependant à tenir régulièrement informé le Preneur de l'état d'avancement des travaux afin qu'il puisse anticiper la date prévisible du transfert de son activité.

2. LIBERATION DES LOCAUX ACTUELS ET TRANSFERT DE L'ACTIVITE

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'engage :

- à laisser libre de tout mobilier et marchandises les locaux qu'il occupe actuellement et à remettre les clefs à la ville de Givors au plus tard vingt et un (21) jours calendaires après la Date de Résiliation ;
- à être à jour à la date de son départ du paiement des loyers, charges et toutes contributions, droits et taxes quelconques concernant les locaux actuellement occupés et à en justifier à première demande du Bailleur ;
- à transférer son activité dans les nouveaux Locaux, dont le descriptif et la localisation figurent en annexe 1, dans le délai de vingt et un (21) jours visés ci-dessus à compter de la Date de Résiliation.

3. PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION

La perception du loyer dû à la ville de Givors s'arrêtera à la date de remise des clés et du constat de la libération effective des locaux actuels. Les sommes éventuellement perçues d'avance au titre du loyer par le Bailleur viendront en déduction du loyer dû pour l'occupation des nouveaux Locaux.

Di se maintiendrait dans les locaux actuels au-delà du délai de vingt et un (21) jours à compter de la Date de Résiliation, il sera redevable, à l'expiration de ce délai, d'une indemnité d'occupation égale à cinquante (50) euros par jour d'occupation.

4. FORMALITES

Conformément à l'article L143-2 alinéa 2 du Code de commerce, la résiliation ne deviendra définitive qu'un mois après la notification qui en aura été faite aux créanciers inscrits.

A cet égard, le Preneur déclare que le fonds qu'il exploite est grevé des inscriptions mentionnées sur l'état des inscriptions figurant en annexe 2.

Le Preneur s'engage à ne pas prendre de nouvelles inscriptions sur le fonds à compter de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage également à anticiper toute difficulté à ce sujet en informant ses éventuels créanciers inscrits de l'existence du présent accord afin d'éviter toute opposition.

DEUXIEME PARTIE MISE A DISPOSITION DES NOUVEAUX LOCAUX

5. PROCESSUS DE MISE A DISPOSTION

Le processus de mise à disposition des nouveaux locaux (ci-après désigné Mise à Disposition) aura lieu en deux étapes :

- 1/ réunion à caractère technique ;
- 2/ établissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition

Le Bailleur convoquera le Preneur par tout moyen, au moins sept jours à l'avance pour chacune des étapes susvisées

1/ Réunion à caractère technique

Au moins trente (30) jours avant la Date de Mise à disposition, le Bailleur organisera une réunion dans les futurs Locaux au cours de laquelle le Preneur pourra formuler des réserves quant aux travaux réalisés et à leur achèvement.

Si le Preneur ne se présentait pas à cette réunion alors qu'il y aura été dûment convoqué, le Bailleur sera en droit de poursuivre le processus de Mise à Disposition et donc d'enclencher l'étape suivante.

2/ Etablissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition entre les Parties

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties.

Ce document a pour objet la Mise à disposition des Locaux par la remise des clefs au Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement entre les Parties, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

6. RESERVES

Il est convenu entre les Parties que :

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres non substantiels :

L'existence de ces réserves non-substantielles n'aura pas pour conséquences de reporter la date de Mise à Disposition des Locaux et de prise d'effet du Bail ;

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres substantiels :

Celles-ci ne pourront justifier le refus du Preneur de prendre possession que si (i) elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport aux plans et notice descriptive figurant en annexe 1 ou (ii) portent sur des désordres rendant impropres à leur destination les Locaux ou de nature à empêcher le Preneur d'exercer son activité dans les lieux loués.

A défaut d'accord amiable sur la nature d'une ou plusieurs non-conformités et/ou malfaçons, sa nature sera déterminée par un expert désigné par les Parties dans les huit jours suivant l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée.

Faute d'accord entre les Parties sur la désignation de cet expert, il sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire de Lyon à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'experte seront supportés pour moitié par les deux Parties.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux Parties.

Le Bailleur conservera après la Mise à Disposition un accès aux Locaux dans la mesure des travaux nécessaires à la levée des réserves, et le cas échéant, pour l'obtention de la conformité administrative.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux aucuns travaux ou modification pouvant faire obstacle à la délivrance de la conformité pour les Lieux Loués, cette clause étant essentielle pour le Bailleur.

De manière générale, le Preneur ne pourra en aucun cas s'immiscer dans les relations entre le Bailleur et ses entreprises, le Bailleur conservant de plein droit la totalité des pouvoirs attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

7. AVENANT

Au plus tard dans les 45 jours suivant la prise d'effet du Bail, les Parties régulariseront un avenant à celui-ci ayant pour objet de préciser la date de prise d'effet du Bail et son terme.

La signature de cet avenant aura pour seul objet de permettre aux Parties de disposer d'un document précisant ces données mais ne conditionnera en aucun cas la prise d'effet du Bail laquelle résultera automatiquement et de plein droit de la Mise à Disposition des biens loués.

Au cas où le Preneur refuserait, sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, de prendre possession des Locaux à l'issue du processus de Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à douze mois de loyer et ceci conformément à l'article 1231-5 du code civil.

Cette stipulation n'a cependant pas pour effet d'autoriser le Preneur à se délier du Bail définitivement formé, même moyennant versement de cette indemnité.

TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL

1. OBJET

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce au Preneur, qui accepte, les Locaux dont la désignation suit, aux clauses et conditions ci-après énoncées.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Sans objet

3. DESIGNATION

Un local à usage commercial sis Centre commercial les Vernes, place Charles de Gaulle à Givors, d'une surface de 99.3 m², tel que figurant sur le plan en annexe 1 aux présentes.

Le Preneur déclare avoir connaissance desdits Locaux dans les conditions prévues en deuxième partie de la présente Convention.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent. 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 dix pour cent (+/-10 %) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

4. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la Mise à Disposition pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

4.1. NECESSITE D'UN CONGE POUR METTRE FIN AU BAIL

-9 du Code de commerce, si l'une des parties veut mettre fin au bail pour le terme ci-dessus indiqué, elle devra adresser un congé, par acte d'huissier, à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un tel congé, le présent bail se prolongera tacitement aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée. Au cours de cette prolongation tacite, le Bailleur ou le Preneur pourra à tout moment envoyer un congé, par acte extra-judiciaire, pour mettre fin au bail prolongé, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, conformément aux articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code du commerce.

4.2. FACULTE DE RESILIATION ANTICIPEE PAR LE «PRENEUR»

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en adressant au Bailleur un congé par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant la fin de ladite période. En cas de congé tardif ou de congé donné sous une autre forme, le bail continuera.

4.3. FACULTE DE REPRISE TRIENNALE PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage.

4.4. FACULTE DE REPRISE A TOUT MOMENT PAR LE « BAILLEUR»

En se conformant aux dispositions prévues à l'article L. 145-6 du Code de commerce, le Bailleur pourra reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre de restauration immobilière prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme.

5. DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice d'une activité de tabac-journaux.

Sous aucun prétexte, le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux loués sans avoir obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

6. CARACTERISTIQUES DES LOCAUX LORS DE LA PRISE A BAIL ET TRAVAUX DU PRENEUR

Les Locaux faisant l'objet du présent bail seront loués au Preneur dans un état conforme au descriptif figurant en annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », et ce non compris les éléments d'équipement portés sur le plan qui ne sont figurés qu'à titre indicatif et non contractuel.

Il est convenu que les travaux décrits dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations non prévues à la livraison du local » sont, s'il souhaite les réaliser, à la charge du Preneur ainsi que tous les autres

ti et d'enseigne non visés à la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local ».

Dès lors que les travaux et aménagements mis à la charge du Preneur imposeraient la souscription d'une telle assurance, le Preneur s'oblige à souscrire, à ses frais, une assurance « Dommages-Ouvrages » couvrant ces travaux d'aménagement et à en justifier au Bailleur à première réquisition.

Le Preneur s'oblige à entreprendre les travaux dont il a la charge dans le respect des règles de l'art et de toutes les réglementations en vigueur.

A cet effet, le Preneur sollicitera, préalablement à leur mise en œuvre, toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'accomplissement de ces travaux.

L'installation de toute enseigne sera effectuée par le Preneur dans le respect du règlement de la publicité, des enseignes et pré enseigne sur la commune de Givors.

Le projet d'enseigne doit être préalablement validé par le Bailleur.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeurera le seul responsable des accidents que leur pose ou plus généralement que ces équipements pourraient occasionner sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et d'une surface ouverte au public notamment les autorisations et mises en conformité des Locaux au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), de l'accessibilité aux personnes handicapées, de la réglementation environnementale, de l'hygiène, du bruit et de la sécurité ou encore du droit du travail et satisfera à toutes les réserves et obligations qui pourront lui être imposées par les services de sécurité ainsi qu'à toutes charges de Police, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, sauf si la mise en conformité des locaux relèvent des grosses réparations incombant au Bailleur. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur, visés dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », ont notamment pour effet de rendre les Locaux conformes à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et à l'accessibilité aux personnes handicapées. En revanche, le Preneur reste responsable de la mise en œuvre spécifique de cette réglementation à son activité, lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations (plan d'intervention, extincteurs etc...).

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

De même, il s'oblige à faire son affaire personnelle de tous travaux quelconques nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra faire contrôler ses installations électriques (circuits et matériels) au moins une fois par an par un vérificateur ou un organisme vérificateur qualifié par l'APSAD et il devra communiquer au Bailleur un certificat de conformité vierge de toutes réserves.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur pour lesquels il souscrira un contrat de vérification annuelle qu'il communiquera au Bailleur.

Le Preneur, en acceptant le présent bail, assumeur de toutes responsabilités à cet effet, déclarant d'ores et déjà faire son affaire personnelle des problèmes de sécurité que pourrait occasionner son activité dans les Locaux loués et du respect des réglementations pour ce type de bâtiments destinés à recevoir du public.

Ces dispositions s'entendent non seulement pour les règles de sécurité présentes mais pour celles à venir.

Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article R. 145-35 alinéa 2 du code de commerce, ne peuvent être mise à la charge du Preneur, notamment, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa 1 dudit article.

7. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée sera établi dans les conditions prévues à l'article 5.

Lors du départ des lieux du Preneur un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

8. CONDITIONS FINANCIERES

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

8.1. LOYER

1^{er}.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 10 485.37 €, soit 2 621.34 € par trimestre, correspondant à une charge locative de 105.59 €/m2/an
Il n'est pas assujetti à la TVA.

2^e.- FRANCHISE DE LOYER - MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'oblige à acquitter ce loyer par trimestre et d'avance, le 5^{ème} jour ouvré de chaque trimestre civil.

Par exception, compte tenu des travaux d'aménagement restant à charge du Preneur pour l'exercice de son activité, une franchise de loyer de vingt et un jours lui est accordée. Le premier terme de loyer sera donc exigible vingt et un (21) jours après la notification adressée par le Bailleur au Preneur de la Mise à Disposition des Locaux et son montant sera calculé prorata temporis jusqu'au 1^{er} jour du trimestre civil suivant.

3^e. 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

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les trois 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.

8.3. CHARGES IMPUTÉES AU PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges relatives aux frais d'entretien et/ou de réparation des Locaux ainsi que celles afférentes aux parties communes de l'immeuble dans lequel ils se trouvent :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des Locaux et des parties à usage commun ou d'utilité commune de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier,
- les frais de nettoyage, de réparation ou de rénovation des parois extérieures de façade de l'Immeuble, qu'ils soient ou non consécutifs à une injonction administrative, les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des Locaux Loués, des parties communes, locaux communs et espaces communs (notamment fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, d'élimination des déchets communs, des rongeurs, insectes, des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances etc., de l'Immeuble, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier, de l'ASL ou de l'AFUL dont dépend l'Immeuble,
- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution et plus généralement prendra en charge tous les travaux de raccordement nécessaires à son activité,
- les frais d'entretien, d'exploitation, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement de tous équipements, éléments d'équipement, ou toute installation nécessaires au bon fonctionnement des Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les frais de mise aux normes des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir, et les honoraires y afférents, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (notamment voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...);
- l'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des éléments de signalétique du Preneur ;
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, d'eau froide, de combustibles, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides ou d'énergies quels qu'ils soient des Locaux Loués ou des espaces communs (notamment voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...);

- les honoraires et les frais de gestion en ce compris de gestion technique et administrative des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de la gestion des loyers,
- les dépenses, y compris rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier, les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur le gardiennage, la surveillance, la sécurité, le nettoyage, la maintenance des installations des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les charges, frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, des équipements, des éléments et de services communs rattachés à l'Immeuble ;
- les prestations et consommation afférentes aux fluides et énergies communes et/ou privatives des Locaux Loués et de l'Immeuble (électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur, climatisation, etc.) ;
- l'ensemble des taxes, impôts, redevances mentionnés à l'article IMPOTS ET TAXES ci-après
- les charges de copropriété ou de toute ASL ou AFUL pouvant être créée sur l'Immeuble ;
- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - o celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
 - o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,
- les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires,
- les frais d'établissement des autres diagnostics notamment d'accessibilité,
- les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques.

Le **GIVORS** charge les éléments strictement limitatifs suivants :

- les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du Bail,
- les honoraires des travaux incombant au BAILLEUR conformément à la clause « ENTRETIEN/REPARATIONS PENDANT LA DUREE D'OCCUPATION »,
 - les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux ou dans l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux à la charge du BAILLEUR ci-avant mentionnés,

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble seront calculées en fonction de la quote-part de la surface louée dans l'Immeuble. Les charges de chauffage propres aux Locaux loués seront calculées sur la base du relevé du compteur de calorie des Locaux.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à cent vingt (120) euros.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. A l'inverse, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Ainsi que le requiert l'article R. 145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

8.4. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les seules catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux ou à l'immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- les taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes.

8.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur souscrit tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et aux raccordements fibre (internet), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE

9.1. USAGE

Le Preneur jouira de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille. Il devra garnir les lieux loués d'objets mobiliers, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour assurer une exploitation normale de son fonds et, d'autre part, afin de répondre d'une bonne exécution de ses obligations. Il devra maintenir son local constamment ouvert à sa clientèle selon les horaires généralement pratiqués pour son activité, exception faite de la fermeture hebdomadaire, pour congés ou pour l'exécution de travaux.

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 l'exploitation de son commerce, de ses clients, 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.

9.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur devra exploiter son fonds 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 fonds.

9.3. CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire est ordinairement tenu. Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement pouvant concerner les biens loués.

9.4. ENGAGEMENTS DIVERS

Le Preneur s'oblige, en respectant la législation ou la réglementation applicable :

- à faire nettoyer tous les systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux, ainsi que ceux de ventilation ou de conditionnement d'air ;
- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée, de vapeur ou de gaz.



Il s'engage à justifier au Bailleur à première demande, s que cela sera nécessaire et au moins une fois par an. Il devra en

Il s'engage :

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués susceptible de présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;
- à détruire ou à faire détruire, à ses frais, les parasites, insectes, rats, souris, etc. pouvant exister dans l'immeuble loué ;
- à ne pas jeter dans les conduits d'écoulement et des évacuations des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les détériorer ou obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque.

En cas de non-respect d'un de ces engagements, les modalités et le coût des interventions, réparations, réfection et remise en état nécessaires seront à sa charge.

9.5. DEGRADATIONS

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.

9.6. 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 l'immeuble loué 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.

10. ENTRETIEN ET REPARATION

10.1. PRISE EN CHARGE PAR LE PRENEUR DE L'ENTRETIEN ET DES REPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usure normale. Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la détérioration serait due l'usure normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur aura à sa charge les réparations nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus convenue ou qui le serait par la suite, à l'exception de celles qui, conformément à l'article R. 145-35, 1°, du Code de commerce, relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.2. 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.

Les travaux de ravalement de 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.

11. TRAVAUX

11.1. TRAVAUX EFFECTUES 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'incommodité 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.

11.2. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans l'immeuble loué 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.

Le **GIVORS** 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 qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais du Preneur. 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.

12. RESPONSABILITE - ASSURANCES

12.1. RESPONSABILITE 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 lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement 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 événements 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.

12.2. RESPONSABILITE DU BAILLEUR

La responsabilité du Bailleur sera engagée :

- si, en violation des dispositions de l'article 1719-3o, 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.

13. ASSURANCES

13.1. 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 accession. L'assurance devra couvrir 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.

13.2. 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 l'immeuble loué et le 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, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, 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' 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 sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

b. RENONCIATIONS A RECOURS

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 SURPRIME

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.

14. 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.

15. SOUS LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ne sera possible qu'avec le consentement préalable et exprès du Bailleur.

16. - FIN DU BAIL

A la 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.

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.

17. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail aura lieu au moyen d'une offre de renouvellement émanant du Bailleur ou d'une demande de renouvellement formulée par le Preneur.

A défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, le loyer de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code du commerce, complétés par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Les autres clauses et conditions du bail de renouvellement seront identiques à celles du présent bail, sauf accord contraire des parties ou modification législative ou décision de jurisprudence intervenue depuis.

L'acte constatant le renouvellement sera établi dans les mêmes formes que le présent bail. Son coût sera à la charge du Preneur.

18. Environnement

18.1. – 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 flochage 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^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.



Le **GIVORS** u'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et sont 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 découvrirait néanmoins de l'amiante dans les Locaux, le Bailleur prendra à sa charge les coûts occasionnés par les travaux de désamiantage sous réserve qu'elle 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.

18.2. – Lutte contre les termites

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.

18.3. – 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 l'application de l'article L. 133-7 du Code de la Santé Publique 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 mэрule 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 :

- Que l'immeuble objet des présentes n'est pas contaminé par la présence de mэрule,
- 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 mэрule dans le périmètre sur lequel est situé le bien objet des présentes.

18.4. – Règlements 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.

18.5. – 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

18.6. – 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).

18.7. – Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fera établir un DPE après réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur. Ce dernier s'engage à communiquer tous les ans, en même temps qu'il justifie au Bailleur que les biens sont assurés, la totalité des justificatifs de ses consommations énergétiques

nn

Conformément aux articles L.145-40-2 et R.145-3 du Code de commerce, le Bailleur fournit au Preneur :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, accompagné d'un budget prévisionnel;

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 et R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et imputables aux preneurs de bail commercial préalablement à toute refacturation.

20. 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 être faite par acte d'huissier de justice, 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, sauf application de l'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du Code de commerce, 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.

21. 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 trois points. Il sera dû par le seul effet du non-respect du terme, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

22. 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.

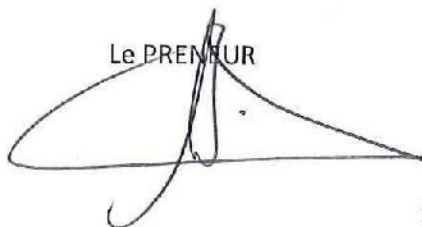
Fait à Givors, le 27 juin 2022 en deux originaux de 22 pages

Monsieur le Maire de Givors



Ville de Givors

Le PRENEUR



Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_005

OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL DE LA PHARMACIE DOUCEY SITUÉE AU CENTRE COMMERCIAL LES VERNES, SIS 8 ALLÉE JACQUES DUCLOS 69700 GIVORS, AVEC [REDACTED]

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 Centre Commercial Les Vernes sis 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors,

Considérant l'examen de la situation de [REDACTED] représentant la pharmacie Doucey,

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

DÉCIDE

Article 1 : Un bail commercial est établi entre la commune de Givors et la pharmacie Doucey. Cette cellule commerciale est destinée à usage de pharmacie.

Ce bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 12 971 € et une provision trimestrielle des charges de 325 €.

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 6 novembre 2023 pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

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 mercredi 21 janvier 2026,

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

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

Ci-après désignée : le « Bailleur »

D'UNE PART

ET :

LA SOCIETE PHARMACIE DOUCEY, SELARL à associé unique, dont le siège social est à Givors (69700), 5 rue Louise Michel, immatriculée au RCS de LYON sous le n°879 054 724, représentée par sa gérante et associée unique, [REDACTED]

Ci-après désignée : le Preneur

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble : les « Parties »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La Ville de Givors est propriétaire d'un bâtiment dit « Centre commercial Les Vernes » sis Place Charles de Gaulle à Givors, dans lequel sont situés des services publics ainsi que divers locaux à usage commercial et professionnel.

Ce bâtiment, datant de 1973, nécessite des travaux de réhabilitation importants afin de le moderniser et le mettre aux normes.

Dans l'optique de conforter et de dynamiser les activités commerciales, ces travaux entraineront un changement de localisation géographique des commerces et services publics au sein du bâtiment.

2. Suivant contrat du 20 septembre 2019 (ci-après désigné le Bail Actuel), la ville de Givors a donné à bail commercial à Monsieur et Madame BADEY, le lot n° 24 de cet ensemble commercial afin d'y exploiter une officine de pharmacie.

Suivant acte du 6 décembre 2019, les preneurs ont cédé ce fonds à la société PHARMACIE DOUCEY.

Ville de Givors

La ville de Givors s'est donc rapprochée de son locataire afin de convenir des modalités dans lesquelles son activité serait transférée dans les nouveaux locaux rénovés par le Bailleur.

La présente convention a donc pour objet de résilier le bail actuel et de convenir des conditions d'un nouveau bail portant sur le local rénové qui sera mis à disposition du Preneur.

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

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.

Elles déclarent également :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde, cessation des paiements ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le Bailleur déclare :

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

Le Preneur déclare :

- ne pas être frappé d'une mesure de faillite personnelle, entraînant une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise commerciale ou artisanale, ou toute entreprise ayant toute autre activité indépendante et toute personne morale, en application des articles L. 653-1 à L. 653-11 du Code du commerce ;
- être informé que pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

- la première traite des conditions dans lesquelles il est mis fin au Bail Actuel ;
- la deuxième traite du processus de mise à disposition du nouveau local (ci-après désigné les « Locaux »)
- la troisième traite des conditions du bail commercial lui-même (ci-après désigné le « Bail »).

PREMIERE PARTIE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

1. DATE DE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

Le Bail Actuel sera résilié à la date (ci-après la « Date de Résiliation ») à laquelle la Ville de Givors mettra les nouveaux Locaux à disposition du Preneur.

Cette Date de Résiliation, qui correspondra donc également à la Date de Mise à Disposition des nouveaux Locaux, sera notifiée par la Ville de Givors, avec un préavis d'un mois, en LRAR ou par un courrier remis en main propre contre récépissé.

La Ville de Givors s'engage cependant à tenir régulièrement informé le Preneur de l'état d'avancement des travaux afin qu'il puisse anticiper la date prévisible du transfert de son activité.

2. LIBERATION DES LOCAUX ACTUELS ET TRANSFERT DE L'ACTIVITE

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'engage :

- à laisser libre de tout mobilier et marchandises les locaux qu'il occupe actuellement et à remettre les clefs à la ville de Givors au plus tard vingt et un (21) jours calendaires après la Date de Résiliation ;
- à être à jour à la date de son départ du paiement des loyers, charges et toutes contributions, droits et taxes quelconques concernant les locaux actuellement occupés et à en justifier à première demande du Bailleur ;
- à transférer son activité dans les nouveaux Locaux, dont le descriptif et la localisation figurent en annexe 1, dans le délai de vingt et un (21) jours visés ci-dessus à compter de la Date de Résiliation.

3. PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION

La perception du loyer dû à la ville de Givors s'arrêtera à la date de remise des clés et du constat de la libération effective des locaux actuels. Les sommes éventuellement perçues d'avance au titre du loyer par le Bailleur viendront en déduction du loyer dû pour l'occupation des nouveaux Locaux.

D. se maintiendrait dans les locaux actuels au-delà du délai de vingt et un (21) jours à compter de la Date de Résiliation, il sera redevable, à l'expiration de ce délai, d'une indemnité d'occupation égale à cinquante (50) euros par jour d'occupation.

4. FORMALITES

Conformément à l'article L143-2 alinéa 2 du Code de commerce, la résiliation ne deviendra définitive qu'un mois après la notification qui en aura été faite aux créanciers inscrits.

A cet égard, le Preneur déclare que le fonds qu'il exploite est grevé des inscriptions mentionnées sur l'état des inscriptions figurant en annexe 2.

Le Preneur s'engage à ne pas prendre de nouvelles inscriptions sur le fonds à compter de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage également à anticiper toute difficulté à ce sujet en informant ses éventuels créanciers inscrits de l'existence du présent accord afin d'éviter toute opposition.

DEUXIEME PARTIE MISE A DISPOSITION DES NOUVEAUX LOCAUX

5. PROCESSUS DE MISE A DISPOSTION

Le processus de mise à disposition des nouveaux locaux (ci-après désigné Mise à Disposition) aura lieu en deux étapes :

- 1/ réunion à caractère technique ;
- 2/ établissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition

Le Bailleur convoquera le Preneur par tout moyen, au moins sept jours à l'avance pour chacune des étapes susvisées

1/ Réunion à caractère technique

Au moins trente (30) jours avant la Date de Mise à disposition, le Bailleur organisera une réunion dans les futurs Locaux au cours de laquelle le Preneur pourra formuler des réserves quant aux travaux réalisés et à leur achèvement.

Si le Preneur ne se présentait pas à cette réunion alors qu'il y aura été dûment convoqué, le Bailleur sera en droit de poursuivre le processus de Mise à Disposition et donc d'enclencher l'étape suivante.

2/ Etablissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition entre les Parties

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties.

galement la Mise à disposition des Locaux par la remise des clefs au Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement entre les Parties, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

6. RESERVES

Il est convenu entre les Parties que :

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres non substantiels :

L'existence de ces réserves non-substantielles n'aura pas pour conséquences de reporter la date de Mise à Disposition des Locaux et de prise d'effet du Bail ;

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres substantiels :
Celles-ci ne pourront justifier le refus du Preneur de prendre possession que si (i) elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport aux plans et notice descriptive figurant en annexe 1 ou (ii) portent sur des désordres rendant impropres à leur destination les Locaux ou de nature à empêcher le Preneur d'exercer son activité dans les lieux loués.

A défaut d'accord amiable sur la nature d'une ou plusieurs non-conformités et/ou malfaçons, sa nature sera déterminée par un expert désigné par les Parties dans les huit jours suivant l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée.

Faute d'accord entre les Parties sur la désignation de cet expert, il sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire de Lyon à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'experte seront supportés pour moitié par les deux Parties.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux Parties.

Le Bailleur conservera après la Mise à Disposition un accès aux Locaux dans la mesure des travaux nécessaires à la levée des réserves, et le cas échéant, pour l'obtention de la conformité administrative.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux aucuns travaux ou modification pouvant faire obstacle à la délivrance de la conformité pour les Lieux Loués, cette clause étant essentielle pour le Bailleur.

De manière générale, le Preneur ne pourra en aucun cas s'immiscer dans les relations entre le Bailleur et ses entreprises, le Bailleur conservant de plein droit la totalité des pouvoirs attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

7. AVENANT

Au plus tard dans les 45 jours suivant la prise d'effet du Bail, les Parties régulariseront un avenant à celui-ci ayant pour objet de préciser la date de prise d'effet du Bail et son terme.

La signature de cet avenant aura pour seul objet de permettre aux Parties de disposer d'un document précisant ces données mais ne conditionnera en aucun cas la prise d'effet du Bail laquelle résultera automatiquement et de plein droit de la Mise à Disposition des biens loués.

Au cas où le Preneur refuserait, sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, de prendre possession des Locaux à l'issue du processus de Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à douze mois de loyer et ceci conformément à l'article 1231-5 du code civil.

Cette stipulation n'a cependant pas pour effet d'autoriser le Preneur à se délier du Bail définitivement formé, même moyennant versement de cette indemnité.

TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL

1. OBJET

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce au Preneur, qui accepte, les Locaux dont la désignation suit, aux clauses et conditions ci-après énoncées.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent Bail est soumis à la condition suspensive d'obtention par le Preneur auprès l'Agence Régionale de Santé Rhône Alpes de la licence de transfert de sa pharmacie conformément aux articles L 5125-3 et suivants du Code de la Santé Publique

Le Preneur s'oblige à déposer cette demande d'autorisation dans un délai quinze jours à compter de la date de signature des présentes

3. DESIGNATION

Un local à usage commercial sis Centre commercial les Vernes, place Charles de Gaulle à Givors, d'une surface de 272.10 m², tel que figurant sur le plan en annexe 1 aux présentes.

Le Preneur déclare avoir connaissance desdits Locaux dans les conditions prévues en deuxième partie de la présente Convention.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent. 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 dix pour cent (+/-10 %) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

4. DUREE DU BAIL

Le **GIVORS** TERRE D'HISTOIRE ET D'AVENIR a une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la Mise à Disposition pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

4.1. NECESSITE D'UN CONGE POUR METTRE FIN AU BAIL

Conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce, si l'une des parties veut mettre fin au bail pour le terme ci-dessus indiqué, elle devra adresser un congé, par acte d'huissier, à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un tel congé, le présent bail se prolongera tacitement aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée. Au cours de cette prolongation tacite, le Bailleur ou le Preneur pourra à tout moment envoyer un congé, par acte extra-judiciaire, pour mettre fin au bail prolongé, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, conformément aux articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code du commerce.

4.2. FACULTE DE RESILIATION ANTICIPEE PAR LE «PRENEUR»

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en adressant au Bailleur un congé par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant la fin de ladite période. En cas de congé tardif ou de congé donné sous une autre forme, le bail continuera.

4.3. FACULTE DE REPRISE TRIENNALE PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage.

4.4. FACULTE DE REPRISE A TOUT MOMENT PAR LE « BAILLEUR»

En se conformant aux dispositions prévues à l'article L. 145-6 du Code de commerce, le Bailleur pourra reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre de restauration immobilière prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme.

5. DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice d'une activité de pharmacie en conformité avec les dispositions légales, réglementaires et conventionnelles applicables à l'activité pharmaceutique.

Sous aucun prétexte, le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux loués sans avoir obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

6. CARACTERISTIQUES DES LOCAUX LORS DE LA PRISE A BAIL ET TRAVAUX DU PRENEUR

Le **sent bail seront loués au Preneur dans un état conforme au descriptif figurant en annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », et ce non compris les éléments d'équipement portés sur le plan qui ne sont figurés qu'à titre indicatif et non contractuel.**

Il est convenu que les travaux décrits dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations non prévues à la livraison du local » sont, s'il souhaite les réaliser, à la charge du Preneur ainsi que tous les autres travaux d'aménagement intérieur et d'enseigne non visés à la rubrique « « Prestations prévues à la livraison du local ».

Dès lors que les travaux et aménagements mis à la charge du Preneur imposeraient la souscription d'une telle assurance, le Preneur s'oblige à souscrire, à ses frais, une assurance « Dommages-Ouvrages » couvrant ces travaux d'aménagement et à en justifier au Bailleur à première réquisition.

Le Preneur s'oblige à entreprendre les travaux dont il a la charge dans le respect des règles de l'art et de toutes les réglementations en vigueur.

A cet effet, le Preneur sollicitera, préalablement à leur mise en œuvre, toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'accomplissement de ces travaux.

L'installation de toute enseigne sera effectuée par le Preneur dans le respect du règlement de la publicité, des enseignes et pré enseigne sur la commune de Givors.

Le projet d'enseigne doit être préalablement validé par le Bailleur.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeurera le seul responsable des accidents que leur pose ou plus généralement que ces équipements pourraient occasionner sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et d'une surface ouverte au public notamment les autorisations et mises en conformité des Locaux au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), de l'accessibilité aux personnes handicapées, de la réglementation environnementale, de l'hygiène, du bruit et de la sécurité ou encore du droit du travail et satisfera à toutes les réserves et obligations qui pourront lui être imposées par les services de sécurité ainsi qu'à toutes charges de Police, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, sauf si la mise en conformité des locaux relèvent des grosses réparations incombant au Bailleur. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur, visés dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », ont notamment pour effet de rendre les Locaux conformes à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et à l'accessibilité aux personnes handicapées. En revanche, le Preneur reste responsable de la mise en œuvre spécifique de cette réglementation à son activité, lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations (plan d'intervention, extincteurs etc...).

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

De même, il s'oblige à faire son affaire personnelle de tous travaux quelconques nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra faire faire ses installations électriques (circuits et matériels) au moins une fois par an par un vérificateur ou un organisme vérificateur qualifié par l'APSAD et il devra communiquer au Bailleur un certificat de conformité vierge de toutes réserves.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur pour lesquels il souscrira un contrat de vérification annuelle qu'il communiquera au Bailleur.

Le Preneur dégage donc le Bailleur de toutes responsabilités à cet effet, déclarant d'ores et déjà faire son affaire personnelle des problèmes de sécurité que pourrait occasionner son activité dans les Locaux loués et du respect des réglementations pour ce type de bâtiments destinés à recevoir du public.

Ces dispositions s'entendent non seulement pour les règles de sécurité présentes mais pour celles à venir.

Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article R. 145-35 alinéa 2 du code de commerce, ne peuvent être mise à la charge du Preneur, notamment, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa 1 dudit article.

7. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée sera établi dans les conditions prévues à l'article 5.

Lors du départ des lieux du Preneur un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

8. CONDITIONS FINANCIERES

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

8.1. LOYER

1°.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 12 971 €, soit 3 242.75 € par trimestre, correspondant à une charge locative de 47.67 €/m2/an
Il n'est pas assujetti à la TVA.

2°.- FRANCHISE DE LOYER - MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'oblige à acquitter ce loyer par trimestre et d'avance, le 5^{ème} jour ouvré de chaque trimestre civil.

Par exception, compte tenu des travaux d'aménagement restant à charge du Preneur pour l'exercice de son activité, une franchise de loyer de vingt et un jours lui est accordée. Le premier terme de loyer sera donc exigible vingt et un (21) jours après la notification adressée par le Bailleur au Preneur de la

3°. 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

8.2. INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les trois 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.

8.3. CHARGES IMPUTÉES AU PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges relatives aux frais d'entretien et/ou de réparation des Locaux ainsi que celles afférentes aux parties communes de l'immeuble dans lequel ils se trouvent :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des Locaux et des parties à usage commun ou d'utilité commune de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier,
- les frais de nettoyage, de réparation ou de rénovation des parois extérieures de façade de l'Immeuble, qu'ils soient ou non consécutifs à une injonction administrative, les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des Locaux Loués, des parties communes, locaux communs et espaces communs (notamment fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, d'élimination des déchets communs, des rongeurs, insectes, des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances etc., de l'Immeuble, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier, de l'ASL ou de l'AFUL dont dépend l'Immeuble,
- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution et plus généralement prendra en charge tous les travaux de raccordement nécessaires à son activité,
- les frais d'entretien, d'exploitation, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement de tous équipements, éléments d'équipement, ou toute installation nécessaires au bon fonctionnement des Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les frais de mise aux normes des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir, et les honoraires y afférents, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil,

• la réparation et de réfection des espaces extérieurs (notamment voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...);

• l'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des éléments de signalétique du Preneur ;

• les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, d'eau froide, de combustibles, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides ou d'énergies quels qu'ils soient des Locaux Loués ou des espaces communs (notamment voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...);

• les honoraires et les frais de gestion en ce compris de gestion technique et administrative des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de la gestion des loyers,

• les dépenses, y compris rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier, les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur le gardiennage, la surveillance, la sécurité, le nettoyage, la maintenance des installations des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;

• les charges, frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, des équipements, des éléments et de services communs rattachés à l'Immeuble ;

• les prestations et consommation afférentes aux fluides et énergies communes et/ou privatives des Locaux Loués et de l'Immeuble (électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur, climatisation, etc.) ;

• l'ensemble des taxes, impôts, redevances mentionnés à l'article IMPOTS ET TAXES ci-après

• les charges de copropriété ou de toute ASL ou AFUL pouvant être créée sur l'Immeuble ;

• dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :

o celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,

o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,

• les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,

• les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,

• les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,

- les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires,
- les frais d'établissement des autres diagnostics notamment d'accessibilité,
- les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques.

Le BAILLEUR conservera à sa seule charge les éléments strictement limitatifs suivants :

- les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du Bail,
- les honoraires des travaux incombant au BAILLEUR conformément à la clause « ENTRETIEN/REPARATIONS PENDANT LA DUREE D'OCCUPATION »,
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux ou dans l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux à la charge du BAILLEUR ci-avant mentionnés,

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble seront calculées en fonction de la quote-part de la surface louée dans l'Immeuble. Les charges de chauffage propres aux Locaux loués seront calculées sur la base du relevé du compteur de calorie des Locaux.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à trois cent vingt-cinq (325) euros.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. A l'inverse, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Ainsi que le requiert l'article R. 145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

8.4. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les seules catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux ou à l'immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- la taxe de raccordement aux égouts,
- les taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes.

8.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur souscritra tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et aux raccordements fibre (internet), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE

9.1. USAGE

Le Preneur jouira de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille. Il devra garnir les lieux loués d'objets mobiliers, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour assurer une exploitation normale de son fonds et, d'autre part, afin de répondre d'une bonne exécution de ses obligations. Il devra maintenir son local constamment ouvert à sa clientèle selon les horaires généralement pratiqués pour son activité, exception faite de la fermeture hebdomadaire, pour congés ou pour l'exécution de travaux.

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 l'exploitation de son commerce, de ses clients, 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.

9.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur devra exploiter son fonds 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 fonds.

9.3. CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire

es **GIVORS** **ra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement pouvant concerner les biens loués.**

9.4. ENGAGEMENTS DIVERS

Le Preneur s'oblige, en respectant la législation ou la réglementation applicable :

- à faire nettoyer tous les systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux, ainsi que ceux de ventilation ou de conditionnement d'air ;
- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée, de vapeur ou de gaz.

Il devra y procéder chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an. Il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Il s'engage :

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués susceptible de présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;
- à détruire ou à faire détruire, à ses frais, les parasites, insectes, rats, souris, etc. pouvant exister dans l'immeuble loué ;
- à ne pas jeter dans les conduits d'écoulement et des évacuations des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les détériorer ou obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque.

En cas de non-respect d'un de ces engagements, les modalités et le coût des interventions, réparations, réfection et remise en état nécessaires seront à sa charge.

9.5. DEGRADATIONS

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.

9.6. 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 l'immeuble loué 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 posé sur l'immeuble et fasse visiter les lieux loués.

10. ENTRETIEN ET REPARATION

10.1. PRISE EN CHARGE PAR LE PRENEUR DE L'ENTRETIEN ET DES REPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usure normale. Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la

normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur aura à sa charge les réparations nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus convenue ou qui le serait par la suite, à l'exception de celles qui, conformément à l'article R. 145-35, 1°, du Code de commerce, relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.2. 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.

Les travaux de ravalement de 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.

11. TRAVAUX

11.1. TRAVAUX EFFECTUES 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'incommodité 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 Preneur, en la consistance de l'immeuble loué sans l'accord préalable et exprès du Bailleur.

11.2. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans l'immeuble loué 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 qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais du Preneur. 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.

12. RESPONSABILITE - ASSURANCES

12.1. RESPONSABILITE 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 lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement 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 événements 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 :

- C neuble 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.

12.2. RESPONSABILITE DU BAILLEUR

La responsabilité du Bailleur sera engagée :

- si, en violation des dispositions de l'article 1719-3o, 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.

13. ASSURANCES

13.1. 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 accession. L'assurance devra couvrir 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.

13.2. 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 l'immeuble loué et le 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, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, 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 sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

b. RENONCIATIONS A RECOURS

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 SURPRIME

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.

14. 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 sous-location 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.

15. SOUS LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ne sera possible qu'avec le consentement préalable et exprès du Bailleur.

16. - 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.

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.

17. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail aura lieu au moyen d'une offre de renouvellement émanant du Bailleur ou d'une demande de renouvellement formulée par le Preneur.

A défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, le loyer de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code du commerce, complétés par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Les autres clauses et conditions du bail de renouvellement seront identiques à celles du présent bail, sauf accord contraire des parties ou modification législative ou décision de jurisprudence intervenue depuis.

L'acte constatant le renouvellement sera établi dans les mêmes formes que le présent bail. Son coût sera à la charge du Preneur.

18.1. – 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^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare et garantit qu'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et sont 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 découvrirait néanmoins de l'amiante dans les Locaux, le Bailleur prendra à sa charge les coûts occasionnés par les travaux de désamiantage sous réserve qu'elle 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.

18.2. – Lutte contre les termites

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, *i 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.

18.3. – 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 :

- Que l'immeuble objet 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.

18.4. – Règlementation 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.

18.5. – 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'annexe 1 des présentes est 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

18.6. – 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).

18.7. – Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fera établir un DPE après réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur. Ce dernier s'engage à communiquer tous les ans, en même temps qu'il justifie au Bailleur que les biens sont assurés, la totalité des justificatifs de ses consommations énergétiques

19. INFORMATIONS

Conformément aux articles L.145-40-2 et R.145-3 du Code de commerce, le Bailleur fournit au Preneur :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, accompagné d'un budget prévisionnel;

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 et R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et imputables aux preneurs de bail commercial préalablement à toute refacturation.

20. 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 être faite par acte d'huissier de justice, 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, sauf application de l'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du Code de commerce, 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.

COMMUNIQUE DE PRESSE
Le 27 janvier 2026, la ville de Givors a
l'honneur de vous annoncer la tenue
d'une séance publique de la commission
d'urbanisme, le mardi 27 janvier 2026 à 19h30, au
salle des fêtes de la commune de Givors.

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 trois points. Il sera dû par le seul effet du non-respect du terme, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

22. 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 27 juin 2022 en deux originaux de 23 pages

Monsieur le Maire de Givors



Le PRENEUR



Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_006

OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL DE LA BOUCHERIE MUSLIM HALA DELICE SITUÉE AU CENTRE COMMERCIAL LES VERNES, SIS 8 ALLEE JACQUES DUCLOS 69700 GIVORS, AVEC [REDACTED]

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 Centre Commercial Les Vernes sis 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors,

Considérant l'examen de la situation de [REDACTED] représentant la boucherie Muslim Halal Delice,

Considérant l'accord émis par ce dernier sur les modalités et après visite des lieux,

DÉCIDE

Article 1 : Un bail commercial est établi entre la commune de Givors et la boucherie Muslim Halal Delice. Cette cellule commerciale est destinée à usage de boucherie.

Ce bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3 160,42 € et une provision trimestrielle des charges de 70 €.

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 25 mars 2024 pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

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 mercredi 21 janvier 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

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

Ci-après désignée : le « Bailleur »

D'UNE PART

ET :

La société **MUSLIM HALAL DELICE**, Société par actions simplifiée, dont le siège social est 63 rue Martyrs de la Résistance - 69200 VENISSIEUX, immatriculée au RCS de LYON sous le n°B 831 247 705 représentée par son gérant, [REDACTED]

Ci-après désignées : le « Preneur »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble : les « Parties »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. La Ville de Givors est propriétaire d'un bâtiment dit « Centre commercial Les Vernes » sis Place Charles de Gaulle à Givors, dans lequel sont situés des services publics ainsi que divers locaux à usage commercial et professionnel.

Ce bâtiment, datant de 1973, nécessite des travaux de réhabilitation importants afin de le moderniser et le mettre aux normes.

Dans l'optique de conforter et de dynamiser les activités commerciales, ces travaux entraineront un changement de localisation géographique des commerces et services publics au sein du bâtiment.

2. Suivant contrat du 29 octobre 2003(cı-après désigné le Bail Actuel), la ville de Givors a donné à bail commercial à Monsieur BOUREKHIS un local dépendant de cet ensemble commercial afin d'y exploiter une activité de stockage et préparation de viande.

preneur a cédé son fonds de commerce à la société MUSLIM HALAL

3. C'est dans ces conditions que la ville de Givors s'est rapprochée de son locataire afin de convenir des modalités dans lesquelles son activité serait transférée dans les nouveaux locaux rénovés par le Bailleur.

La présente convention a donc pour objet de résilier le bail actuel et de convenir des conditions d'un nouveau bail portant sur le local rénové qui sera mis à disposition du Preneur.

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

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.

Elles déclarent également :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde, cessation des paiements ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le Bailleur déclare :

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

Le Preneur déclare :

- ne pas être frappé d'une mesure de faillite personnelle, entraînant une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise commerciale ou artisanale, ou toute entreprise ayant toute autre activité indépendante et toute personne morale, en application des articles L. 653-1 à L. 653-11 du Code de commerce ;
- être informé que pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

La présente convention est établie en trois parties :

- la première traite des conditions dans lesquelles il est mis fin au Bail Actuel ;
- la deuxième traite du processus de mise à disposition du nouveau local (ci-après désigné les « Locaux »)
- la troisième traite des conditions du bail commercial lui-même (ci-après désigné le « Bail »).

PREMIERE PARTIE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

1. DATE DE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

Le Bail Actuel sera résilié à la date (ci-après la « Date de Résiliation ») à laquelle la Ville de Givors mettra les nouveaux Locaux à disposition du Preneur.

Cette Date de Résiliation, qui correspondra donc également à la Date de Mise à Disposition des nouveaux Locaux, sera notifiée par la Ville de Givors, avec un préavis d'un mois, en LRAR ou par un courrier remis en main propre contre récépissé.

La Ville de Givors s'engage cependant à tenir régulièrement informé le Preneur de l'état d'avancement des travaux afin qu'il puisse anticiper la date prévisible du transfert de son activité.

2. LIBERATION DES LOCAUX ACTUELS ET TRANSFERT DE L'ACTIVITE

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'engage :

- à laisser libre de tout mobilier et marchandises les locaux qu'il occupe actuellement et à remettre les clefs à la ville de Givors au plus tard vingt et un (21) jours calendaires après la Date de Résiliation ;
- à être à jour à la date de son départ du paiement des loyers, charges et toutes contributions, droits et taxes quelconques concernant les locaux actuellement occupés et à en justifier à première demande du Bailleur ;
- à transférer son activité dans les nouveaux Locaux, dont le descriptif et la localisation figurent en annexe 1, dans le délai de vingt et un (21) jours visés ci-dessus à compter de la Date de Résiliation.

3. PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION

La perception du loyer dû à la ville de Givors s'arrêtera à la date de remise des clés et du constat de la libération effective des locaux actuels. Les sommes éventuellement perçues d'avance au titre du loyer par le Bailleur viendront en déduction du loyer dû pour l'occupation des nouveaux Locaux.

D: se maintiendrait dans les locaux actuels au-delà du délai de vingt et un (21) jours à compter de la Date de Résiliation, il sera redevable, à l'expiration de ce délai, d'une indemnité d'occupation égale à cinquante (50) euros par jour d'occupation.

4. FORMALITES

Conformément à l'article L143-2 alinéa 2 du Code de commerce, la résiliation ne deviendra définitive qu'un mois après la notification qui en aura été faite aux créanciers inscrits.

A cet égard, le Preneur déclare que le fonds qu'il exploite est grevé des inscriptions mentionnées sur l'état des inscriptions figurant en annexe 2.

Le Preneur s'engage à ne pas prendre de nouvelles inscriptions sur le fonds à compter de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage également à anticiper toute difficulté à ce sujet en informant ses éventuels créanciers inscrits de l'existence du présent accord afin d'éviter toute opposition.

DEUXIEME PARTIE MISE A DISPOSITION DES NOUVEAUX LOCAUX

5. PROCESSUS DE MISE A DISPOSTION

Le processus de mise à disposition des nouveaux locaux (ci-après désigné Mise à Disposition) aura lieu en deux étapes :

- 1/ réunion à caractère technique ;
- 2/ établissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition

Le Bailleur convoquera le Preneur par tout moyen, au moins sept jours à l'avance pour chacune des étapes susvisées

1/ Réunion à caractère technique

Au moins trente (30) jours avant la Date de Mise à disposition, le Bailleur organisera une réunion dans les futurs Locaux au cours de laquelle le Preneur pourra formuler des réserves quant aux travaux réalisés et à leur achèvement.

Si le Preneur ne se présentait pas à cette réunion alors qu'il y aura été dûment convoqué, le Bailleur sera en droit de poursuivre le processus de Mise à Disposition et donc d'enclencher l'étape suivante.

2/ Etablissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition entre les Parties

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties.

galement la Mise à disposition des Locaux par la remise des clefs au Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement entre les Parties, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

6. RESERVES

Il est convenu entre les Parties que :

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres non substantiels :

L'existence de ces réserves non-substantielles n'aura pas pour conséquences de reporter la date de Mise à Disposition des Locaux et de prise d'effet du Bail ;

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres substantiels :

Celles-ci ne pourront justifier le refus du Preneur de prendre possession que si (i) elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport aux plans et notice descriptive figurant en annexe 1 ou (ii) portent sur des désordres rendant impropres à leur destination les Locaux ou de nature à empêcher le Preneur d'exercer son activité dans les lieux loués.

A défaut d'accord amiable sur la nature d'une ou plusieurs non-conformités et/ou malfaçons, sa nature sera déterminée par un expert désigné par les Parties dans les huit jours suivant l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée.

Faute d'accord entre les Parties sur la désignation de cet expert, il sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire de Lyon à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'experte seront supportés pour moitié par les deux Parties.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux Parties.

Le Bailleur conservera après la Mise à Disposition un accès aux Locaux dans la mesure des travaux nécessaires à la levée des réserves, et le cas échéant, pour l'obtention de la conformité administrative.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux aucuns travaux ou modification pouvant faire obstacle à la délivrance de la conformité pour les Lieux Loués, cette clause étant essentielle pour le Bailleur.

De manière générale, le Preneur ne pourra en aucun cas s'immiscer dans les relations entre le Bailleur et ses entreprises, le Bailleur conservant de plein droit la totalité des pouvoirs attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

7. AVENANT

Au plus tard dans les 45 jours suivant la prise d'effet du Bail, les Parties régulariseront un avenant à celui-ci ayant pour objet de préciser la date de prise d'effet du Bail et son terme.

La signature de cet avenant aura pour seul objet de permettre aux Parties de disposer d'un document précisant ces données mais ne conditionnera en aucun cas la prise d'effet du Bail laquelle résultera automatiquement et de plein droit de la Mise à Disposition des biens loués.

Au cas où le Preneur refuserait, sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, de prendre possession des Locaux à l'issue du processus de Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à douze mois de loyer et ceci conformément à l'article 1231-5 du code civil.

Cette stipulation n'a cependant pas pour effet d'autoriser le Preneur à se délier du Bail définitivement formé, même moyennant versement de cette indemnité.

TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL

1. OBJET

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce au Preneur, qui accepte, les Locaux dont la désignation suit, aux clauses et conditions ci-après énoncées.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Sans objet

3. DESIGNATION

Un local à usage commercial sis Centre commercial les Vernes, place Charles de Gaulle à Givors, d'une surface de 51.70 m², tel que figurant sur le plan en annexe 1 aux présentes.

Le Preneur déclare avoir connaissance desdits Locaux dans les conditions prévues en deuxième partie de la présente Convention.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent. 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 dix pour cent (+/-10 %) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

4. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la Mise à Disposition pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

4.1.NECESSITE D'UN CONGE POUR METTRE FIN AU BAIL

-9 du Code de commerce, si l'une des parties veut mettre fin au bail pour le terme ci-dessus indiqué, elle devra adresser un congé, par acte d'huissier, à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un tel congé, le présent bail se prolongera tacitement aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée. Au cours de cette prolongation tacite, le Bailleur ou le Preneur pourra à tout moment envoyer un congé, par acte extra-judiciaire, pour mettre fin au bail prolongé, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, conformément aux articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code du commerce.

4.2. FACULTE DE RESILIATION ANTICIPEE PAR LE «PRENEUR»

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en adressant au Bailleur un congé par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant la fin de ladite période. En cas de congé tardif ou de congé donné sous une autre forme, le bail continuera.

4.3. FACULTE DE REPRISE TRIENNALE PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage.

4.4. FACULTE DE REPRISE A TOUT MOMENT PAR LE « BAILLEUR»

En se conformant aux dispositions prévues à l'article L. 145-6 du Code de commerce, le Bailleur pourra reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre de restauration immobilière prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme.

5. DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice d'une activité de stockage et préparation de viande.

Sous aucun prétexte, le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux loués sans avoir obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

6. CARACTERISTIQUES DES LOCAUX LORS DE LA PRISE A BAIL ET TRAVAUX DU PRENEUR

Les Locaux faisant l'objet du présent bail seront loués au Preneur dans un état conforme au descriptif figurant en annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », et ce non compris les éléments d'équipement portés sur le plan qui ne sont figurés qu'à titre indicatif et non contractuel.

Il est convenu que les travaux décrits dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations non prévues à la livraison du local » sont, s'il souhaite les réaliser, à la charge du Preneur ainsi que tous les autres

ur et d'enseigne non visés à la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local ».

Dès lors que les travaux et aménagements mis à la charge du Preneur imposeraient la souscription d'une telle assurance, le Preneur s'oblige à souscrire, à ses frais, une assurance « Dommages-Ouvrages » couvrant ces travaux d'aménagement et à en justifier au Bailleur à première réquisition.

Le Preneur s'oblige à entreprendre les travaux dont il a la charge dans le respect des règles de l'art et de toutes les réglementations en vigueur.

A cet effet, le Preneur sollicitera, préalablement à leur mise en œuvre, toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'accomplissement de ces travaux.

L'installation de toute enseigne sera effectuée par le Preneur dans le respect du règlement de la publicité, des enseignes et pré enseigne sur la commune de Givors.

Le projet d'enseigne doit être préalablement validé par le Bailleur.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeurera le seul responsable des accidents que leur pose ou plus généralement que ces équipements pourraient occasionner sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et d'une surface ouverte au public notamment les autorisations et mises en conformité des Locaux au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), de l'accessibilité aux personnes handicapées, de la réglementation environnementale, de l'hygiène, du bruit et de la sécurité ou encore du droit du travail et satisfera à toutes les réserves et obligations qui pourront lui être imposées par les services de sécurité ainsi qu'à toutes charges de Police, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, sauf si la mise en conformité des locaux relèvent des grosses réparations incombant au Bailleur. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur, visés dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », ont notamment pour effet de rendre les Locaux conformes à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et à l'accessibilité aux personnes handicapées. En revanche, le Preneur reste responsable de la mise en œuvre spécifique de cette réglementation à son activité, lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations (plan d'intervention, extincteurs etc...).

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

De même, il s'oblige à faire son affaire personnelle de tous travaux quelconques nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra faire contrôler ses installations électriques (circuits et matériels) au moins une fois par an par un vérificateur ou un organisme vérificateur qualifié par l'APSAD et il devra communiquer au Bailleur un certificat de conformité vierge de toutes réserves.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur pour lesquels il souscrira un contrat de vérification annuelle qu'il communiquera au Bailleur.

Le Preneur, soussigné, déclare sous toutes réserves de toutes responsabilités à cet effet, déclarant d'ores et déjà faire son affaire personnelle des problèmes de sécurité que pourrait occasionner son activité dans les Locaux loués et du respect des réglementations pour ce type de bâtiments destinés à recevoir du public.

Ces dispositions s'entendent non seulement pour les règles de sécurité présentes mais pour celles à venir.

Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article R. 145-35 alinéa 2 du code de commerce, ne peuvent être mise à la charge du Preneur, notamment, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa 1 dudit article.

7. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée sera établi dans les conditions prévues à l'article 5.

Lors du départ des lieux du Preneur un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

8. CONDITIONS FINANCIERES

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

8.1. LOYER

1^{er}.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 3 160.42 €, soit 790.11 € par trimestre, correspondant à une charge locative de 61.13 €/m2/an
Il n'est pas assujéti à la TVA.

2^o.- FRANCHISE DE LOYER - MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'oblige à acquitter ce loyer par trimestre et d'avance, le 5^{ème} jour ouvré de chaque trimestre civil.

Par exception, compte tenu des travaux d'aménagement restant à charge du Preneur pour l'exercice de son activité, une franchise de loyer de vingt et un jours lui est accordée. Le premier terme de loyer sera donc exigible vingt et un (21) jours après la notification adressée par le Bailleur au Preneur de la Mise à Disposition des Locaux et son montant sera calculé prorata temporis jusqu'au 1^{er} jour du trimestre civil suivant.

3^o. 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

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les trois 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.

8.3.CHARGES IMPUTÉES AU PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges relatives aux frais d'entretien et/ou de réparation des Locaux ainsi que celles afférentes aux parties communes de l'immeuble dans lequel ils se trouvent :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des Locaux et des parties à usage commun ou d'utilité commune de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier,
- les frais de nettoyage, de réparation ou de rénovation des parois extérieures de façade de l'Immeuble, qu'ils soient ou non consécutifs à une injonction administrative, les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des Locaux Loués, des parties communes, locaux communs et espaces communs (notamment fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, d'élimination des déchets communs, des rongeurs, insectes, des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances etc., de l'Immeuble, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier, de l'ASL ou de l'AFUL dont dépend l'Immeuble,
- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution et plus généralement prendra en charge tous les travaux de raccordement nécessaires à son activité,
- les frais d'entretien, d'exploitation, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement de tous équipements, éléments d'équipement, ou toute installation nécessaires au bon fonctionnement des Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les frais de mise aux normes des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir, et les honoraires y afférents, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (notamment voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...);
- l'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des éléments de signalétique du Preneur ;
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, d'eau froide, de combustibles, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides ou d'énergies quels qu'ils soient des Locaux Loués ou des espaces communs (notamment voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...);

- les honoraires et les frais de gestion en ce compris de gestion technique et administrative des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de la gestion des loyers,
- les dépenses, y compris rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier, les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur le gardiennage, la surveillance, la sécurité, le nettoyage, la maintenance des installations des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les charges, frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, des équipements, des éléments et de services communs rattachés à l'Immeuble ;
- les prestations et consommation afférentes aux fluides et énergies communes et/ou privatives des Locaux Loués et de l'Immeuble (électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur, climatisation, etc.) ;
- l'ensemble des taxes, impôts, redevances mentionnés à l'article IMPOTS ET TAXES ci-après
- les charges de copropriété ou de toute ASL ou AFUL pouvant être créée sur l'Immeuble ;
- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - o celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
 - o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,
- les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires,
- les frais d'établissement des autres diagnostics notamment d'accessibilité,
- les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques.

Le Bailleur charge les éléments strictement limitatifs suivants :

- les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du Bail,
- les honoraires des travaux incombant au BAILLEUR conformément à la clause « ENTRETIEN/REPARATIONS PENDANT LA DUREE D'OCCUPATION »,
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux ou dans l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux à la charge du BAILLEUR ci-avant mentionnés,

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble seront calculées en fonction de la quote-part de la surface louée dans l'immeuble. Les charges de chauffage propres aux Locaux loués seront calculées sur la base du relevé du compteur de calorie des Locaux.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à soixante-dix (70) euros.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. A l'inverse, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Ainsi que le requiert l'article R. 145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

8.4. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les seules catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux ou à l'immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- les taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes.

8.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et aux raccordements fibre (internet), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE

9.1. USAGE

Le Preneur jouira de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille. Il devra garnir les lieux loués d'objets mobiliers, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour assurer une exploitation normale de son fonds et, d'autre part, afin de répondre d'une bonne exécution de ses obligations. Il devra maintenir son local constamment ouvert à sa clientèle selon les horaires généralement pratiqués pour son activité, exception faite de la fermeture hebdomadaire, pour congés ou pour l'exécution de travaux.

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 l'exploitation de son commerce, de ses clients, 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.

9.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur devra exploiter son fonds 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 fonds.

9.3. CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire est ordinairement tenu. Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement pouvant concerner les biens loués.

9.4. ENGAGEMENTS DIVERS

Le Preneur s'oblige, en respectant la législation ou la réglementation applicable :

- à faire nettoyer tous les systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux, ainsi que ceux de ventilation ou de conditionnement d'air ;
- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée, de vapeur ou de gaz.

Il s'engage à ce que cela sera nécessaire et au moins une fois par an. Il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Il s'engage :

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués susceptible de présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;
- à détruire ou à faire détruire, à ses frais, les parasites, insectes, rats, souris, etc. pouvant exister dans l'immeuble loué ;
- à ne pas jeter dans les conduits d'écoulement et des évacuations des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les détériorer ou obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque.

En cas de non-respect d'un de ces engagements, les modalités et le coût des interventions, réparations, réfection et remise en état nécessaires seront à sa charge.

9.5. DEGRADATIONS

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.

9.6. 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 l'immeuble loué 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.

10. ENTRETIEN ET REPARATION

10.1. PRISE EN CHARGE PAR LE PRENEUR DE L'ENTRETIEN ET DES REPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usure normale. Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la détérioration serait due l'usure normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur aura à sa charge les réparations nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus convenue ou qui le serait par la suite, à l'exception de celles qui, conformément à l'article R. 145-35, 1°, du Code de commerce, relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.2. 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.

Les travaux de ravalement de 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.

11. TRAVAUX

11.1. TRAVAUX EFFECTUES 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'incommodité 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.

11.2. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans l'immeuble loué 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.

Le Preneur respectera 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 qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais du Preneur. 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.

12. RESPONSABILITE - ASSURANCES

12.1. RESPONSABILITE 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 lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement 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 événements 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.

12.2. RESPONSABILITE DU BAILLEUR

La responsabilité du Bailleur sera engagée :

- si, en violation des dispositions de l'article 1719-3o, 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.

13. ASSURANCES

13.1. 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 accession. L'assurance devra couvrir 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.

13.2. 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 l'immeuble loué et le 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, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, 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.

Le Preneur devra verser 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 sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

b. RENONCIATIONS A RECOURS

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 SURPRIME

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.

14. 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.

15. SOUS LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ne sera possible qu'avec le consentement préalable et exprès du Bailleur.

16. - FIN DU BAIL

A la 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.

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.

17. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail aura lieu au moyen d'une offre de renouvellement émanant du Bailleur ou d'une demande de renouvellement formulée par le Preneur.

A défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, le loyer de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code du commerce, complétés par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Les autres clauses et conditions du bail de renouvellement seront identiques à celles du présent bail, sauf accord contraire des parties ou modification législative ou décision de jurisprudence intervenue depuis.

L'acte constatant le renouvellement sera établi dans les mêmes formes que le présent bail. Son coût sera à la charge du Preneur.

18. Environnement

18.1. – 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^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.

Le **GIVORS** u'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et sont 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 découvrirait néanmoins de l'amiante dans les Locaux, le Bailleur prendra à sa charge les coûts occasionnés par les travaux de désamiantage sous réserve qu'elle 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.

18.2. – Lutte contre les termites

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.

18.3. – 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 l'application de l'article L. 133-7 du Code de la Santé Publique 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 :

- Que l'immeuble objet 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.

18.4. – Règlementation 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.

18.5. – 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

18.6. – 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).

18.7. – Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fera établir un DPE après réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur. Ce dernier s'engage à communiquer tous les ans, en même temps qu'il justifie au Bailleur que les biens sont assurés, la totalité des justificatifs de ses consommations énergétiques

19. INFORMATIONS

Conformément aux articles L.145-40-2 et R.145-3 du Code de commerce, le Bailleur fournit au Preneur :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, accompagné d'un budget prévisionnel;

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 et R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et imputables aux preneurs de bail commercial préalablement à toute refacturation.

20. 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 être faite par acte d'huissier de justice, 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, sauf application de l'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du Code de commerce, 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.

21. 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 trois points. Il sera dû par le seul effet du non-respect du terme, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

22. 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 27 juin 2022 en deux originaux de 22 pages

Monsieur le Maire de Givors



Ville de Givors

Le PRENEUR



Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_007

OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL D'UNE BOULANGERIE PATISserie FRETES-GAREL SITUÉE AU CENTRE COMMERCIAL LES VERNES, SIS 8 ALLÉE JACQUES DUCLOS 69700 GIVORS, AVEC

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 Centre Commercial Les Vernes sis 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors,

Considérant l'examen de la situation de [REDACTED] représentant la boulangerie pâtisserie Fretes-Garel,

Considérant l'accord émis par ce dernier sur les modalités et après visite des lieux,

DÉCIDE

Article 1 : Un bail commercial est établi entre la commune de Givors et la boulangerie pâtisserie Fretes-Garel. Cette cellule commerciale est destinée à usage de boulangerie pâtisserie.

Ce bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 13 644,19 € et une provision trimestrielle des charges de 300 €.

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 11 septembre 2023 pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

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 mercredi 21 janvier 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

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

Ci-après désignée : le « Bailleur »

D'UNE PART

ET :

[REDACTED] entrepreneur individuel exerçant sous le nom commercial « Boulangerie Pâtisserie FRETES-GAREL », immatriculé sous le SIREN 799 788 542, dont l'adresse est 90 place Charles de Gaulle 69700 GIVORS,

Ci-après désignées : le « Preneur »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble : les « Parties »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. La Ville de Givors est propriétaire d'un bâtiment dit « Centre commercial Les Vernes » sis Place Charles de Gaulle à Givors, dans lequel sont situés des services publics ainsi que divers locaux à usage commercial et professionnel.

Ce bâtiment, datant de 1973, nécessite des travaux de réhabilitation importants afin de le moderniser et le mettre aux normes.

Dans l'optique de conforter et de dynamiser les activités commerciales, ces travaux entraîneront un changement de localisation géographique des commerces et services publics au sein du bâtiment.

2. Suivant contrat du 1^{er} mars 2018 (ci-après désigné le Bail Actuel), la ville de Givors a donné à bail commercial au Preneur un local dépendant de cet ensemble commercial afin d'y exploiter un fonds de commerce de Boulangerie-Pâtisserie.

3. C'est dans ces conditions que la ville de Givors s'est rapprochée de son locataire afin de convenir des modalités dans lesquelles son activité serait transférée dans les nouveaux locaux rénovés par le Bailleur.

Suivant protocole transactionnel reçu en préfecture le 28 juin 2021 (ci-après le « Protocole »), les Parties ont convenu de ces modalités, le Preneur ayant pris l'engagement de conclure un nouveau contrat de bail avec la commune de Givors pour les nouveaux locaux.

La présente convention a donc pour objet de résilier le bail actuel et de convenir des conditions d'un nouveau bail portant sur le local rénové qui sera mis à disposition du Preneur.

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

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.

Elles déclarent également :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde, cessation des paiements ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le Bailleur déclare :

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

Le Preneur déclare :

- ne pas être frappé d'une mesure de faillite personnelle, entraînant une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise commerciale ou artisanale, ou toute entreprise ayant toute autre activité indépendante et toute personne morale, en application des articles L. 653-1 à L. 653-11 du Code du commerce ;
- être informé que pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et

La présente convention est établie en trois parties :

- la première traite des conditions dans lesquelles il est mis fin au Bail Actuel ;
- la deuxième traite du processus de mise à disposition du nouveau local (ci-après désigné les « Locaux »)
- la troisième traite des conditions du bail commercial lui-même (ci-après désigné le « Bail »).

PREMIERE PARTIE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

1. DATE DE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

Le Bail Actuel sera résilié à la date (ci-après la « Date de Résiliation ») à laquelle la Ville de Givors mettra les nouveaux Locaux à disposition du Preneur.

Cette Date de Résiliation, qui correspondra donc également à la Date de Mise à Disposition des nouveaux Locaux, sera notifiée par la Ville de Givors, avec un préavis d'un mois, en LRAR ou par un courrier remis en main propre contre récépissé.

La Ville de Givors s'engage cependant à tenir régulièrement informé le Preneur de l'état d'avancement des travaux afin qu'il puisse anticiper la date prévisible du transfert de son activité.

2. LIBERATION DES LOCAUX ACTUELS ET TRANSFERT DE L'ACTIVITE

Les Parties s'en réfèrent sur ce point au Protocole visé en préambule et plus particulièrement à son article 3.

3. PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION

Les Parties s'en réfèrent au Protocole visé en préambule et plus particulièrement à son article 2.

4. FORMALITES

Conformément à l'article L143-2 alinéa 2 du Code de commerce, la résiliation ne deviendra définitive qu'un mois après la notification qui en aura été faite aux créanciers inscrits.

A cet égard, le Preneur déclare que le fonds qu'il exploite est grevé des inscriptions mentionnées sur l'état des inscriptions figurant en annexe 2.

Le Preneur s'engage à ne pas prendre de nouvelles inscriptions sur le fonds à compter de la signature des présentes.

DEUXIEME PARTIE

MISE A DISPOSITION DES NOUVEAUX LOCAUX

5. PROCESSUS DE MISE A DISPOSITION

Le processus de mise à disposition des nouveaux locaux (ci-après désigné Mise à Disposition) aura lieu en deux étapes :

- 1/ réunion à caractère technique ;
- 2/ établissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition

Le Bailleur convoquera le Preneur par tout moyen, au moins sept jours à l'avance pour chacune des étapes susvisées

1/ Réunion à caractère technique

Au moins trente (30) jours avant la Date de Mise à disposition, le Bailleur organisera une réunion dans les futurs Locaux au cours de laquelle le Preneur pourra formuler des réserves quant aux travaux réalisés et à leur achèvement.

Si le Preneur ne se présentait pas à cette réunion alors qu'il y aura été dûment convoqué, le Bailleur sera en droit de poursuivre le processus de Mise à Disposition et donc d'enclencher l'étape suivante.

2/ Etablissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition entre les Parties

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties.

Cet état des lieux constatera également la Mise à disposition des Locaux par la remise des clefs au Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement entre les Parties, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

6. RESERVES

Il est convenu entre les Parties que :

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres non substantiels :

L'existence de ces réserves non-substantielles n'aura pas pour conséquences de reporter la date de Mise à Disposition des Locaux et de prise d'effet du Bail ;

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres substantiels :

stifier le refus du Preneur de prendre possession que si (i) elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport aux plans et notice descriptive figurant en annexe 1 ou (ii) portent sur des désordres rendant impropres à leur destination les Locaux ou de nature à empêcher le Preneur d'exercer son activité dans les lieux loués.

A défaut d'accord amiable sur la nature d'une ou plusieurs non-conformités et/ou malfaçons, sa nature sera déterminée par un expert désigné par les Parties dans les huit jours suivant l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée.

Faute d'accord entre les Parties sur la désignation de cet expert, il sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire de Lyon à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'experte seront supportés pour moitié par les deux Parties.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux Parties.

Le Bailleur conservera après la Mise à Disposition un accès aux Locaux dans la mesure des travaux nécessaires à la levée des réserves, et le cas échéant, pour l'obtention de la conformité administrative.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux aucuns travaux ou modification pouvant faire obstacle à la délivrance de la conformité pour les Lieux Loués, cette clause étant essentielle pour le Bailleur.

De manière générale, le Preneur ne pourra en aucun cas s'immiscer dans les relations entre le Bailleur et ses entreprises, le Bailleur conservant de plein droit la totalité des pouvoirs attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

7. AVENANT

Au plus tard dans les 45 jours suivant la prise d'effet du Bail, les Parties régulariseront un avenant à celui-ci ayant pour objet de préciser la date de prise d'effet du Bail et son terme.

La signature de cet avenant aura pour seul objet de permettre aux Parties de disposer d'un document précisant ces données mais ne conditionnera en aucun cas la prise d'effet du Bail laquelle résultera automatiquement et de plein droit de la Mise à Disposition des biens loués.

8. PENALITES

Au cas où le Preneur refuserait, sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, de prendre possession des Locaux à l'issue du processus de Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à douze mois de loyer et ceci conformément à l'article 1231-5 du code civil.

Cette stipulation n'a cependant pas pour effet d'autoriser le Preneur à se délier du Bail définitivement formé, même moyennant versement de cette indemnité.

TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL

1. OBJET

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce au Preneur, qui accepte, les Locaux dont la désignation suit, aux clauses et conditions ci-après énoncées.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Sans objet

3. DESIGNATION

Un local à usage commercial sis Centre commercial les Vernes, place Charles de Gaulle à Givors, d'une surface de 248.80 m², tel que figurant sur le plan en annexe 1 aux présentes.

Le Preneur déclare avoir connaissance desdits Locaux dans les conditions prévues en deuxième partie de la présente Convention.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent. 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 dix pour cent (+/-10 %) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

4. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la Mise à Disposition pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

4.1. NECESSITE D'UN CONGE POUR METTRE FIN AU BAIL

Conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce, si l'une des parties veut mettre fin au bail pour le terme ci-dessus indiqué, elle devra adresser un congé par acte d'huissier à l'autre partie, au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un tel congé, le présent bail se prolongera tacitement aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée. Au cours de cette prolongation tacite, le Bailleur ou le Preneur pourra à tout moment envoyer un congé, par acte extra-judiciaire, pour mettre fin au bail prolongé, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, conformément aux articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code du commerce.

4.2. FACULTE DE RESILIATION ANTICIPEE PAR LE «PRENEUR»

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en adressant au Bailleur un congé par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant la fin de ladite période. En cas de congé tardif ou de congé donné sous une autre forme, le bail continuera.

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage.

4.4. FACULTE DE REPRISE A TOUT MOMENT PAR LE « BAILLEUR »

En se conformant aux dispositions prévues à l'article L. 145-6 du Code de commerce, le Bailleur pourra reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre de restauration immobilière prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme.

5. DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice d'une activité de boulangerie-pâtisserie.

Sous aucun prétexte, le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux loués sans avoir obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

6. CARACTERISTIQUES DES LOCAUX LORS DE LA PRISE A BAIL ET TRAVAUX DU PRENEUR

Les Locaux faisant l'objet du présent bail seront loués au Preneur dans un état conforme au descriptif figurant en annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », et ce non compris les éléments d'équipement portés sur le plan qui ne sont figurés qu'à titre indicatif et non contractuel.

Il est convenu que les travaux décrits dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations non prévues à la livraison du local » sont, s'il souhaite les réaliser, à la charge du Preneur ainsi que tous les autres travaux d'aménagement intérieur et d'enseigne non visés à la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local ».

Dès lors que les travaux et aménagements mis à la charge du Preneur imposeraient la souscription d'une telle assurance, le Preneur s'oblige à souscrire, à ses frais, une assurance « Dommages-Ouvrages » couvrant ces travaux d'aménagement et à en justifier au Bailleur à première réquisition.

Le Preneur s'oblige à entreprendre les travaux dont il a la charge dans le respect des règles de l'art et de toutes les réglementations en vigueur.

A cet effet, le Preneur sollicitera, préalablement à leur mise en œuvre, toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'accomplissement de ces travaux.

L'installation de toute enseigne sera effectuée par le Preneur dans le respect du règlement de la publicité, des enseignes et pré enseigne sur la commune de Givors.

Le projet d'enseigne doit être préalablement validé par le Bailleur.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeurera le seul responsable des

ac **GIVORS** us généralement que ces équipements pourraient occasionner sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et d'une surface ouverte au public notamment les autorisations et mises en conformité des Locaux au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), de l'accessibilité aux personnes handicapées, de la réglementation environnementale, de l'hygiène, du bruit et de la sécurité ou encore du droit du travail et satisfera à toutes les réserves et obligations qui pourront lui être imposées par les services de sécurité ainsi qu'à toutes charges de Police, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, sauf si la mise en conformité des locaux relèvent des grosses réparations incombant au Bailleur. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur, visés dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », ont notamment pour effet de rendre les Locaux conformes à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et à l'accessibilité aux personnes handicapées. En revanche, le Preneur reste responsable de la mise en œuvre spécifique de cette réglementation à son activité, lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations (plan d'intervention, extincteurs etc...).

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

De même, il s'oblige à faire son affaire personnelle de tous travaux quelconques nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra faire contrôler ses installations électriques (circuits et matériels) au moins une fois par an par un vérificateur ou un organisme vérificateur qualifié par l'APSAD et il devra communiquer au Bailleur un certificat de conformité vierge de toutes réserves.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur pour lesquels il souscrira un contrat de vérification annuelle qu'il communiquera au Bailleur.

Le Preneur dégage donc le Bailleur de toutes responsabilités à cet effet, déclarant d'ores et déjà faire son affaire personnelle des problèmes de sécurité que pourrait occasionner son activité dans les Locaux loués et du respect des réglementations pour ce type de bâtiments destinés à recevoir du public.

Ces dispositions s'entendent non seulement pour les règles de sécurité présentes mais pour celles à venir.

Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article R. 145-35 alinéa 2 du code de commerce, ne peuvent être mise à la charge du Preneur, notamment, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa 1 dudit article.

7. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée sera établi dans les conditions prévues à l'article 5.

leur un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

8. CONDITIONS FINANCIERES

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

8.1. LOYER

1º.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 13 644.19 €, soit 3 411.05 € par trimestre, correspondant à une charge locative de 54.84 €/m2/an
Il n'est pas assujéti à la TVA.

2º.- MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'oblige à acquitter ce loyer par trimestre et d'avance, le 5^{ème} jour ouvré de chaque trimestre civil.

3º. 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

8.2. INDEXATION CONVENTIONNELLE

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les trois 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.

8.3. CHARGES IMPUTÉES AU PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges relatives aux frais d'entretien et/ou de réparation des Locaux ainsi que celles afférentes aux parties communes de l'immeuble dans lequel ils se trouvent :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des Locaux et des parties à usage commun ou d'utilité commune de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier,
- les frais de nettoyage, de réparation ou de rénovation des parois extérieures de façade de l'Immeuble, qu'ils soient ou non consécutifs à une injonction administrative, les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des Locaux Loués, des parties communes, locaux communs et espaces communs (notamment fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, d'élimination des déchets communs, des rongeurs, insectes, des rejets,

es d'aisances etc., de l'Immeuble, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier, de l'ASL ou de l'AFUL dont dépend l'Immeuble,

- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution et plus généralement prendra en charge tous les travaux de raccordement nécessaires à son activité,
- les frais d'entretien, d'exploitation, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement de tous équipements, éléments d'équipement, ou toute installation nécessaires au bon fonctionnement des Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les frais de mise aux normes des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir, et les honoraires y afférents, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (notamment voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) ;
- l'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des éléments de signalétique du Preneur ;
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, d'eau froide, de combustibles, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides ou d'énergies quels qu'ils soient des Locaux Loués ou des espaces communs (notamment voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...) ;
- les honoraires et les frais de gestion en ce compris de gestion technique et administrative des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de la gestion des loyers,
- les dépenses, y compris rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier, les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur le gardiennage, la surveillance, la sécurité, le nettoyage, la maintenance des installations des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les charges, frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, des équipements, des éléments et de services communs rattachés à l'Immeuble ;
- les prestations et consommation afférentes aux fluides et énergies communes et/ou privatives des Locaux Loués et de l'Immeuble (électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur, climatisation, etc.) ;
- l'ensemble des taxes, impôts, redevances mentionnés à l'article IMPOTS ET TAXES ci-après
- les charges de copropriété ou de toute ASL ou AFUL pouvant être créée sur l'Immeuble ;
- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

o aux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,

o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,

- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,
- les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires,
- les frais d'établissement des autres diagnostics notamment d'accessibilité,
- les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques.

Le BAILLEUR conservera à sa seule charge les éléments strictement limitatifs suivants :

- les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du Bail,
- les honoraires des travaux incombant au BAILLEUR conformément à la clause « ENTRETIEN/REPARATIONS PENDANT LA DUREE D'OCCUPATION »,
 - les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux ou dans l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,
 - dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux à la charge du BAILLEUR ci-avant mentionnés,

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Les parties communes de l'immeuble seront calculées en fonction de la quote-part de la surface louée dans l'immeuble. Les charges de chauffage propres aux Locaux loués seront calculées sur la base du relevé du compteur de calorie des Locaux.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à trois cent (300) euros.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. A l'inverse, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Ainsi que le requiert l'article R. 145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

8.4. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les seules catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux ou à l'immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- la taxe de raccordement aux égouts,
- les taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes.

8.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et aux raccordements fibre (internet), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE

9.1. USAGE

Le Preneur jouira de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille. Il devra garnir les lieux loués d'objets mobiliers, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour assurer une exploitation normale de son fonds et, d'autre part, afin de répondre d'une bonne exécution de ses obligations. Il devra maintenir son local constamment ouvert à sa

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 l'exploitation de son commerce, de ses clients, 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.

9.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur devra exploiter son fonds 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 fonds.

9.3. CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire est ordinairement tenu. Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement pouvant concerner les biens loués.

9.4. ENGAGEMENTS DIVERS

Le Preneur s'oblige, en respectant la législation ou la réglementation applicable :

- à faire nettoyer tous les systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux, ainsi que ceux de ventilation ou de conditionnement d'air ;
- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée, de vapeur ou de gaz.

Il devra y procéder chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an. Il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Il s'engage :

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués susceptible de présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;
- à détruire ou à faire détruire, à ses frais, les parasites, insectes, rats, souris, etc. pouvant exister dans l'immeuble loué ;
- à ne pas jeter dans les conduits d'écoulement et des évacuations des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les détériorer ou obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque.

En cas de non-respect d'un de ces engagements, les modalités et le coût des interventions, réparations, réfection et remise en état nécessaires seront à sa charge.

9.5. DEGRADATIONS

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.

9.6. 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 l'immeuble loué 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.

10. ENTRETIEN ET REPARATION

10.1. PRISE EN CHARGE PAR LE PRENEUR DE L'ENTRETIEN ET DES REPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usure normale. Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la détérioration serait due l'usure normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur aura à sa charge les réparations nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus convenue ou qui le serait par la suite, à l'exception de celles qui, conformément à l'article R. 145-35, 1°, du Code de commerce, relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.2. 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.

Les travaux de ravalement de 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.

11. TRAVAUX

11.1. TRAVAUX EFFECTUES 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'incommodité 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.

11.2. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans l'immeuble loué 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 qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais du Preneur. 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.

12. RESPONSABILITE - ASSURANCES

12.1. RESPONSABILITE 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 ;

- **voit et tout acte délictueux** commis dans les lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;

- interruption, mauvais fonctionnement 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 événements 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.

12.2. 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.

13. ASSURANCES

13.1. PAR LE BAILLEUR

Pei a 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 accession. L'assurance devra couvrir 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.

13.2. 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 l'immeuble loué et le 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, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, 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 sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

b. RENONCIATIONS A RECOURS

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 SURPRIME

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.

14. 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.

15. SOUS LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ne sera possible qu'avec le consentement préalable et exprès du Bailleur.

16. - 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.

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.

17. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le bail est conclu au moyen d'une offre de renouvellement émanant du Bailleur ou d'une demande de renouvellement formulée par le Preneur.

A défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, le loyer de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code du commerce, complétés par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Les autres clauses et conditions du bail de renouvellement seront identiques à celles du présent bail, sauf accord contraire des parties ou modification législative ou décision de jurisprudence intervenue depuis.

L'acte constatant le renouvellement sera établi dans les mêmes formes que le présent bail. Son coût sera à la charge du Preneur.

18. Environnement

18.1. – 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^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare et garantit qu'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et sont 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 découvrirait néanmoins de l'amiante dans les Locaux, le Bailleur prendra à sa charge les coûts occasionnés par les travaux de désamiantage sous réserve qu'elle 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.

18.2. – Lutte contre les termites

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. *nt 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.

18.3. – 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 :

- Que l'immeuble objet 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.

18.4. – Règlementation sur le saturnisme

Le Bailleur déclare :

es 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.

18.5. – 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

18.6. – 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).

18.7. – Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fera établir un DPE après réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur. Ce dernier s'engage à communiquer tous les ans, en même temps qu'il justifie au Bailleur que les biens sont assurés, la totalité des justificatifs de ses consommations énergétiques

19. INFORMATIONS

Conformément aux articles L.145-40-2 et R.145-3 du Code de commerce, le Bailleur fournit au Preneur :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, accompagné d'un budget prévisionnel;

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 et R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et imputables aux preneurs de bail commercial préalablement à toute refacturation.

20. 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 être faite par acte d'huissier de justice, 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, sauf application de l'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du Code de commerce, 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.

21. 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 trois points. Il sera dû par le seul effet du non-respect du terme, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

22. 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 27 juin 2022 en deux originaux de 22 pages

Monsieur le Maire de Givors



Le PRENEUR



Boulangerie-Pâtisserie Fretes Garel
CC les Vernes
Place Charles de Gaulle
69700 GIVORS
Tél : 04 78 73 24 94

Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_008

**OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR LE BAIL COMMERCIAL D'UN
SALON DE COIFFURE SITUE AU CENTRE COMMERCIAL LES VERNES, SIS 8
ALLEE JACQUES DUCLOS 69700 GIVORS, AVEC [REDACTED]**

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 Centre Commercial Les Vernes sis 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors,

Considérant l'examen de la situation de [REDACTED] représentant le salon de coiffure AMIRA COIFFURE,

Considérant l'accord émis par ce dernier sur les modalités et après visite des lieux,

DÉCIDE

Article 1 : Un bail commercial est établi entre la commune de Givors et le salon de coiffure Amira Coiffure. Cette cellule commerciale est destinée à usage de salon de coiffure.

Ce bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 3 656,24 € et une provision trimestrielle des charges de 70 €.

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 28 mars 2024 pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

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 mercredi 21 janvier 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

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

Ci-après désignée : le « Bailleur »

D'UNE PART

ET :

La société **LVRN COIFFURE**, Société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège social est à Givors (69700), 90, place Charles de Gaulle, immatriculée au RCS de LYON sous le n°B 899 015 366 représentée par sa gérante, [REDACTED]

[REDACTED], né le [REDACTED]
[REDACTED] demeurant
[REDACTED]
[REDACTED] agissant au nom et pour le compte de la société **Amira**, actuellement en voie de constitution, dont le siège social est situé à Givors 90 place Charles de Gaulle et dont il est le futur dirigeant,

Ci-après désignées : le « Preneur »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble : les « Parties »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1. La Ville de Givors est propriétaire d'un bâtiment dit « Centre commercial Les Vernes » sis Place Charles de Gaulle à Givors, dans lequel sont situés des services publics ainsi que divers locaux à usage commercial et professionnel.

Ce bâtiment, datant de 1973, nécessite des travaux de réhabilitation importants afin de le moderniser et le mettre aux normes.

Dans l'optique de conforter et de dynamiser les activités commerciales, ces travaux entraîneront un changement de localisation géographique des commerces et services publics au sein du bâtiment.

2. Suivant contrat du 29 mars 2019 (ci-après désigné le Bail Actuel), la ville de Givors a donné à bail commercial à Monsieur NAIT IDIR, un local dépendant de cet ensemble commercial afin d'y exploiter une activité d'auto-école.

Suivant acte du 23 juin 2021, le preneur a cédé son droit au bail à la société LVRN COIFFURE.

La société LVRN COIFFURE a pour projet de céder son droit au bail à la société AMIRA, actuellement en cours de constitution.

3. C'est dans ces conditions que la ville de Givors s'est rapprochée de son locataire afin de convenir des modalités dans lesquelles son activité serait transférée dans les nouveaux locaux rénovés par le Bailleur.

La présente convention a donc pour objet de résilier le bail actuel et de convenir des conditions d'un nouveau bail portant sur le local rénové qui sera mis à disposition du Preneur.

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

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.

Elles déclarent également :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde, cessation des paiements ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

Le Bailleur déclare :

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

Le Preneur déclare :

- ne pas être frappé d'une mesure de faillite personnelle, entraînant une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise commerciale ou

artis: **nt toute autre activité indépendante et toute personne morale, en application des articles L. 653-1 à L. 653-11 du Code du commerce ;**

- être informé que pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

La présente convention est établie en trois parties :

- la première traite des conditions dans lesquelles il est mis fin au Bail Actuel ;
- la deuxième traite du processus de mise à disposition du nouveau local (ci-après désigné les « Locaux »)
- la troisième traite des conditions du bail commercial lui-même (ci-après désigné le « Bail »).

PREMIERE PARTIE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

1. DATE DE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

Le Bail Actuel sera résilié à la date (ci-après la « Date de Résiliation ») à laquelle la Ville de Givors mettra les nouveaux Locaux à disposition du Preneur.

Cette Date de Résiliation, qui correspondra donc également à la Date de Mise à Disposition des nouveaux Locaux, sera notifiée par la Ville de Givors, avec un préavis d'un mois, en LRAR ou par un courrier remis en main propre contre récépissé.

La Ville de Givors s'engage cependant à tenir régulièrement informé le Preneur de l'état d'avancement des travaux afin qu'il puisse anticiper la date prévisible du transfert de son activité.

2. LIBERATION DES LOCAUX ACTUELS ET TRANSFERT DE L'ACTIVITE

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'engage :

- à laisser libre de tout mobilier et marchandises les locaux qu'il occupe actuellement et à remettre les clefs à la ville de Givors au plus tard vingt et un (21) jours calendaires après la Date de Résiliation ;
- à être à jour à la date de son départ du paiement des loyers, charges et toutes contributions, droits et taxes quelconques concernant les locaux actuellement occupés et à en justifier à première demande du Bailleur ;
- à transférer son activité dans les nouveaux Locaux, dont le descriptif et la localisation figurent en annexe 1, dans le délai de vingt et un (21) jours visés ci-dessus à compter de la Date de Résiliation.

La perception du loyer dû à la ville de Givors s'arrêtera à la date de remise des clés et du constat de la libération effective des locaux actuels. Les sommes éventuellement perçues d'avance au titre du loyer par le Bailleur viendront en déduction du loyer dû pour l'occupation des nouveaux Locaux.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les locaux actuels au-delà du délai de vingt et un (21) jours à compter de la Date de Résiliation, il sera redevable, à l'expiration de ce délai, d'une indemnité d'occupation égale à cinquante (50) euros par jour d'occupation.

4. FORMALITES

Conformément à l'article L143-2 alinéa 2 du Code de commerce, la résiliation ne deviendra définitive qu'un mois après la notification qui en aura été faite aux créanciers inscrits.

A cet égard, le Preneur déclare que le fonds qu'il exploite est grevé des inscriptions mentionnées sur l'état des inscriptions figurant en annexe 2.

Le Preneur s'engage à ne pas prendre de nouvelles inscriptions sur le fonds à compter de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage également à anticiper toute difficulté à ce sujet en informant ses éventuels créanciers inscrits de l'existence du présent accord afin d'éviter toute opposition.

DEUXIEME PARTIE MISE A DISPOSITION DES NOUVEAUX LOCAUX

5. PROCESSUS DE MISE A DISPOSTION

Le processus de mise à disposition des nouveaux locaux (ci-après désigné Mise à Disposition) aura lieu en deux étapes :

- 1/ réunion à caractère technique ;
- 2/ établissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition

Le Bailleur convoquera le Preneur par tout moyen, au moins sept jours à l'avance pour chacune des étapes susvisées

1/ Réunion à caractère technique

Au moins trente (30) jours avant la Date de Mise à disposition, le Bailleur organisera une réunion dans les futurs Locaux au cours de laquelle le Preneur pourra formuler des réserves quant aux travaux réalisés et à leur achèvement.

Si le **GIVORS** à cette réunion alors qu'il y aura été dûment convoqué, le Bailleur sera en droit de poursuivre le processus de Mise à Disposition et donc d'enclencher l'étape suivante.

2/ Etablissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition entre les Parties

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties.

Cet état des lieux constatera également la Mise à disposition des Locaux par la remise des clefs au Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement entre les Parties, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

6. RESERVES

Il est convenu entre les Parties que :

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres non substantiels :

L'existence de ces réserves non-substantielles n'aura pas pour conséquences de reporter la date de Mise à Disposition des Locaux et de prise d'effet du Bail ;

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres substantiels :
Celles-ci ne pourront justifier le refus du Preneur de prendre possession que si (i) elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport aux plans et notice descriptive figurant en annexe 1 ou (ii) portent sur des désordres rendant impropres à leur destination les Locaux ou de nature à empêcher le Preneur d'exercer son activité dans les lieux loués.

A défaut d'accord amiable sur la nature d'une ou plusieurs non-conformités et/ou malfaçons, sa nature sera déterminée par un expert désigné par les Parties dans les huit jours suivant l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée.

Faute d'accord entre les Parties sur la désignation de cet expert, il sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire de Lyon à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'expertise seront supportés pour moitié par les deux Parties.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux Parties.

Le Bailleur conservera après la Mise à Disposition un accès aux Locaux dans la mesure des travaux nécessaires à la levée des réserves, et le cas échéant, pour l'obtention de la conformité administrative.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux aucuns travaux ou modification pouvant faire obstacle à la délivrance de la conformité pour les Lieux Loués, cette clause étant essentielle pour le Bailleur.

De manière générale, le Preneur ne pourra en aucun cas s'immiscer dans les relations entre le Bailleur et ses entreprises, le Bailleur conservant de plein droit la totalité des pouvoirs attachés à sa qualité de maître d'ouvrage.

7. AVENANT

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent. 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 dix pour cent (+/-10 %) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

4. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la Mise à Disposition pour s'achever à la fin de la neuvième année consécutive.

4.1. NECESSITE D'UN CONGE POUR METTRE FIN AU BAIL

Conformément à l'article L. 145-9 du Code de commerce, si l'une des parties veut mettre fin au bail pour le terme ci-dessus indiqué, elle devra adresser un congé, par acte d'huissier, à l'autre partie au moins six mois à l'avance.

A défaut d'un tel congé, le présent bail se prolongera tacitement aux mêmes conditions mais pour une durée indéterminée. Au cours de cette prolongation tacite, le Bailleur ou le Preneur pourra à tout moment envoyer un congé, par acte extra-judiciaire, pour mettre fin au bail prolongé, six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil, conformément aux articles L. 145-9 et L. 145-12 du Code du commerce.

4.2. FACULTE DE RESILIATION ANTICIPEE PAR LE «PRENEUR»

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en adressant au Bailleur un congé par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six mois avant la fin de ladite période. En cas de congé tardif ou de congé donné sous une autre forme, le bail continuera.

4.3. FACULTE DE REPRISE TRIENNALE PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur pourra donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article L. 145-9 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage.

4.4. FACULTE DE REPRISE A TOUT MOMENT PAR LE « BAILLEUR»

En se conformant aux dispositions prévues à l'article L. 145-6 du Code de commerce, le Bailleur pourra reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre de restauration immobilière prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme.

5. DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice d'une activité de salon de coiffure.

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

6. CARACTERISTIQUES DES LOCAUX LORS DE LA PRISE A BAIL ET TRAVAUX DU PRENEUR

Les Locaux faisant l'objet du présent bail seront loués au Preneur dans un état conforme au descriptif figurant en annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », et ce non compris les éléments d'équipement portés sur le plan qui ne sont figurés qu'à titre indicatif et non contractuel.

Il est convenu que les travaux décrits dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations non prévues à la livraison du local » sont, s'il souhaite les réaliser à la charge du Preneur ainsi que tous les autres travaux d'aménagement intérieur et d'enseigne non visés à la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local ».

Dès lors que les travaux et aménagements mis à la charge du Preneur imposeraient la souscription d'une telle assurance, le Preneur s'oblige à souscrire, à ses frais, une assurance « Dommages-Ouvrages » couvrant ces travaux d'aménagement et à en justifier au Bailleur à première réquisition.

Le Preneur s'oblige à entreprendre les travaux dont il a la charge dans le respect des règles de l'art et de toutes les réglementations en vigueur.

A cet effet, le Preneur sollicitera, préalablement à leur mise en œuvre, toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'accomplissement de ces travaux.

L'installation de toute enseigne sera effectuée par le Preneur dans le respect du règlement de la publicité, des enseignes et pré enseigne sur la commune de Givors.

Le projet d'enseigne doit être préalablement validé par le Bailleur.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeurera le seul responsable des accidents que leur pose ou plus généralement que ces équipements pourraient occasionner sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et d'une surface ouverte au public notamment les autorisations et mises en conformité des Locaux au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), de l'accessibilité aux personnes handicapées, de la réglementation environnementale, de l'hygiène, du bruit et de la sécurité ou encore du droit du travail et satisfera à toutes les réserves et obligations qui pourront lui être imposées par les services de sécurité ainsi qu'à toutes charges de Police, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, sauf si la mise en conformité des locaux relèvent des grosses réparations incombant au Bailleur. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur, visés dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », ont notamment pour effet de rendre les Locaux conformes à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et à l'accessibilité aux personnes handicapées. En revanche, le Preneur reste responsable de la mise en œuvre spécifique de cette réglementation à son activité, lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations (plan d'intervention, extincteurs etc...).

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes

mod tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

De même, il s'oblige à faire son affaire personnelle de tous travaux quelconques nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra faire contrôler ses installations électriques (circuits et matériels) au moins une fois par an par un vérificateur ou un organisme vérificateur qualifié par l'APSAD et il devra communiquer au Bailleur un certificat de conformité vierge de toutes réserves.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur pour lesquels il souscrira un contrat de vérification annuelle qu'il communiquera au Bailleur.

Le Preneur dégage donc le Bailleur de toutes responsabilités à cet effet, déclarant d'ores et déjà faire son affaire personnelle des problèmes de sécurité que pourrait occasionner son activité dans les Locaux loués et du respect des réglementations pour ce type de bâtiments destinés à recevoir du public.

Ces dispositions s'entendent non seulement pour les règles de sécurité présentes mais pour celles à venir.

Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article R. 145-35 alinéa 2 du code de commerce, ne peuvent être mise à la charge du Preneur, notamment, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa 1 dudit article.

7. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée sera établi dans les conditions prévues à l'article 5.

Lors du départ des lieux du Preneur un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

8. CONDITIONS FINANCIERES

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

8.1. LOYER

1^o.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 3 565.24 €, soit 891.31 € par trimestre, correspondant à une charge locative de 59.92 €/m2/an

Il n'est pas assujéti à la TVA.

2^o.- FRANCHISE DE LOYER - MODALITES DE PAIEMENT

e loyer par trimestre et d'avance, le 5^{ème} jour ouvré de chaque trimestre civil.

Par exception, compte tenu des travaux d'aménagement restant à charge du Preneur pour l'exercice de son activité, une franchise de loyer de vingt et un jours lui est accordée. Le premier terme de loyer sera donc exigible vingt et un (21) jours après la notification adressée par le Bailleur au Preneur de la Mise à Disposition des Locaux et son montant sera calculé prorata temporis jusqu'au 1^{er} jour du trimestre civil suivant.

3^a. 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

8.2. INDEXATION CONVENTIONNELLE

Le loyer sera révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Insee. La révision interviendra tous les trois, 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.

8.3. CHARGES IMPUTÉES AU PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges relatives aux frais d'entretien et/ou de réparation des Locaux ainsi que celles afférentes aux parties communes de l'immeuble dans lequel ils se trouvent :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des Locaux et des parties à usage commun ou d'utilité commune de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier,
- les frais de nettoyage, de réparation ou de rénovation des parois extérieures de façade de l'Immeuble, qu'ils soient ou non consécutifs à une injonction administrative, les dépenses liées au nettoyage, à l'hygiène et au maintien en état de propreté des Locaux Loués, des parties communes, locaux communs et espaces communs (notamment fourniture et entretien des équipements et des consommables nécessaires, d'élimination des déchets communs, des rongeurs, insectes, des rejets, entretien et vidange des fosses d'aisances etc., de l'Immeuble, le cas échéant, de l'Ensemble Immobilier, de l'ASL ou de l'AFUL dont dépend l'Immeuble,
- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution et plus généralement prendra en charge tous les travaux de raccordement nécessaires à son activité,
- les frais d'entretien, d'exploitation, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement de tous équipements, éléments d'équipement, ou toute installation nécessaires au bon fonctionnement des Locaux ou l'Immeuble dans lequel ils se trouvent ;

• les normes des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir, et les honoraires y afférents, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil,

• les frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (notamment voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...);

• l'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des éléments de signalétique du Preneur;

• les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, d'eau froide, de combustibles, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides ou d'énergies quels qu'ils soient des Locaux Loués ou des espaces communs (notamment voiries, espaces verts, emplacements de stationnement...);

• les honoraires et les frais de gestion en ce compris de gestion technique et administrative des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent, à l'exception de la gestion des loyers,

• les dépenses, y compris rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier, les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur le gardiennage, la surveillance, la sécurité, le nettoyage, la maintenance des installations des Locaux ou de l'Immeuble dans lequel ils se trouvent;

• les charges, frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, des équipements, des éléments et de services communs rattachés à l'Immeuble;

• les prestations et consommation afférentes aux fluides et énergies communes et/ou privatives des Locaux Loués et de l'Immeuble (électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur, climatisation, etc.);

• l'ensemble des taxes, impôts, redevances mentionnés à l'article IMPOTS ET TAXES ci-après

• les charges de copropriété ou de toute ASL ou AFUL pouvant être créée sur l'Immeuble;

• dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :

o celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,

o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,

• les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,

• les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,

ux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'en... à l'entretien de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,

- les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires,
- les frais d'établissement des autres diagnostics notamment d'accessibilité,
- les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques.

Le BAILLEUR conservera à sa seule charge les éléments strictement limitatifs suivants :

- les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du Bail,
- les honoraires des travaux incombant au BAILLEUR conformément à la clause « ENTRETIEN/REPARATIONS PENDANT LA DUREE D'OCCUPATION »,
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux ou dans l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux à la charge du BAILLEUR ci-avant mentionnés,

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble seront calculées en fonction de la quote-part de la surface louée dans l'Immeuble. Les charges de chauffage propres aux Locaux loués seront calculées sur la base du relevé du compteur de calorie des Locaux.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à soixante-dix (70) euros.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour

com] déduction des provisions de l'année en cours. charges réelles. A l'inverse, les sommes trop versées viendront en

Ainsi que le requiert l'article R. 145-36 du Code de commerce, un état récapitulatif annuel sera adressé par le Bailleur au Preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.

8.4. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

En application des stipulations de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les seules catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux ou à l'immeuble, imputables au Preneur sont inventoriées ci-après :

- la taxe de raccordement aux égouts,
- les taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes.

8.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et aux raccordements fibre (internet), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE

9.1. USAGE

Le Preneur jouira de l'immeuble loué selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille. Il devra garnir les lieux loués d'objets mobiliers, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour assurer une exploitation normale de son fonds et, d'autre part, afin de répondre d'une bonne exécution de ses obligations. Il devra maintenir son local constamment ouvert à sa clientèle selon les horaires généralement pratiqués pour son activité, exception faite de la fermeture hebdomadaire, pour congés ou pour l'exécution de travaux.

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 l'exploitation de son commerce, de ses clients, 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.

9.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur devra exploiter son fonds 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 fonds.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, à la réglementation sanitaire, à celle sur la salubrité ou la sécurité publique et à toutes les autres charges auxquelles tout locataire est ordinairement tenu. Il devra se conformer à la législation et à la réglementation régissant l'urbanisme et l'environnement pouvant concerner les biens loués.

9.4. ENGAGEMENTS DIVERS

Le Preneur s'oblige, en respectant la législation ou la réglementation applicable :

- à faire nettoyer tous les systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux, ainsi que ceux de ventilation ou de conditionnement d'air ;
- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée, de vapeur ou de gaz.

Il devra y procéder chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an. Il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Il s'engage :

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués susceptible de présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;
- à détruire ou à faire détruire, à ses frais, les parasites, insectes, rats, souris, etc. pouvant exister dans l'immeuble loué ;
- à ne pas jeter dans les conduits d'écoulement et des évacuations des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les détériorer ou obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque.

En cas de non-respect d'un de ces engagements, les modalités et le coût des interventions, réparations, réfection et remise en état nécessaires seront à sa charge.

9.5. DEGRADATIONS

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.

9.6. 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 l'immeuble loué 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.

10. ENTRETIEN ET REPARATION

10.1. PRISE EN CHARGE PAR LE PRENEUR DE L'ENTRETIEN ET DES REPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations

Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la détérioration serait due l'usure normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur aura à sa charge les réparations nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus convenue ou qui le serait par la suite, à l'exception de celles qui, conformément à l'article R. 145-35, 1°, du Code de commerce, relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.2. 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.

Les travaux de ravalement de 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.

11. TRAVAUX

11.1. TRAVAUX EFFECTUES 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'incommodité 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

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

11.2. TRAVAUX EFFECTUE PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans l'immeuble loué 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 qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais du Preneur. 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.

12. RESPONSABILITE - ASSURANCES

12.1. RESPONSABILITE 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 lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;
- interruption, mauvais fonctionnement 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 événements 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.

12.2. RESPONSABILITE DU BAILLEUR

La responsabilité du Bailleur sera engagée :

- si, en violation des dispositions de l'article 1719-3o, 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.

13. ASSURANCES

13.1. 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 accession. L'assurance devra couvrir 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.

13.2. 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 l'immeuble loué et le 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.

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, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, 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 sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

b. RENONCIATIONS A RECOURS

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 SURPRIME

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.

14. 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 sous-location 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.

15. SOUS LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ne sera possible qu'avec le consentement préalable et exprès du Bailleur.

16. - 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.

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.

17. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le renouvellement du bail aura lieu au moyen d'une offre de renouvellement émanant du Bailleur ou d'une demande de renouvellement formulée par le Preneur.

A défaut d'accord amiable sur le montant du loyer, le loyer de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code du commerce, complétés par les articles R. 145-3 à R. 145-11 du Code de commerce.

Les autres clauses et conditions du bail de renouvellement seront identiques à celles du présent bail, sauf accord contraire des parties ou modification législative ou décision de jurisprudence intervenue depuis.

L'acte constatant le renouvellement sera établi dans les mêmes formes que le présent bail. Son coût sera à la charge du Preneur.

18. Environnement

18.1. – Réglementation sur l'amiante

Chaque partie reconnaît être pleinement informée 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^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare et garantit qu'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et sont 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 qu'elle 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.

18.2. – Lutte contre les termites

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.

18.3. – 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 :

- Que l'immeuble objet 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.

18.4. – Règlementation 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.

18.5. – 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

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

En a, , 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).

18.7. – Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fera établir un DPE après réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur. Ce dernier s'engage à communiquer tous les ans, en même temps qu'il justifie au Bailleur que les biens sont assurés, la totalité des justificatifs de ses consommations énergétiques

19. INFORMATIONS

Conformément aux articles L.145-40-2 et R.145-3 du Code de commerce, le Bailleur fournit au Preneur :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, accompagné d'un budget prévisionnel;

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 et R.145-36 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et imputables aux preneurs de bail commercial préalablement à toute refacturation.

20. 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 être faite par acte d'huissier de justice, 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, sauf application de l'alinéa 2 de l'article L. 145-41 du Code de commerce, 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.

21. 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 trois points. Il sera dû par le seul effet du non-respect du terme, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

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 28 juin 2022 en trois originaux de 23 pages

Monsieur le Maire de Givors

Le PRENEUR



Direction Secteur Développement Urbain
Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_009

OBJET : DECISION MUNICIPALE PORTANT SUR LE BAIL PROFESSIONNEL D'UN CABINET D'INFIRMIERES SITUE AU CENTRE COMMERCIAL LES VERNES, SIS 8 ALLEE JACQUES DUCLOS 69700 GIVORS, AVEC [REDACTED]

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 Centre Commercial Les Vernes sis 8 allée Jacques Duclos 69700 Givors,

Considérant l'examen de la situation de [REDACTED] DANIELLE BOCA D'UN BOCME [REDACTED] N° [REDACTED] [REDACTED] représentant le cabinet d'infirmières,

Considérant l'accord émis par ces dernières sur les modalités et après visite des lieux,

DÉCIDE

Article 1 : Un bail professionnel d'un local commercial est établi entre la commune de Givors et le cabinet d'infirmières. Ce local est destiné à l'exercice d'une activité d'infirmières.

Ce bail professionnel est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 2 147,41 € et une provision trimestrielle des charges de 40 €.

Ce bail est conclu pour une durée de six années entières à compter du 14 avril 2024 pour s'achever à la fin de la sixième année consécutive.

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 mercredi 21 janvier 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

MR. HPA NA

2. Dans sa rédaction issue de son avenant n° 2 (ci-après désigné le Bail Actuel), la ville de Givors a donné à bail professionnel à Madame D'ANIELLO ROSA, à Madame ROUME et à Madame AYARI un local dépendant de cet ensemble commercial afin d'y exploiter un cabinet infirmier.

Suite à un incendie en date du 12 octobre 2019, ce local n'est plus exploité.

3. C'est dans ces conditions que la ville de Givors s'est rapprochée de ses locataires afin de convenir des modalités dans lesquelles leur activité serait transférée dans les nouveaux locaux rénovés par le Bailleur.

La présente convention a donc pour objet de résilier le bail actuel et de convenir des conditions d'un nouveau bail portant sur le local rénové qui sera mis à disposition du Preneur.

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

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.

Elles déclarent également :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, règlement amiable, procédure de sauvegarde, cessation des paiements ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.

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.

La présente convention est établie en trois parties :

- la première traite des conditions dans lesquelles il est mis fin au Bail Actuel ;
- la deuxième traite du processus de mise à disposition du nouveau local (ci-après désigné les « Locaux »)
- la troisième traite des conditions du bail professionnel lui-même (ci-après désigné le « Bail »).

PREMIERE PARTIE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

1. DATE DE RESILIATION DU BAIL ACTUEL

Le Bail Actuel sera résilié à la date (ci-après la « Date de Résiliation ») à laquelle la Ville de Givors mettra les nouveaux Locaux à disposition du Preneur.

Cette Date de Résiliation, qui correspondra donc également à la Date de Mise à Disposition des nouveaux Locaux, sera notifiée par la Ville de Givors, avec un préavis d'un mois, en LRAR ou par un courrier remis en main propre contre récépissé.

La Ville de Givors s'engage cependant à tenir régulièrement informé le Preneur de l'état d'avancement des travaux afin qu'il puisse anticiper la date prévisible du transfert de son activité.

2. LIBERATION DES LOCAUX ACTUELS ET TRANSFERT DE L'ACTIVITE

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'engage :

- à laisser libre de tout mobilier et marchandises les locaux qu'il occupe actuellement et à remettre les clefs à la ville de Givors au plus tard vingt et un (21) jours calendaires après la Date de Résiliation ;
- à être à jour à la date de son départ du paiement des loyers, charges et toutes contributions, droits et taxes quelconques concernant les locaux actuellement occupés et à en justifier à première demande du Bailleur ;
- à transférer son activité dans les nouveaux Locaux, dont le descriptif et la localisation figurent en annexe 1, dans le délai de vingt et un (21) jours visés ci-dessus à compter de la Date de Résiliation.

3. PAIEMENT DU LOYER OU DES INDEMNITES D'OCCUPATION

La perception du loyer dû à la ville de Givors s'arrêtera à la date de remise des clés et du constat de la libération effective des locaux actuels. Les sommes éventuellement perçues d'avance au titre du loyer par le Bailleur viendront en déduction du loyer dû pour l'occupation des nouveaux Locaux.

Dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans les locaux actuels au-delà du délai de vingt et un (21) jours à compter de la Date de Résiliation, il sera redevable, à l'expiration de ce délai, d'une indemnité d'occupation égale à cinquante (50) euros par jour d'occupation.

DEUXIEME PARTIE MISE A DISPOSITION DES NOUVEAUX LOCAUX

4. PROCESSUS DE MISE A DISPOSITION

Le processus de mise à disposition des nouveaux locaux (ci-après désigné Mise à Disposition) aura lieu en deux étapes :

- 1/ réunion à caractère technique ;
- 2/ établissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition

Le Bailleur convoquera le Preneur par tout moyen, au moins sept jours à l'avance pour chacune des étapes susvisées

1/ Réunion à caractère technique

Au moins trente (30) jours avant la Date de Mise à disposition, le Bailleur organisera une réunion dans les futurs Locaux au cours de laquelle le Preneur pourra formuler des réserves quant aux travaux réalisés et à leur achèvement.

Si le Preneur ne se présentait pas à cette réunion alors qu'il y aura été dûment convoqué, le Bailleur sera en droit de poursuivre le processus de Mise à Disposition et donc d'enclencher l'étape suivante.

2/ Etablissement de l'état des lieux d'entrée/procès-verbal de Mise à Disposition entre les Parties

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les Parties.

Cet état des lieux constatera également la Mise à disposition des Locaux par la remise des clefs au Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement entre les Parties, il sera établi par un huissier de justice sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

5. RESERVES

Il est convenu entre les Parties que :

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres non substantiels :

L'existence de ces réserves non-substantielles n'aura pas pour conséquences de reporter la date de Mise à Disposition des Locaux et de prise d'effet du Bail ;

- En cas de réserves portant sur des non-conformités/désordres substantiels :

Celles-ci ne pourront justifier le refus du Preneur de prendre possession que si (i) elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport aux plans et notice descriptive figurant en annexe 1 ou (ii) portent sur des désordres rendant impropres à leur destination les Locaux ou de nature à empêcher le Preneur d'exercer son activité dans les lieux loués.

Le sur la nature d'une ou plusieurs non-conformités et/ou malfaçons, sa nature sera déterminée par un expert désigné par les Parties dans les huit jours suivant l'établissement de l'Etat des lieux d'entrée.

Faute d'accord entre les Parties sur la désignation de cet expert, il sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire de Lyon à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais et honoraires de la procédure et ceux de l'experte seront supportés pour moitié par les deux Parties.

Dans tous les cas, l'avis de l'expert s'imposera aux Parties.

Le Bailleur conservera après la Mise à Disposition un accès aux Locaux dans la mesure des travaux nécessaires à la levée des réserves, et le cas échéant, pour l'obtention de la conformité administrative.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra réaliser dans les Locaux aucuns travaux ou modification pouvant faire obstacle à la délivrance de la conformité pour les Lieux Loués, cette clause étant essentielle pour le Bailleur.

De manière générale, le Preneur ne pourra en aucun cas s'immiscer dans les relations entre le Bailleur et ses entreprises, le Bailleur conservant de plein droit la totalité des pouvoirs attachés à sa qualité de maitre d'ouvrage.

6. AVENANT

Au plus tard dans les 45 jours suivant la prise d'effet du Bail, les Parties régulariseront un avenant à celui-ci ayant pour objet de préciser la date de prise d'effet du Bail et son terme.

La signature de cet avenant aura pour seul objet de permettre aux Parties de disposer d'un document précisant ces données mais ne conditionnera en aucun cas la prise d'effet du Bail laquelle résultera automatiquement et de plein droit de la Mise à Disposition des biens loués.

7. PENALITES

Au cas où le Preneur refuserait, sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil, de prendre possession des Locaux à l'issue du processus de Mise à Disposition, le Preneur sera redevable d'une indemnité égale à douze mois de loyer et ceci conformément à l'article 1231-5 du code civil.

Cette stipulation n'a cependant pas pour effet d'autoriser le Preneur à se délier du Bail définitivement formé, même moyennant versement de cette indemnité.

TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL PROFESSIONNEL

1. OBJET

Le Bailleur loue au Preneur les locaux ci-après désigné aux conditions prévues par le présent contrat soumis à l'article 57 A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et à l'article 36 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 pour sa durée, son renouvellement et sa résiliation, au titre Huitième du Code civil ainsi que les présentes dispositions contractuelles.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Sans objet

3. DESIGNATION

Un local à usage de cabinet infirmier sis Centre commercial les Vernes, place Charles de Gaulle à Givors, d'une surface de 25.3 m², tel que figurant sur le plan en annexe 1 aux présentes.

Le Preneur déclare avoir connaissance desdits Locaux dans les conditions prévues en deuxième partie de la présente Convention.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent. 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 dix pour cent (+/-10 %) par rapport aux surfaces annoncées, ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les Locaux forment un tout unique et indivisible.

4. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de six (6) années entières et consécutives à compter de la Mise à Disposition pour s'achever à la fin de la sixième année consécutive.

Le Bailleur ou le Preneur pourra notifier à l'autre partie son intention de ne pas renouveler bail à l'échéance de celui-ci en le lui notifiant au moins six (6) mois avant 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.

5. DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice d'une activité d'infirmier(e).

Sous aucun prétexte, le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux loués sans avoir obtenu l'autorisation écrite du Bailleur.

Les Locaux faisant l'objet du présent bail seront loués au Preneur dans un état conforme au descriptif figurant en annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », et ce non compris les éléments d'équipement portés sur le plan qui ne sont figurés qu'à titre indicatif et non contractuel.

Il est convenu que les travaux décrits dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations non prévues à la livraison du local » sont, s'il souhaite les réaliser à la charge du Preneur ainsi que tous les autres travaux d'aménagement intérieur et d'enseigne non visés à la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local ».

Dès lors que les travaux et aménagements mis à la charge du Preneur imposeraient la souscription d'une telle assurance, le Preneur s'oblige à souscrire, à ses frais, une assurance « Dommages-Ouvrages » couvrant ces travaux d'aménagement et à en justifier au Bailleur à première réquisition.

Le Preneur s'oblige à entreprendre les travaux dont il a la charge dans le respect des règles de l'art et de toutes les réglementations en vigueur.

A cet effet, le Preneur sollicitera, préalablement à leur mise en œuvre, toutes les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires à l'accomplissement de ces travaux.

L'installation de toute enseigne sera effectuée par le Preneur dans le respect du règlement de la publicité, des enseignes et pré enseigne sur la commune de Givors.

Le projet d'enseigne doit être préalablement validé par le Bailleur.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques du Preneur. Il veillera à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeurera le seul responsable des accidents que leur pose ou plus généralement que ces équipements pourraient occasionner sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité et d'une surface ouverte au public notamment les autorisations et mises en conformité des Locaux au regard de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), de l'accessibilité aux personnes handicapées, de la réglementation environnementale, de l'hygiène, du bruit et de la sécurité ou encore du droit du travail et satisfera à toutes les réserves et obligations qui pourront lui être imposées par les services de sécurité ainsi qu'à toutes charges de Police, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, sauf si la mise en conformité des locaux relèvent des grosses réparations incombant au Bailleur. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur, visés dans l'annexe 1 sous la rubrique « Prestations prévues à la livraison du local », ont notamment pour effet de rendre les Locaux conformes à la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et à l'accessibilité aux personnes handicapées. En revanche, le Preneur reste responsable de la mise en œuvre spécifique de cette réglementation à son activité, lorsqu'elle ne relève pas des grosses réparations (plan d'intervention, extincteurs etc...).

Le Preneur s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

De même, il s'oblige à faire son affaire personnelle de tous travaux quelconques nécessaires à son exploitation.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur et à en justifier au Bailleur sur demande de sa part.

Le Preneur devra disposer de tous dispositifs nécessaires à la sécurité incendie de biens objets des présentes en application des normes en vigueur.

Le Preneur dégage donc le Bailleur de toutes responsabilités à cet effet, déclarant d'ores et déjà faire son affaire personnelle des problèmes de sécurité que pourrait occasionner son activité dans les Locaux loués et du respect des réglementations pour ce type de bâtiments destinés à recevoir du public.

Ces dispositions s'entendent non seulement pour les règles de sécurité présentes mais pour celles à venir.

7. ETAT DES LIEUX

L'état des lieux d'entrée sera établi dans les conditions prévues à l'article 5.

Lors du départ des lieux du Preneur un autre état des lieux sera établi, contradictoirement entre les parties ou par acte d'huissier de justice.

8. CONDITIONS FINANCIERES

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

8.1. LOYER

1^{er}.- MONTANT

Le montant du loyer est fixé à un montant annuel de 2 147.41 €, soit 536.85 € par trimestre, correspondant à une charge locative de 84.88 €/m2/an
Il n'est pas assujetti à la TVA.

2^o.- FRANCHISE DE LOYER - MODALITES DE PAIEMENT

Le Preneur s'oblige à acquitter ce loyer par trimestre et d'avance, le 5^{ème} jour ouvré de chaque trimestre civil.

Par exception, compte tenu des travaux d'aménagement restant à charge du Preneur pour l'exercice de son activité, une franchise de loyer de vingt et un jours lui est accordée. Le premier terme de loyer sera donc exigible vingt et un (21) jours après la notification adressée par le Bailleur au Preneur de la Mise à Disposition des Locaux et son montant sera calculé prorata temporis jusqu'au 1^{er} jour du trimestre civil suivant.

3^o. LIEU DE PAIEMENT - QUITTANCE

accessoires précisés aux présentes devra avoir lieu dans les caisses de

8.2. 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 trois 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.

8.3. CHARGES IMPUTÉES AU PRENEUR

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges relatives aux frais d'entretien et/ou de réparation des Locaux de l'immeuble dans lequel ils se trouvent :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de remplacement, de rénovation et de mise aux normes des Locaux
-
- Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution et plus généralement prendra en charge tous les travaux de raccordement nécessaires à son activité,
- les frais d'entretien, d'exploitation, de maintenance, de réparation, de contrôle réglementaire, de renouvellement de tous équipements, éléments d'équipement, ou toute installation nécessaires au bon fonctionnement des Locaux ;
- les frais de mise aux normes des Locaux et de leurs équipements à toutes les réglementations applicables, en vigueur ou à venir, et les honoraires y afférents, à la seule exception des travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les frais d'entretien, des espaces extérieurs (notamment voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) ;
- le cas échéant, l'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des éléments de signalétique du Preneur ;
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, d'eau froide, de combustibles, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides ou d'énergies quels qu'ils soient des Locaux Loués ;
- le cas échéant, les dépenses, y compris rémunérations, charges sociales et charges annexes du personnel affecté à l'Immeuble et/ou l'Ensemble Immobilier, les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, portant notamment sur le gardiennage, la surveillance, la sécurité, le nettoyage, la maintenance des installations des Locaux;

ges, frais de nettoyage, d'entretien, de gardiennage, d'assurance, de gestion des espaces extérieurs communs, des installations, des matériels, des petits mobiliers, des équipements, des éléments et de services communs rattachés à l'Immeuble ;

- les prestations et consommation afférentes aux fluides et énergies communes et/ou privatives des Locaux Loués et, le cas échéant, de l'Immeuble (électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur, climatisation, etc.) ;
- l'ensemble des taxes, impôts, redevances mentionnés à l'article IMPOTS ET TAXES ci-après
- les charges de copropriété ou de toute ASL ou AFUL pouvant être créée sur l'Immeuble ;
- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil :
 - o celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
 - o celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures, que ceux-ci soient afférents aux Locaux Loués ou à l'Immeuble ou à l'Ensemble Immobilier dans lequel ils se trouvent,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil,
- les surprimes d'assurances liées à l'activité du Preneur,
- les frais d'établissement des diagnostics obligatoires,
- les frais d'établissement des autres diagnostics notamment d'accessibilité,
- les abonnements, les frais d'exploitation, les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des réseaux de communication électroniques.

Le BAILLEUR conservera à sa seule charge les éléments strictement limitatifs suivants :

- les honoraires de gestion des loyers des Locaux Loués, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier faisant l'objet du Bail,
- les honoraires des travaux incombant au BAILLEUR conformément à la clause « ENTRETIEN/REPARATIONS PENDANT LA DUREE D'OCCUPATION »,
- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les Locaux ou dans l'Immeuble dans lequel ils se trouvent,
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en

avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent,

- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil,
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux à la charge du BAILLEUR ci-avant mentionnés,

Les charges afférentes aux parties communes de l'immeuble seront calculées en fonction de la quote-part de la surface louée dans l'immeuble. Les charges de chauffage propres aux Locaux loués seront calculées sur la base du relevé du compteur de calorie des Locaux.

À ce titre, le Preneur versera, à chaque terme de loyer, en sus du loyer, une provision pour charges égale à quarante (40) euros.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, de sorte que cette provision trimestrielle soit au moins égale au quart de la somme lui incombant au titre des charges réelles.

Une régularisation des charges sera faite à chaque fin d'exercice et le montant des provisions sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses réellement engagées.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. A l'inverse, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

8.4. IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, ses impôts personnels et mobiliers, contributions et taxes, créés ou à créer, attachés à ses activités.

Il remboursera également au Bailleur :

- la taxe de raccordement aux égouts,
- les taxes relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, s'il y a lieu,
- la taxe de balayage s'il en existe,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les taxes de voiries et d'urbanismes.

8.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur souscrira tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et aux raccordements fibre (internet), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9. CONDITIONS DE LA JOUISSANCE

9.1. USAGE

Le loué selon la destination indiquée ci-dessus et à l'exemple d'un bon père de famille. Il devra garnir les lieux loués d'objets mobiliers, matériel, outillage ou marchandises, d'une part, pour assurer une exploitation normale de son fonds et, d'autre part, afin de répondre d'une bonne exécution de ses obligations. Il devra maintenir son local constamment ouvert à sa clientèle selon les horaires généralement pratiqués pour son activité, exception faite de la fermeture hebdomadaire, pour congés ou pour l'exécution de travaux.

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 ses clients, 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.

9.2. RESPECT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION

Le Preneur devra exploiter son fonds 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 fonds.

9.3. ENGAGEMENTS DIVERS

Le Preneur s'oblige, en respectant la législation ou la réglementation applicable :

- à faire nettoyer tous les systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux, ainsi que ceux de ventilation ou de conditionnement d'air ;
- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée, de vapeur ou de gaz.

Il devra y procéder chaque fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an. Il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Il s'engage :

- à ne rien déposer à l'extérieur des façades des lieux loués susceptible de présenter un danger ou une gêne pour autrui ou nuire à leur esthétique ;
- à détruire ou à faire détruire, à ses frais, les parasites, insectes, rats, souris, etc. pouvant exister dans l'immeuble loué ;
- à ne pas jeter dans les conduits d'écoulement et des évacuations des eaux propres ou usées et les fosses de toute nature, de corps susceptibles de les détériorer ou obstruer ou d'entraîner une pollution quelconque.

En cas de non-respect d'un de ces engagements, les modalités et le coût des interventions, réparations, réfection et remise en état nécessaires seront à sa charge.

9.4. DEGRADATIONS

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.

9.5. 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 l'immeuble loué 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.

10. ENTRETIEN ET REPARATION

10.1. PRISE EN CHARGE PAR LE PRENEUR DE L'ENTRETIEN ET DES REPARATIONS LOCATIVES

Le Preneur devra entretenir l'immeuble loué en bon état de propreté. Il devra y effectuer les réparations réputées locatives, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations consécutifs à l'usure normale. Il maintiendra en bon état d'entretien, d'utilisation, de fonctionnement et de sécurité tous les objets mobiliers, matériels, aménagements et équipements qui y sont compris. Il sera tenu de remplacer à l'identique ou équivalent tout élément dont la détérioration serait due l'usure normale ou à son fait, celui de sa famille, de ses employés, clients ou fournisseurs.

En outre, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le Preneur aura à sa charge les réparations nécessaires pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus convenue ou qui le serait par la suite, à l'exception de celles qui relèveraient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

10.2. 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.

Les travaux de ravalement de 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.

11. TRAVAUX

11.1. TRAVAUX EFFECTUES 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'incommodité 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.

11.2. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Sans l'autorisation préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux dans l'immeuble loué 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 qu'il ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux dans leur état antérieur, aux frais du Preneur. 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.

12. RESPONSABILITE - ASSURANCES

12.1. RESPONSABILITE 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 lieux loués, leur gardiennage et surveillance étant à la charge exclusive du Preneur ;

- il incombent 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 événements 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.

12.2. 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.

13. ASSURANCES

13.1. 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 accession. L'assurance devra couvrir 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.

13.2. 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 l'immeuble loué et le 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 sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

b. RENONCIATIONS A RECOURS

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 SURPRIME

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.

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.

14. 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.

15. SOUS LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ne sera possible qu'avec le consentement préalable et exprès du Bailleur.

16. - 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.

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.

17. Environnement

17.1. – 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

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire ayant été délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes a fait l'objet d'un permis de construire ayant été délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997. Le Bailleur a transmis au Preneur le dossier technique amiante, dont une copie est annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare et garantit qu'après rénovation, les Locaux ne contiendront pas d'amiante et sont 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 qu'elle 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.

17.2. – Lutte contre les termites

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,

aucune injonction de rechercher les termites ou de procéder à des

17.3. – 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 :

- Que l'immeuble objet 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.

17.4. – Règlementation 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.

17.5. – 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

17.6. – 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).

17.7. – Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur fera établir un DPE après réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur. Ce dernier s'engage à communiquer tous les ans, en même temps qu'il justifie au Bailleur que les biens sont assurés, la totalité des justificatifs de ses consommations énergétiques

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 trois points. 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 8/9/22 en deux originaux de 20 pages

Monsieur le Maire de Givors



Le PRENEUR



Direction Vie Scolaire et Périscolaire
Domaine et patrimoine

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_010

**OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION DES LOCAUX SCOLAIRES DES ÉCOLES
JACQUES DUCLOS ET PICARD-LIAUTHAUD PAR L'ASSOCIATION AMASCO**

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 ;

Considérant que l'association Amasco a sollicité la commune pour disposer d'un local pour l'exercice de son activité,

Considérant que l'association a pour objet de promouvoir l'enseignement pour donner ou redonner le goût d'apprendre à tous les enfants,

Considérant que la demande et la nature du projet de l'association présentent un réel intérêt pour la collectivité,

DÉCIDE

Article 1 : De conclure une convention de mise à disposition à titre gratuit à l'association Amasco des locaux scolaires des écoles :

- Picard-Liauthaud situés 14 rue Joseph Liauthaud, 69700 Givors, du 9 au 20 février 2026, une semaine du 6 au 24 juillet et une semaine du 19 au 31 octobre 2026.
- Jacques Duclos situés 5 rue Jacques Duclos, 69700 Givors, une semaine du 07 au 17 avril, une semaine du 6 au 24 juillet et une semaine entre le 19 au 31 octobre 2026.

Article 2 : Sa valorisation est estimée à 3 000€. Les dépenses seront imputées sur le budget de la commune.

Article 3 : 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 dernier : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire 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 27 janvier 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

CONVENTION de mise à disposition temporaire de locaux

ENTRE

La Commune de Givors, sise place Camille Vallin 69700 Givors, représentée par son maire, monsieur Mohamed Boudjellaba, agissant en vertu de la délibération en date du 12 janvier 2022.

Ci-après dénommée "la commune de Givors" ;

d'une part,

ET

Raison sociale : AMASCO

Forme juridique : Association déclarée

Adresse siège social : 21 rue de la Vanne 92120 Montrouge

Téléphone : 06 21 28 51 99

Code APE : 93.29Z, autres activités récréatives et de loisirs

Représentée par : Arnaud Langlois-Meurinne, Président

Ci-après dénommé "l'occupant",

d'autre part,

IL EST ARRÊTÉ CE QUI SUIT

Préambule :

L'association AMASCO a pour objet de profiter des vacances scolaires pour donner ou redonner le goût d'apprendre à tous les enfants, quels qu'ils soient, d'où qu'ils viennent et quelles que soient leurs difficultés, pour combler les inégalités et permettre à chacun d'entre eux d'avancer dans la vie avec toutes les chances de réussite scolaire et personnelle.

Amasco agit pour la démocratisation des pédagogies actives, en proposant un accompagnement personnalisé aux enfants (un animateur pour cinq enfants) et une tarification solidaire. Ainsi, celles-ci ne sont plus réservées qu'à ceux qui en ont les moyens.

Au regard du projet de l'association, la ville de Givors considérant que celui-ci relève bien de l'intérêt général, et qu'il est en cohérence avec son projet municipal en matière de développement de loisirs, attribue à l'association AMASCO une aide en nature sous la forme d'une mise à disposition de locaux scolaires pour l'aider à la tenue de ses ateliers durant les vacances scolaires.

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de mise à disposition temporaire, à titre purement précaire, par la ville à l'association AMASCO de locaux dans les écoles Dudlos élémentaire et Liauthaud. Par la signature de cette convention, l'occupant certifie qu'il a pris connaissance des consignes générales et particulières de sécurité ainsi que des éventuelles consignes particulières données par l'exploitant et s'engage à les respecter.

Procédure avec l'exploitant d'une visite de l'établissement et à une reconnaissance des voies d'accès et des issues de secours.

Article 2 : Mise à disposition

La ville de Givors met à disposition (du lundi au vendredi):

- Des locaux au sein de l'école Picard-Liauthaud situés **14 rue Joseph Liauthaud, 69700 Givors**, du 9 au 20 février 2026, une semaine entre le 6 au 24 juillet et une semaine entre 19 au 31 octobre 2026.
- Des locaux au sein de l'école élémentaire Jacques Duclos situés **5 rue Jacques Duclos, 69700 Givors**, une semaine du 07 au 17 avril, une semaine entre 6 au 24 juillet et une semaine entre 19 au 31 octobre 2026.

L'entrée en vigueur de la convention est soumise à la condition suspensive de la réception par la collectivité d'un exemplaire de la présente convention signée par le président en exercice et d'une copie de l'assurance.

L'occupant accepte en l'état les locaux qui se composent comme suit :

Ecole Liauthaud :

- La cour
- Le préau
- Les sanitaires
- Salle des maîtres, tables, chaises et frigo
- Le gymnase
- Les salles du préfabriqué.

Ecole Duclos :

- La cour
- Le préau
- Les sanitaires
- Une salle de classe, tables et chaises
- Le frigo dans la salle des maîtres

Article 3 : Conditions financières

Cette mise à disposition est consentie à titre gracieux. Sa valorisation est estimée 3000 à € pour la période de mise à disposition.

Article 4 : Durée

La présente convention est conclue uniquement pour les périodes de vacances pré-citées.

Article 5 : Obligations des parties

L'occupant s'engage à :

- Maintenir les lieux et les équipements en parfait état. Il est tenu personnellement responsable de toute dégradation résultant de l'occupation et de l'usage des locaux,

- Respecter les horaires et les horaires définis avec la Direction de la vie scolaire et du périscolaire,
- À ne pas conclure de prêts ou de sous-locations,
- Respecter la destination de la salle mise à disposition.

De son côté, la commune s'engage à avoir transmis les consignes générales de sécurité ainsi que les dispositions à prendre en cas d'incident.

L'occupant s'engage à assurer la sécurité générale du bâtiment et a notamment pour mission :

1. De connaître et de faire appliquer les consignes en cas d'incendie, notamment pour ce qui concerne les dispositions mises en œuvre pour l'évacuation des personnes en situation de handicap ;
2. De prendre éventuellement, sous l'autorité de l'exploitant, les premières mesures de sécurité ;
3. D'assurer la vacuité et la permanence des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique

La commune dispose de la possibilité de vérifier à tout moment que les conditions d'utilisation de ces locaux sont bien respectées.

Article 6 : Responsabilité

Les activités développées par l'occupant et leur gestion restent sous son entière responsabilité. La Ville ne met pas de personnel à disposition de l'occupant.

L'occupant ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité de la ville de Givors en cas d'accident ou d'incident de toute nature que ce soit pour des faits survenus durant les horaires de la mise à disposition. La responsabilité de la ville de Givors ne pourra être engagée que pour des défauts des installations du matériel.

Article 7 : Etat des lieux

A l'expiration de la présente convention, l'occupant devra libérer les locaux et restituer l'intégralité des biens mis à disposition, le tout en bon état d'entretien et de propreté.

En cas de détérioration des locaux ou du matériel, la commune se retournera contre l'occupant.

Article 8 : Caractère personnel de l'occupation

Toute cession des droits résultant de la présente convention, ou sous-location des lieux, est interdite.

Article 9 : Travaux / entretien

L'occupant devra maintenir, les lieux mis gracieusement à sa disposition, en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté, pendant toute la durée de la présente, sous sa seule responsabilité.

Les travaux de maintenance ordinaire seront à la charge de la commune.

Article 10 : Assurances

L'occupant souscrira toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité civile, vol et incendie. Il devra de l'existence de telles polices d'assurances et du règlement des primes correspondantes.

Article 11 : Avenant

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci.

En cas de non respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention ou pour un motif d'intérêt général, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai d'un mois, suivant la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure et restée sans effet pendant un mois.

Article 13 : Règlement des litiges

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les parties au sujet de l'application ou de l'interprétation de la présente convention feront au préalable l'objet d'une tentative de règlement amiable.

En cas d'échec de celui-ci dans un délai de 1 mois, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention pourra être porté devant le Tribunal administratif de Lyon.

Fait à Givors, le 16/12/2025

Mohamed Boudjellaba
Maire de Givors

Président de l' ASSOCIATION AMASCO

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Assurances

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors
DÉCISION MUNICIPALE
N°DM2026_011

**OBJET : ACCEPTATION D'UNE INDEMNITÉ VÉHICULE KANGO - ACCIDENT DU
17/07/2025**

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 du conseil municipal 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, d'accepter les indemnités de sinistre,

Considérant que le 17 juillet 2025, un véhicule a percuté de plein fouet le véhicule Kango immatriculé 107-AEK-69 appartenant à la Commune, le rendant inutilisable,

Considérant que la responsabilité de la Commune n'a pas été engagée dans cet accident,

Considérant qu'une expertise a été diligentée par Groupama le 31 juillet 2025 et que le véhicule a été déclaré irréparable,

Considérant que la valeur du véhicule avant sinistre a été chiffrée à 3 500 € TTC par l'expert et que les réparations ont été évaluées à 10 787,30 € TTC,

DÉCIDE

Article 1 : De céder le véhicule Kango à la compagnie Groupama Rhône-Alpes-Auvergne et d'accepter l'indemnisation pour un montant de 3 500 € toutes charges comprises.

Article 2 : Les recettes seront imputées sur le budget de la commune.

Article 3 : Le directeur général des services et le receveur municipal sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

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 sise 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 jeudi 26 février 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

8 RUE JEAN ELYSEE DUPUY - BAT C - 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR
Tél. 0472523060 - Fax 0472523061 - lyon@expertiseconcept.fr
N° Siret 823 832 894 00146 - TVA FR95823832894

COMMUNE DE GIVORS
HOTEL DE VILLE
PLACE CAMILLE VALLIN
69701 GIVORS CEDEX

Assuré : COMMUNE DE GIVORS

Réf Expert : 254094714

N° Sinistre : 2025536323

Véhicule : 107 AEK 69

Madame, Monsieur,

Le cabinet **EXPERTISE & CONCEPT LYON** a été mandaté par GROUPAMA pour prendre en charge l'expertise de votre véhicule immatriculé 107 AEK 69 et évaluer l'opportunité de cession ou de réparation.

Ce courrier vise à confirmer la décision du propriétaire* du véhicule et à collecter l'ensemble des pièces utiles. **Pour vous faciliter ces formalités, nous vous invitons à compléter le dossier ci-joint comme suit :**

Nous vous confirmons d'ores et déjà l'**enlèvement conservatoire** de votre véhicule par notre déconstructeur, TABARD AUTO DEMOLITION CHEMIN DE MALATRAIT 38290 LA VERPILLIERE TEL : 0478722849 Mail : v.paul@carecolyon.com.

① **Dans tous les cas**, et quel que soit votre choix, **veuillez retourner à l'expert, le cabinet EXPERTISE & CONCEPT LYON**, 8 RUE JEAN ELYSEE DUPUY - BAT C 69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR (Tel : 0472523060 -- Mail : lyon@expertiseconcept.fr, **la lettre de décision désignant l'option choisie :**

- **En cas de cession** : merci de joindre toutes les pièces officielles complétées, joignez également le double des clés/carte de démarrage selon les instructions jointes en annexe (le véhicule doit rester complet).
Soyez particulièrement vigilant sur les dates et identités à renseigner.
Il vous appartient d'informer le garage où le véhicule est déposé, qu'il sera enlevé par notre déconstructeur. En cas de refus de transfert du véhicule par le dépositaire, les frais relatifs au gardiennage seront à votre charge.
- **En cas de refus de cession, d'impossibilité de cession** (documents incomplets ou non-conformes) **ou de non réponse** : veuillez prendre toutes dispositions au regard des éventuels frais de gardiennage pouvant vous être facturés par le dépositaire du véhicule. Si celui-ci a déjà été enlevé par notre déconstructeur, vous devez contacter ce dernier afin de connaître les modalités de restitution.

② **Retournez le dossier à notre expert, le cabinet EXPERTISE & CONCEPT LYON.**

Ce dernier est à votre écoute pour vous accompagner dans ces démarches et favoriser la rapidité de traitement du sinistre.

③ Par ailleurs, nos services restent disponibles, pour toute question relative à votre dossier, au numéro de téléphone communiqué lors de votre déclaration.

④ A réception du rapport d'expertise nous procéderons à votre indemnisation en application de votre contrat.

⑤ Il vous appartient de prendre contact avec votre conseiller afin de régulariser votre contrat (remplacement du véhicule, modifications, etc....).

Ville de Givors

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos salutations distinguées.
* Si vous n'êtes pas le propriétaire du véhicule, vous devez lui remettre ces documents dans les plus brefs délais.

DECISION DU PROPRIETAIRE

(CO N°1VEI)

Assuré : COMMUNE DE GIVORS
Réf Expert : 254094714
N° Sinistre : 2025536323
Véhicule : 107 AEK 69
Date : 04/08/25

A la demande de GROUPAMA et **sous réserve de votre droit à indemnisation**, j'ai expertisé votre véhicule.

Voici mes conclusions présentées lors de notre entretien téléphonique :

- Montant des réparations avant démontage : **10787,30 E TTC**
- Valeur du véhicule avant sinistre : **3500,00 E TTC**

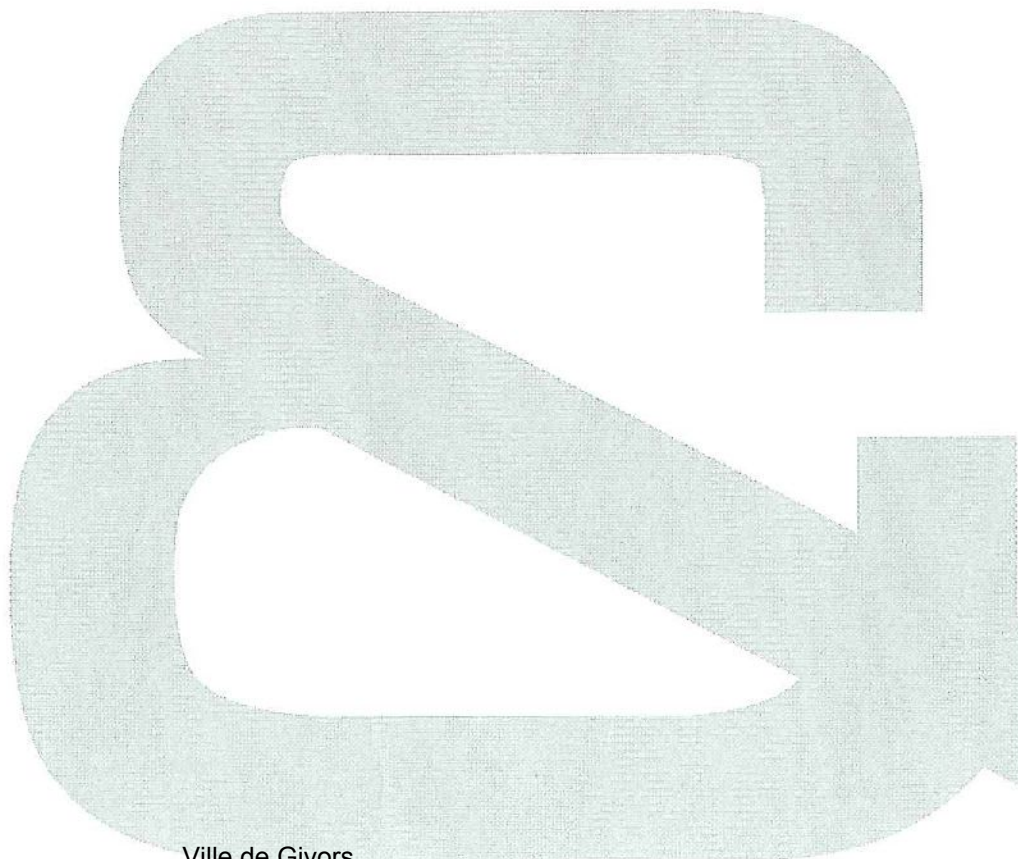
En conséquence, selon les dispositions du Code de la Route des articles L 327.1 à 3 (ci-joints en annexe), ce véhicule **est économiquement irréparable**.

Optionnel en cas de VGE : Oui (Constaté lors de l'expertise) (-) :

la procédure VGE s'applique (art L 325-4, L 327-5, R 327-3 du code de la route, arrêté du 29 avril et JO du 14 mai 2009), le véhicule fait donc l'objet d'une **interdiction de circuler** et d'une opposition de cession à un particulier

Je reste à votre disposition pour toutes précisions complémentaires et vous prie d'agréer, mes salutations distinguées.

L'Expert, DUBOST 003766 -VE



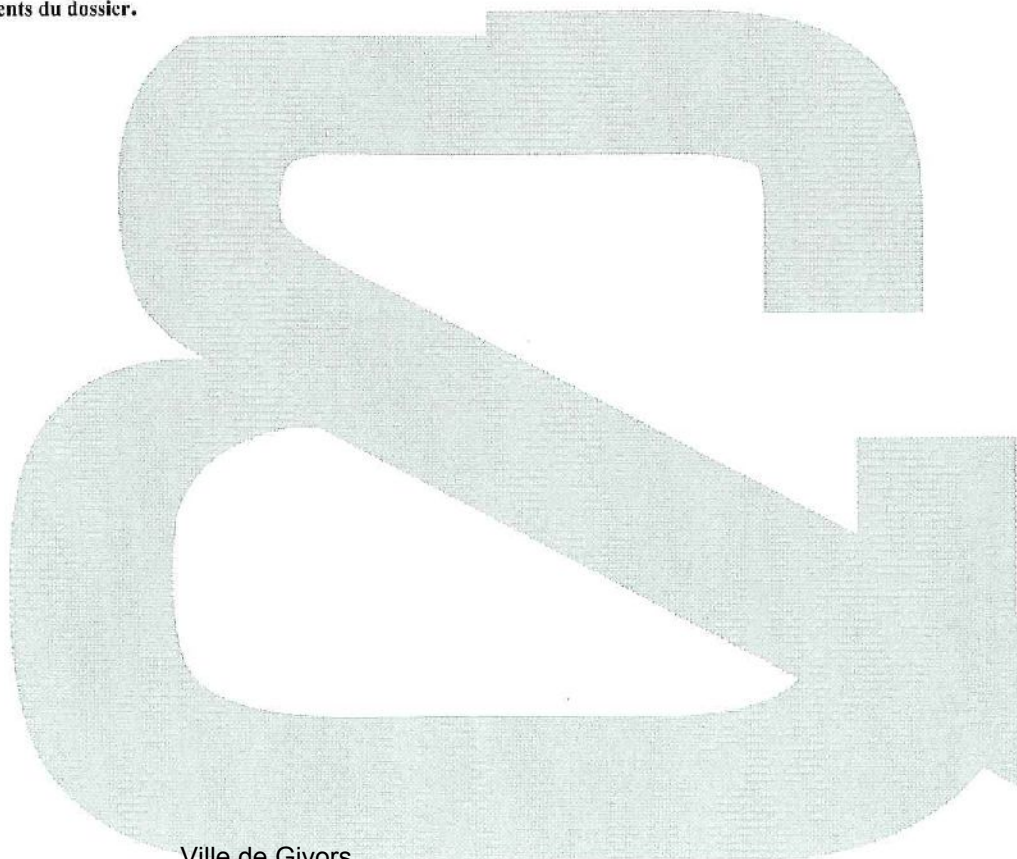
Ville de Givors

Nous vous remercions de bien vouloir confirmer votre choix en complétant le tableau ci-dessous.

J'OPTÉ POUR LA SOLUTION N° 1	J'OPTÉ POUR LA SOLUTION N° 2
Je cède le véhicule à GROUPAMA et remets à l'expert l'intégralité des documents joints en annexe. - Décision du propriétaire(s) - Déclarations de cession - Déclaration d'achat - Certificat d'Immatriculation - Certificat de Situation Administrative Le rapport d'expertise, préliminaire à l'indemnisation, sera envoyé à votre assureur à réception de l'ensemble de ces pièces. Fait à GIVORS Date 18/08/15 ** Signature du ou des titulaires du Certificat d'Immatriculation VILLE DE GIVORS (cachet si société)  Stéphane BOUTELLARD <i>Reine.</i>	☐ Je ne cède pas le véhicule à GROUPAMA RHONE ALPES AUVERGNE et reconnais avoir pris connaissance des contraintes prévues à l'article L.327-3 du Code de la Route relatifs aux véhicules économiquement irréparables et/ou à la procédure VGE(-). La vente ne peut être réalisée qu'auprès d'un professionnel de l'automobile. ☐ Je souhaite faire réparer mon véhicule. Un expert doit être missionné avant toute réparation. J'ai bien noté que je serais indemnisé sur la base de la valeur réelle soit la valeur de remplacement déduction faite de la valeur de l'épave Fait à Date ** Signature du ou des titulaires du Certificat d'Immatriculation VILLE DE GIVORS (cachet si société)

* Si vous n'êtes pas propriétaire du véhicule ou acquisition en Location avec Option d'Achat ou en Location Longue Durée, transmettez au plus vite ce document et les pièces jointes au réel propriétaire ou la société de location ou de financement qui seul peut prendre décision. Si vous avez contracté un crédit, pensez à informer votre organisme de financement.

**Date à reporter sur l'ensemble des documents du dossier.



Ville de Givors



Sinistré : COMMUNE DE GIVORS
 Assurance : GROUPAMA RHONE ALPES AUVERGNE
 Réf. Sinistré : 2025536323
 Réf. Expert : 254094714
 Immatriculation : 107 AEK 69

AUTORISATION D'ENLÈVEMENT

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission que nous a confié votre assureur, nous avons expertisé le véhicule :

Marque : RENAULT
 Immatriculé : 107 AEK 69
 Couleur : BLANC GLACIER
 Au garage : FANDOS AUTO DEPANNAGE
 26 AVENUE DECHANTELOT
 69520 GRIGNY
 Tél. : 0601360595

Modèle : KANGOO 1.2i 16V
 Numéro de série : VF1KCEDEF34197747

Nous vous informons que l'établissement où est actuellement stationné votre véhicule est susceptible de vous facturer des frais de gardiennage.

Nous vous invitons à vous rapprocher de ce dernier dans les meilleurs délais afin d'en déterminer les modalités.

Dans l'affirmative et pour éviter que ces frais ne soient à votre charge, nous vous demandons par la présente de nous donner accord en vue de transférer votre véhicule dans l'établissement conventionné le plus proche et compléter le document ci-dessous.

Cet établissement s'engage à le conserver dans son état actuel et à le ramener gracieusement si nécessaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

L'Expert
 DUBOST 003766 -VE

AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE

Je soussigné VILLE DE GIVORS

demeurant *Ville de Givors - 69700 Givors*

Tél. où je peux être joint en journée :

Autorise le transfert de mon véhicule immatriculé 107 AEK 69 se trouvant :

..... *CARAGE FANDOS - GRIGNY*

Si vous avez laissé des objets ou effets personnels dans votre véhicule, à réception de la présente, prendre toutes dispositions pour les récupérer et veuillez également remettre les clés et autres accessoires d'origine avant l'enlèvement dans le véhicule.

Fait à *GIVORS* Le *18/08/25*

Signature(s) (précédées(s) de la mention "Bon pour accord")

(VILLE DE GIVORS) *Bon pour accord*
Le Maire, Mohamed BOUSSELLABA

+ Cachet si entreprise



VEI - LISTE DES DOCUMENTS À ADRESSER A L'EXPERT :

EXPERTISE & CONCEPT LYON
8 RUE JEAN ELYSEE DUPUY - BAT C
69410 CHAMPAGNE AU MONT D'OR

IDENTIFICATION DU DOSSIER Assuré : COMMUNE DE GIVORS Réf Expert : 254094714 Immatriculation : 107 AEK 69 N° sinistre 2025536323	Colonne réservée à l'expert pour contrôle
CARTE GRISE Elle doit uniquement porter la mention « cédé le (date) » signée et « cachet de l'entreprise » si besoin. Attention : date, signature(s) et cachet (si besoin) identiques à la lettre d'engagement et au certificat de cession Assuré propriétaire : oui : M. ou/et Mme, ou 2 noms : 2 signatures Entreprise : signature et cachet de l'entreprise non : Signature par le propriétaire et cachet si entreprise - La carte grise doit être obligatoirement établie au nom du propriétaire, sauf si l'acquisition est inférieure à 30 jours à la date du sinistre. - Si leasing, la société de leasing est seule habilitée à signer - Si perte carte grise, déclaration de perte en double exemplaire - Propriétaire décédé, signature du notaire ou des ayants droits - Véhicule en « WW », la carte grise en série "normale" doit être établie	Conforme : ☐
LETRE D'ENGAGEMENT (Choix du propriétaire) Seul le(s) propriétaire(s) signe et au besoin appose son cachet (entreprise), selon les mêmes modalités que celles appliquées pour la carte grise.	Conforme : ☐
CERTIFICAT DE CESSION (deux exemplaires) + DECLARATION D'ACHAT Les coordonnées du vendeur doivent être identiques à celles mentionnées sur la carte grise et seul le(s) propriétaire(s) signe et au besoin appose son cachet (entreprise), selon les mêmes modalités que celles appliquées pour la carte grise.	Conforme : ☐
CERTIFICAT DE SITUATION Il doit être daté de moins d'un mois (peut être édité sur le site « www.intérieur.gouv.fr ») En cas de cession, il convient de lever les éventuelles oppositions dans le délai de 30 jours.	Conforme : ☐

Articles L.327-1 à 3 du Code de la Route

Art. L327-1 :

Les entreprises d'assurances tenues à un titre quelconque à indemniser les dommages à un véhicule dont un rapport d'expertise fait apparaître que le montant des réparations est supérieur à la valeur de la chose assurée au moment du sinistre, doivent dans les quinze jours suivant la remise du rapport d'expertise proposer une indemnisation en perte totale avec cession du véhicule à l'assureur. Le propriétaire du véhicule dispose de trente jours pour donner sa réponse.

Art. L327-2

1) En cas d'accord du propriétaire de céder, le véhicule à l'assureur, celui-ci transmet le certificat d'immatriculation du véhicule au représentant de l'Etat dans le département et lieu d'immatriculation.

L'assureur doit vendre le véhicule à un acheteur professionnel pour destruction, réparation ou récupération des pièces en vue de leur revente ou reconstruction.

2) En cas de réparation du véhicule, celui-ci ne peut être remis en circulation et faire l'objet d'une réimmatriculation qu'au vu du rapport d'expertise certifiant que ledit véhicule a fait l'objet des réparations touchant à la sécurité prévues par le premier rapport d'expertise et qu'il est en état de circuler dans des conditions normales de sécurité.

Art. L327-3

En cas de refus du propriétaire de céder le véhicule à l'assureur ou de silence dans le délai fixé par l'article L.327-1, l'assureur doit en informer le représentant de l'Etat dans le département du lieu d'immatriculation.

Celui-ci procède alors, pendant la durée nécessaire et jusqu'à ce que le propriétaire l'ait informé que le véhicule a été réparé, à l'inscription d'une opposition à tout transfert du certificat d'immatriculation. Il en informe le propriétaire par lettre simple.

Pour obtenir la levée de cette opposition, le propriétaire doit présenter un second rapport d'expertise certifiant que ledit véhicule a fait l'objet des réparations touchant à la sécurité prévues par le premier rapport d'expertise et que le véhicule est en état de circuler dans des conditions normales de sécurité.

Arrêté interministériel du 3 avril 1998 fixant la valeur de la chose assurée pour l'application de la procédure des véhicules économiquement irréparables :

Le ministre de l'intérieur, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code de la route, et notamment l'article L.327-3

Art.1er- La valeur de la chose assurée mentionnée à l'article L.327-3 du Code de la route est fixée à 152,45 Euros.

Art.2- L'arrêté du 17 mars 1994 fixant la valeur de la chose assurée mentionnée à l'article L.326.12 du code de la route est abrogé.

Art.3- Le présent arrêté entrera en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant sa date de publication.

Art.4- Le directeur de la sécurité et de la circulation routière, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques et le directeur de Trésor sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République Française.

Annexe III de la Circulaire n° 2003-55 du 4 septembre 2003

relative aux véhicules économiquement irréparables

En application de l'article L.327-1 du code de la route relatif à la procédure des véhicules économiquement irréparables, vous avez refusé la proposition de votre assureur tendant à ce que vous lui cédiez votre véhicule, ou vous n'avez pas répondu à sa proposition dans le délai de trente jours prévu par l'article L.327 -3 du code de la route. Dans ces conditions, je vous informe que votre véhicule fait l'objet d'une opposition au transfert de votre certificat d'immatriculation. En conséquence, vous ne pouvez plus vendre votre véhicule. Je crois devoir attirer votre attention sur les dispositions contenues dans l'article L.311-1 du code de la route qui précise que les véhicules doivent être construits, commercialisés, exploités, utilisés, entretenus et, le cas échéant, réparés de façon à assurer la sécurité de tous les usagers de la route ». Le non-respect des règles de sécurité est de nature à entraîner, en application de l'article L.325-1 du code de la route, des mesures d'immobilisation, de mise en fourrière, de retrait de la circulation et, le cas échéant, d'aliénation ou de destruction du véhicule. Votre décision de conserver le véhicule entraîne les conséquences suivantes, dans la mesure où, au vu du rapport de l'expert, votre véhicule a été déclaré Techniquement irréparable. Vous avez la possibilité, en application de l'article R.322-9 du code de la route, de détruire votre véhicule. Vous voudrez bien renvoyer rapidement à mes services la déclaration de destruction accompagnée du certificat d'immatriculation



l'ancien propriétaire et le nouveau

ID : 069-216900910-20260226-DM2026 011-AU

Exemplaire 1 destiné à l'ancien propriétaire

107 AFK 69	VF1KCEDEF34197747	18/07/05
(A) Numéro d'immatriculation du véhicule	(E) Numéro d'identification du véhicule	(B) Date de 1 ^{re} immatriculation du véhicule
RENAULT	MRE1122KN025	KANGOO 1.2i 16V
(D.1 Marque)	(D.2 Type, variante, version)	(D.3 Dénomination commerciale)
Kilométrage inscrit au compteur du véhicule : 156825		
Présence du certificat d'immatriculation :		
☐ OUI – numéro de formule L 2005 ☐ NON – Motif d'absence de certificat d'immatriculation :		
(figure sur le 1 ^{er} volet du certificat d'immatriculation de type AB-123-CD)		
ou (I) date du certificat d'immatriculation		
(si ancien format d'immatriculation de type 123 AB 45)		

☐ Personne physique ou entreprise morale — Sexe : M ☐ F ☐
☐ Personne morale

Je soussigné(e), VILLE DE GIVORS

NOM, NOM D'USAGE In cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE

N° SIRET, (le cas échéant)

Adresse complète : PLACE HENRI BARBUSSE

N° de la voie Extension (bis, ter, ...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie

69700 GIVORS

Code postal Commune

Certifie (veuillez cocher la case correspondante) : ☐ céder ☐ céder pour destruction

Le à h le véhicule désigné ci-dessus.

Je certifie en outre (veuillez cocher la case correspondante) :

☐ Avoir remis au nouveau propriétaire un certificat établi depuis moins de quinze jours par le ministre de l'Intérieur, attestant à sa date d'édition de la situation administrative du véhicule ;

☐ Que ce véhicule n'a pas subi de transformation notable susceptible de modifier les indications du certificat de conformité ou de l'actuel certificat d'immatriculation ;

☐ Que ce véhicule est cédé pour destruction à un professionnel de la destruction des véhicules hors d'usage (VHU) portant le n° d'agrément : . (Le numéro d'agrément VHU du professionnel acquéreur est obligatoire si le véhicule est une voiture particulière, une camionnette ou un cyclomoteur à trois roues. La liste des professionnels agréés est disponible sur <https://immatriculation.ants.gouv.fr>).

Fait à Givors, le 18/08/15

Le Maire,
Ahmed BOUDJELLABA

Signature de l'ancien propriétaire,
(Pour les sociétés : nom et qualité
du signataire et cachet)

Mairie de GIVORS
Département du Rhône
Service Juridique

☐ Personne physique ou entreprise morale — Sexe: M ☐ F ☐
☒ Personne morale

Je soussigné(e), GROUPAMA RHONE ALPES AUVERGNE
NOM, NOM D'USAGE le cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE

N° SIRET, (le cas échéant) 779 838 366 00028

Né (e) le / / à

Adresse complète:
N° de la voie Extension (bis, ter, ...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie

 / /
Code postal Commune

Certifie (veuillez cocher la case correspondante) :

☐ Acquérir le véhicule désigné ci-dessus aux dates et heures indiquées par l'ancien propriétaire;

☐ Avoir été informé de la situation administrative du véhicule.

Fait à , le

Signature du nouveau propriétaire,
(Pour les sociétés : nom et qualité
du signataire et cachet)

Ville de Givors

☐ Je m'oppose à la réutilisation de mes données personnelles à des fins de prospection commerciale

**CERTIFICAT DE CESSION D'UN VÉHICULE D'O**

'ancien propriétaire et le nouveau

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 069-216900910-20260226-DM2026 011-AU

Exemplaire 2 destiné au nouveau propriétaire

LE VÉHICULE (à remplir par l'ancien propriétaire)

107 AEK 69	VF1KCEDEF34197747	18/07/05
(A) Numéro d'immatriculation du véhicule	(E) Numéro d'identification du véhicule	(B) Date de 1 ^{re} immatriculation du véhicule
RENAULT	MRE1122KN025	KANGOO 1.2i 16V
(D.1 Marque)	(D.2 Type, variante, version)	(D.3 Dénomination commerciale)
	VP	
	(J.1 Genre national)	

Kilométrage inscrit au compteur du véhicule : 156825

Présence du certificat d'immatriculation :

☐ OUI – numéro de formule L 2005

(figure sur le 1^{er} volet du certificat d'immatriculation de type AB-123-CD)

ou (f) date du certificat d'immatriculation

--	--	--	--	--	--

(si ancien format d'immatriculation de type 123 AB 45)

☐ NON – Motif d'absence de certificat d'immatriculation :

Ancien propriétaire

☒ Personne physique ou entreprise morale — Sexe: M ☐ F ☐
☐ Personne morale

Je soussigné(e), VILLE DE GIVORS _____
 NOM, NOM D'USAGE le cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE
 N° SIRET, (le cas échéant) _____

Adresse complète: PLACE HENRI BARBUSSE
N° de la voie Extension (bis, ter, ...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie
69700 GIVORS
Code postal Commune

Certifie (veuillez cocher la case correspondante) : ☐ céder ☐ céder pour destruction

Le _____ à _____ h _____ le véhicule désigné ci-dessus.

Je certifie en outre (veuillez cocher la case correspondante):

☐ Avoir remis au nouveau propriétaire un certificat établi depuis moins de quinze jours par le ministre de l'Intérieur, attestant à sa date d'édition de la situation administrative du véhicule;

☐ Que ce véhicule n'a pas subi de transformation notable susceptible de modifier les indications du certificat de conformité ou de l'actuel certificat d'immatriculation;

☐ Que ce véhicule est cédé pour destruction à un professionnel de la destruction des véhicules hors d'usage (VHU) portant le n° d'agrément : _____. (Le numéro d'agrément VHU du professionnel acquéreur est obligatoire si le véhicule est une voiture particulière, une camionnette ou un cyclomoteur à trois roues. La liste des professionnels agréés est disponible sur <https://immatriculation.ants.gouv.fr>).

Fait à GIROAS, le 18/08/25

Signature de l'ancien propriétaire,
(Pour les sociétés : nom et qualité
du signataire et cachet)



Nouveau propriétaire

☐ Personne physique ou entreprise morale — Sexe : M ☐ F ☐
☒ Personne morale

Je soussigné(e), GROUPAMA RHONE ALPES AUVERGNE 779 838 366 00028
 NOM, NOM D'USAGE le cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE N° SIRET, (le cas échéant)

Né (e) le

--	--	--	--	--	--

 à

--	--	--	--	--	--

Adresse complète: _____
 N° de la voie Extension (bis, ter, ...) Type de voie (avenue, etc.) Nom de la voie

 Code postal Commune

Certifie (veuillez cocher la case correspondante) :

☐ Acquiescer le véhicule désigné ci-dessus aux dates et heures indiquées par l'ancien propriétaire;

☐ Avoir été informé de la situation administrative du véhicule.

Fait à _____, le _____

Signature du nouveau propriétaire,
(Pour les sociétés : nom et qualité
du signataire et cachet)

Ville de Givors

☐ Je m'oppose à la réutilisation de mes données personnelles à des fins de prospection commerciale



Article R. 322-4 du code de la route

GIVORS

TERRE D'HISTOIRE ET D'AVENIR

Veuillez cocher la case correspondante :

☐ professionnel du commerce de l'automobile ☐ assureur

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Recu en préfecture le 27/02/2026

Publié le

ID : 069-216900910-20260226-DM2026 011-AU

S²LO *certa*
N° 13751*02

Je soussigné(e), GROUPAMA RHONE ALPES AUVERGNE 779 838 366 00028
NOM DE NAISSANCE, NOM D'USAGE le cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE N° SIREN, le cas échéant

domicilié(e) à :

N° de la voie	Extension (bis, ter, ...)	Type de voie (avenue, etc.)	Nom de la voie
---------------	---------------------------	-----------------------------	----------------

Code postal _____ Commune _____

Déclare avoir acheté le

--	--

--	--

--	--	--	--

à

--	--	--

--	--

le véhicule désigné ci-dessous (joindre le certificat d'immatriculation) :

Jour Mois Années Heures Minutes

107 AFK 69

(A) N° D'IMMATRICULATION

VF1KCFDFF34197747

(E) N° D'IDENTIFICATION DU VÉHICULE

RENAULT

(D.1) MARQUE

MRE1122KN025

(D.2) TYPE VARIANTE VERSION

KANGOO 1.2i 16V

(D.3) DENOMINATION COMMERCIALE

VP

(J.1) GENRE NATIONAL

Présence du certificat d'immatriculation * : ☐ OUI ☐ NON

Si oui, merci de préciser : ou
 (i) Date du certificat d'immatriculation (si ancien format d'immatriculation) Numéro de formule du certificat d'immatriculation** (si nouveau format d'immatriculation)

Si non, veuillez préciser le motif : _____

En cas d'achat du véhicule à un autre professionnel, veuillez joindre en plus la copie du récépissé de la précédente déclaration d'achat.

Fait à _____, le _____

Jour	Mois	Année

Cachet et signature de l'acquéreur

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès d'une préfecture de son choix.

Je m'oppose à la réutilisation de mes données personnelles à des fins de prospection commerciale

CERTIFICAT DE VENTE (à remplir par l'ancien propriétaire)

Je soussigné(e), VILLE DE GIVORS _____
NOM DE NAISSANCE, NOM D'USAGE le cas échéant et PRÉNOM ou RAISON SOCIALE
N° SIREN, le cas échéant _____

domicilié à : PLACE HENRI BARBUSSE

N° de la voie	Extension (bis, ter, ...)	Type de voie (avenue, etc.)	Nom de la voie

69.70G

Code postal

GIVORS

Commune

certifie avoir vendu le véhicule désigné ci-dessus au professionnel susnommé le

--	--

--	--

 Mois

--	--	--	--

 Année et que ce véhicule n'a pas subi de transformation notable.

Fait à GIVORS, le

1	8
---	---

0	8
---	---

2	0	2	5
---	---	---	---

Jours Mois Année

Le Noire,
Ahamed BOUSSELLABA



Ville de Givors

* Veuillez cocher la case correspondante.

**** Ce numéro figure sur la 1^{ère} page du certificat d'immatriculation sous la mention «Certificat d'immatriculation».**

PREFECTURE DU RHONE

69/003/TERM10/OP10/

N° Immatriculation (A) 107 AEK 69 Date du certificat (I) 18/07/2005 Date de 1^{ère} immatriculation (B) 18/07/2005

(C.1) VILLE DE GIVORS

(C.4a) EST LE PROPRIETAIRE DU VEHICULE
(C.4.1) 1

PLACE HENRI BARBUSSE

091 69700 GIVORS

CESE
1e 18/08/2025
(D.1) RENAULT (D.2.1) MRE1122KN025
(D.2) KCEDEF (E) VF1KCEDEF34197747
(D.3) KANGOO (F.2) 1570 (F.3) 2400
(F.1) 1570 (G.1) 1043
(G) 1120 (J.1) VF (J.2) AF (J.3) CI
(J) M1 (K) e2*98/14*0164*45
(P.1) 1149 (P.2) 55 (P.3) ES (P.6) 5
(Q) (S.1) 5 (S.2) (U.1) 80
(U.2) 4125 (V.7) 165 (V.9) 25
(Y.1) 150,00 (Y.3) 150,00
(I.1) *NEUF*
(X.1) VISITE *18/07/2009*
(SAUF REGT. SPEC.)



Pour le Préfet et par délégation
le Chef du Bureau

Dussert

Corinne DUSSERT

Certificat d'immatriculation COUPON DETACHABLE

VILLE DE GIVORS
RENAULT
VF1KCEDEF34197747



107AEK 69 18/07/2005 0531F 65633



République Française
Communauté européenne

Ministère des Transports

Certificat d'immatriculation

Chlorophyll *a* and *b* were determined by the method of Lichtenthaler (1987). Chlorophyll *a* and *b* were extracted with 80% methanol and measured at 663 and 646 nm, respectively. Total chlorophyll was calculated using the following equation: $\text{Chl } a + \text{Chl } b = 20.4A_{663} - 7.52A_{646}$. The concentration of chlorophyll was expressed as $\mu\text{g g}^{-1}$ of fresh weight.

(A) A Tribo d'immaginazione

B) Date de la dernière immersion du ballon au vertic. e

Ci (il V. o. il prenome) e l'indirizzo del V. S. (il numero d'immatricolazione e la data di scadenza del certificato d'immatricolazione).

CE 3177, prénom et adresse dans l'Etat membre d'immatriculation à la date

disposés du véhicule à un titre onéreux autre que celui de propriétaire.

est le propriétaire du véhicule.

Cela mentionne également le nombre de personnes physiques qui ont obtenu un certificat d'immatriculation dans le des de leur propre préférence.

(P.2) Type variante (si disponible), vers on (si disponible)

(D.2.9) code national d'identification
(D.3) Denomination commerciale

(F.1) Masse en charge maximale technique

(F.2) Masse en charge maximale admissible du véhicule en service par rapport à la charge maximale admissible par l'Etat membre d'immatriculation (en kg).

(F.3) Masse en charge maximale admissible de l'ensemble en service dans l'état membre de matriculation (en kg).

(G) Masse du véhicule en service avec carrosserie et dispositif

(G.1) Poids à vide national

(1) Date de l'immatriculation à laquelle se réfère le présent certificat

(1) Categorie del veicolo (CE)

(1.2) Carrosserie (CE)

(K) Numéro de réception par type (s'il est disponible)

P.1) $\mathcal{C}$ is a C*-algebra.

P.2) $\mathcal{C}$ is a separable maximal algebra (in $\mathcal{K}(H)$).

P3 **Yves Berthelin** (Université d'Artois, France)
P6 **P. Lussac** (Administrative nationale)

Q) Rapport puissance/masse en kg^{-1} (uniquement pour les 1100cc)

5.2. Nombre de places d'arrêt (le cas échéant).

U.1) Niveau sonore à l'arrêt (en dB(A)).

U12) Vitesse du moteur ($\text{m} \cdot \text{min}^{-1}$)
V2) CO_2 ($\text{ml} \cdot \text{C} \cdot \text{kg}^{-1}$)

V9. Indicación de la clase ambiental y de la sección CEH-
mento de la versión aplicable al verum de la directive 70/220/CEE

COLLEGE OF EDUCATION 38,77 JEE
1997 May and June, all six nonfictionale regionalen Frey

10.23 Wrought iron, a base additional plate scale in Euro

Z'V et Z'Z' MÉTHODES SPECTRIQUES



Le titulaire du présent certificat est tenu de déclarer toute modification sous peine de sanctions prévues par le code de la route

VISITES TECHNIQUES

Le coup on perdrait de l'interêt pendant une période d'un mois au maximum

seu nome e o nome da entidade, o endereço e o telefone para contato. O formulário deve ser preenchido e assinado pelo representante legal da entidade, com o original e duas cópias, e encaminhado para o Conselho Municipal de Assistência Social (CMAS) da cidade de São Paulo, através do e-mail: cmas@sp.gov.br ou pelo correio para: Rua da Consolação, 100, 1º andar, Sala 101, São Paulo, SP, CEP 01302-907.

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Assurances

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_012

**OBJET : ACCEPTATION D'UNE INDEMNITÉ DE SINISTRE – CHOC VÉHICULE /
BARRIÈRE PLACE J. JAURÈS**

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 du conseil municipal 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, d'accepter les indemnités de sinistre,

Considérant que le 15 octobre 2025, un camion intervenant pour les travaux du réseau de chaleur, a reculé dans la barrière automatique située place Jean Jaurès à Givors,

Considérant que la Police Municipale sur place au moment des faits, a établi un rapport décrivant l'incident et a consigné les coordonnées du conducteur et de sa société,

Considérant qu'une déclaration a été faite à GROUPAMA, assureur de la ville, et qu'une expertise a été diligentée le 27 novembre 2025,

Considérant la prise en charge par GROUPAMA des travaux de remise en état suivant le devis transmis et ce pour un montant de 3 316,54 € TTC,

DÉCIDE

Article 1 : D'accepter l'indemnité proposée par la compagnie Groupama Rhône-Alpes-Auvergne pour un montant de 3 316,54 € toutes charges comprises.

Article 2 : Les recettes seront imputées sur le budget de la commune.

Article 3 : Le directeur général des services et le receveur municipal sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

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 sise 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 jeudi 05 mars 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

→ **POUR NOUS CONTACTER :**

Références à rappeler : 2025555818

E-mail : sinistresentcol@groupama-ra.com

Téléphone : 09 74 50 34 01

N° client : 18446351

Courrier :

Groupama Rhône-Alpes Auvergne
Service Entreprises et Collectivités
TSA 10013
69252 LYON CEDEX 09

COMMUNE DE GIVORS

affaires-juridiques@ville-givors.fr

Lyon, le 30 décembre 2025

Objet : Choc de véhicule ID du 15/10/25
Barrière

Madame, Monsieur,

Je fais suite au dossier en référence.

Notre recours à l'encontre de l'assureur du véhicule tiers responsable ayant abouti, je suis en mesure de vous adresser le règlement de **3 316,54 €** afférent à votre indemnité, la franchise et la vétusté restées à votre charge.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

M. A. BEN HMAD

04 72 85 58 91

Direction finances et qualité de gestion
Institution et vie politique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_013

**OBJET : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LA COMMUNE ET SELECTOUR -
INDEMNISATION DES FRAIS SUITE ANNULATION TRAIN**

Le maire de Givors,

Vu l'article 2044 du Code civil qui dispose que la transaction est un contrat écrit permettant de terminer une contestation née ou de prévenir une contestation à naître ;

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

Vu la délibération n°1 du conseil municipal 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 et ce notamment pour transiger avec les tiers dans la limite de 1 000 € ;

Considérant que la commune a procédé à la réservation de deux billets de train via l'agence de voyage SELECTOUR Bleu Voyages située à Vienne pour des voyages les 9 octobre et 7 novembre 2025 et qu'elle a dû annuler les billets pour des raisons administratives ;

Considérant que cette annulation a occasionné des frais au profit de l'agence de voyage pour un montant de 76,04 euros ;

DÉCIDE

Article 1 : De conclure un protocole transactionnel entre la commune et l'agence SELECTOUR Bleu Voyages située 32 boulevard de la République à Vienne.

Article 2 : De prendre en charge les frais d'annulation et les frais d'agences pour un montant de 76,04 euros.

Article 3 : Monsieur le directeur général des services et le trésorier municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

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 jeudi 05 mars 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :



PROTOCOLE TRANSACTIONNEL SINISTRE ASSURANCE

ENTRE

La Commune de Givors, représentée par le maire, monsieur Mohamed BOUDJELLABA, dûment habilité par délibération n° 1 en date du 12 janvier 2022,

Ci-après dénommée « la Commune » d'une part,

ET

SELECTOUR Bleu voyages, domicilié au 32 boulevard de la République à Vienne,

Ci-après dénommé « le contractant »,

PRÉALABLEMENT À L'OBJET DES PRÉSENTES, IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La ville de Givors a procédé à la réservation de deux billets de train via l'agence de voyages, destinés aux déplacements à Paris de deux adjoints au maire, initialement prévus les 9 octobre et 7 novembre 2025.

En l'absence de délibération du conseil municipal autorisant formellement ces déplacements - document déterminant pour leur validation administrative -, il a été décidé d'annuler les commandes concernées par courriel en date du 6 octobre 2025. Les réservations annulées sont les suivantes :

- Commande Z28QMN :
 - Départ : gare de Givors Ville, le 9 octobre 2025
 - Bénéficiaire : Foued RAHMOUNI, adjoint au maire
 - Montant initial : 184,00 euros (réservation effectuée le 23 septembre 2025)
 - Frais d'annulation : 38,00 euros (retenue pour le trajet TGV)
 - Billet TER non remboursable : 12,00 euros
- Commande X9HZNE :
 - Départ : gare de Lyon Part-Dieu, le 7 novembre 2025
 - Bénéficiaire : Nabiha LAOUADI, adjointe au maire
 - Montant initial : 112,00 euros (réservation effectuée le 24 septembre 2025)
 - Frais d'annulation : 0 euro

Par ailleurs, les frais de dossier facturés par l'agence pour ces deux réservations, s'élevant à 26,04 euros, ne sont pas éligibles à un remboursement.

Au titre de ces annulations et des frais irréversibles, la collectivité reste redevable d'un montant total de 76,04 euros.

sponsabilité de la commune est clairement engagée.

Le contrat d'assurance de la commune en matière de responsabilité civile prévoyant une franchise de 1 000 euros restant à la charge de l'assuré, l'assureur ne pourra pas dans ces conditions intervenir pour prendre en charge l'indemnisation du sinistre, évaluée à 76.04 euros.

Le conseil municipal ayant délégué au maire le pouvoir de transiger avec les tiers dans la limite de 1 000 euros, les parties se sont rapprochées et ont décidé ce qui suit :

Article 1 : Objet du protocole transactionnel

Le présent protocole, établi en vertu des articles 2044 et suivants du code civil, a pour objet d'arrêter le principe et le montant du dédommagement de la commune au bénéfice du contractant suite au sinistre exposé en préambule.

Article 2 : Mise en œuvre du protocole transactionnel

Les parties s'engagent à exécuter de bonne foi le présent protocole transactionnel.

-La commune s'engage à verser par virement sur son compte bancaire au moyen du RIB transmis par le contractant, les sommes telles que prévues à l'article 3 des présentes dans un délai de 30 jours suivant la signature du présent protocole par les deux parties et de la transmission de la facture acquittée par le contractant.

Le contractant s'engage à transmettre à la commune la facture acquittée correspondant au montant des dommages.

Article 3 : Montant de l'indemnité

Le montant de l'indemnité s'élève à 76.04 euros conformément au devis joint en annexe.

En cas de différence entre le montant du devis et la facture, un avenant au présent protocole devra être conclu.

Article 4 : Engagement de non recours

La signature de ce protocole d'accord transactionnel emporte renonciation générale, réciproque et définitive à toute instance, demande ou action juridictionnelle ultérieure, de quelque nature et pour quelque cause que ce soit, ayant le même objet que le présent protocole.

Article 5 : Autorité de la chose jugée

Les parties déclarent et reconnaissent accepter et consentir librement et en pleine connaissance de cause aux termes et conditions du présent protocole d'accord transactionnel et avoir eu le temps de négocier et apprécier les prétentions respectives de chacune d'elle.

Elles déclarent avoir expressément convenu de l'ensemble des clauses et conditions du présent protocole de sorte que la méconnaissance par l'une ou l'autre des parties de l'une de ces obligations entraînera de plein droit la résolution de la transaction.

Il est donc convenu entre les parties que le présent protocole transactionnel est conclu, d'un commun accord entre les parties, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil.

En vertu de sa pleine et entière exécution, cet accord fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet.

Article 6 : Exécution du protocole transactionnel

Le présent protocole prend effet dès sa signature par les deux parties.

Fait en deux exemplaires, à Givors

Le _____ 2026

Pour la commune de Givors
Monsieur le Maire
Mohamed BOUDJELLABA

Pour le contractant
Monsieur

« Lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à instance et à action »

« Lu et approuvé, bon pour transaction et renonciation à instance et à action »

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Domaine et patrimoine

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_014

OBJET : DÉCISION PORTANT SUR L'ALIÉNATION DE 3 VÉHICULES RELEVANT DU DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL

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 du conseil municipal 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 l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 euros,

[REDACTED]

Considérant que la commune de Givors n'a plus l'utilité de ces véhicules

Considérant que la commune est soucieuse du réemploi du matériel dont elle n'a plus l'utilité et qu'elle souhaite aliéner ces biens afin de valoriser son patrimoine,

Considérant que le prix proposé correspond à la valeur réelle des biens mis en vente,

Considérant que le prix total des biens concernés s'élève à 2 496 € pour le Citroën Berlingo de 2003, à 3 656 € pour le Peugeot Partner de 2004 et à 975 € pour le Renault Kangoo de 2000,

DÉCIDE

Article 1 : De vendre les véhicules suivants :

- Citroën Berlingo, datant de 2003, immatriculé GT603TS, à un montant de 2 496 € TTC à [REDACTED] ;
- Peugeot Partner, datant de 2004, immatriculé 2454ZY69, à un montant de 3 656 € TTC à [REDACTED] ;
- Renault Kangoo, datant de 2000, immatriculé 4184wt69, à un montant de 975 € TTC à E/MECA34, sis 4 Place Jurandes, 34590 Marsillargues.

Article 2 : D'autoriser monsieur le maire à signer ledit contrat de vente.

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 10 mars 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

Direction finances et qualité de gestion
Finances publiques

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_015

**OBJET : MODIFICATION DE LA RÉGIE D'AVANCES POUR LES DÉPENSES LIÉES
AU FONCTIONNEMENT DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES**

Le maire de Givors,

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

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu les articles R. 1617-1 à R. 1617-18 du code général des collectivités territoriales relatifs à la création des régies de recettes, des régies d'avances et des régies de recettes et d'avances des collectivités territoriales et de leurs établissements publics locaux ;

Vu le décret n° 2022-1605 du 22 décembre 2022 portant application de l'ordonnance n° 2022-408 du 23 mars 2022 relative au régime de responsabilité financière des gestionnaires publics et modifiant diverses dispositions relatives aux comptes publics ;

Vu l'arrêté du 24 décembre 2012 portant application des articles 25, 26, 32, 34, 35, 39 et 43 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique et énumérant les moyens de règlement des dépenses publiques et les moyens d'encaissement des recettes publiques ;

Vu la délibération n°20220112_1 alinéa 7° du conseil municipal de Givors en date du 12 janvier 2022 autorisant le maire à créer, modifier ou supprimer des régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux ;

Vu l'arrêté municipal n°2019-07 en date du 21 juin 2019 portant création d'une régie d'avances pour les dépenses liées au fonctionnement de la direction générale des services ;

Vu l'avis conforme du comptable public assignataire en date du 6 mars 2026 ;

Considérant la nécessité de modifier la régie d'avances afin de préciser les dépenses pouvant être payées ;

DÉCIDE

Article 1 : De modifier l'article 3 de l'arrêté n°2019-07 du 21 juin 2019 relatif à la création de la régie d'avances pour les dépenses liées au fonctionnement de la direction générale des services comme suit :

La régie paie les dépenses suivantes :

- Hébergement d'urgence dans la limite de 300 euros (compte 6132)
- Achat de petites fournitures dans la limite de 100 euros (compte 6068)
- Achat d'alimentation dans la limite de 400 euros (compte 60623)
- Achats de campagne de publicité (sponsoring) sur les réseaux sociaux (type instagram, facebook...) dans la limite de 700 euros (compte 6237)
- Achat en ligne de petit équipement pour les supports de communication dans la limite de 800 euros (compte 60632)
- Essence dans la limite de 200 euros (compte 60622)
- Achat de titres de transport dans la limite de 350 euros (compte 6245)

Article 2 : De modifier l'article 6 de l'arrêté comme suit :

Le montant maximum de l'avance consentie au régisseur est fixé à trois milles euros (3 000 €)

Article 3 : Les autres articles de l'arrêté précité demeurent inchangés.

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.

Pour avis conforme,

Le comptable public

Le mercredi 11 mars 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Institution et vie politique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_016

**OBJET : DÉCISION D'ESTER EN JUSTICE DEVANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LYON - 2514903**

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 2 avril 2026 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, d'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre les intérêts de la commune dans les actions intentées contre elle,

Vu l'arrêté n°AR2026_226 du 9 avril 2026, portant délégation de fonction et de signature à Madame Nabiha Laouadi, deuxième adjointe déléguée à l'urbanisme, à l'habitat, au droit et aux relations avec les bailleurs sociaux,

Considérant que par requête du 14 novembre 2025, [REDACTED] a saisi le tribunal administratif de Lyon d'un recours contre la délibération n°14 du Conseil Municipal de Givors en date du 25 septembre 2025 autorisant la cession de l'ancienne école située 73 rue Liauthaud à l'association « 1000 & 1 Chemins », aux fins de voir annuler l'acte, en suspendre son exécution et condamner la commune au paiement d'une somme de 5 000 €,

Considérant qu'il est nécessaire que la commune assure sa défense dans cette affaire et interjette appel de cette décision,

DÉCIDE

Article 1 : De défendre les intérêts de la commune dans l'affaire précitée devant le Tribunal administratif de Lyon.

Article 2 : De désigner le cabinet d'avocats Saxe Avocat afin de représenter et défendre les intérêts de la commune dans cette instance.

Article 3 : Les dépenses seront imputées sur le budget de la commune.

Article 4 : 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 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 lundi 20 avril 2026,

Nabiha LAOUADI, 2ème
Adjointe, déléguée à
l'urbanisme, au droit (sauf
accès au droit), à l'habitat et
aux relations avec les
bailleurs sociaux

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Assurances

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_017

**OBJET : ACCEPTATION D'UNE INDEMNITÉ DE SINISTRE – CHOC VÉHICULE /
PORTAIL GYMNASE ANQUETIL**

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 du conseil municipal en date du 2 avril 2026 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, d'accepter les indemnités de sinistre,

Considérant que le 12 septembre 2025, un camion de chantier a heurté le portail du Gymnases Anquetil à Givors,

Considérant que les agents sur place au moment des faits, ont établi un rapport décrivant l'incident et ont consigné les coordonnées du conducteur et de sa société,

Considérant qu'une déclaration a été faite à GROUPAMA, assureur de la ville, et qu'une expertise a été diligentée le 11 mars 2026,

Considérant la prise en charge par GROUPAMA des travaux de remise en état suivant le devis transmis et ce pour un montant de 780 € TTC. Et que ce montant sera complété par un versement ultérieur à réception de la facture de réalisation des travaux,

DÉCIDE

Article 1 : D'accepter le premier versement de la compagnie Groupama Rhône-Alpes-Auvergne pour un montant de 780 €.

Article 2 : Les recettes seront imputées sur le budget de la commune.

Article 3 : Le directeur général des services et le receveur municipal sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

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 sise 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 lundi 04 mai 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le Maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

Ce document n'a pour but que d'établir contradictoirement les constatations et observations des experts présents pour donner aux assureurs intéressés les éléments objectifs nécessaires à la gestion du sinistre.
 Il ne peut être considéré par aucune des parties intéressées comme une reconnaissance des garanties stipulées dans les contrats d'assurances ou comme une acceptation des responsabilités éventuelles.
 Il n'implique donc pas la prise en charge par tel ou tel des assureurs concernés des indemnités qui lui sont réclamées.

Date du sinistre	12/09/2025
Localisation du sinistre	GYMNASE Rue Auguste Delaune 69700 GIVORS
Nom du "Lésé"	COMMUNE DE GIVORS
Qualité du "Lésé"	Propriétaire

Date Expertise	mercredi 11 mars 2026 à 14:00	Modalité Expertise	Sur site
Expert Dommages	Xavier TRENTSEAU	Référence Expert	2026LN24446
Assureur Dommages	GROUPAMA RHONE-ALPES AUVERGNE	Référence Compagnie	2025548944

Convoqués et Présents :

Nom	Qualité	Cabinet	Assureur	Référence
Monsieur Xavier TRENTSEAU	Expert	CET LYON	GROUPAMA RHONE-ALPES AUVERGNE	2026LN24446

Convoqués mais Absents

Nom	Qualité	Cabinet	Assureur	Référence
COMMUNE DE GIVORS	Propriétaire		GROUPAMA RHONE-ALPES AUVERGNE	Ref cie : 2025548944 Police : 40417906T/0026
CHAUSSENDE PASCALE	Interlocuteur de COMMUNE DE GIVORS (Propriétaire)		GROUPAMA RHONE-ALPES AUVERGNE	Ref cie : 2025548944 Police : 40417906T/0026
FOSELEV RHONE-ALPES	Autre		GAN ASSURANCES	Ref cie : 25SBA1803 Police : 029219882000
GAN ASSURANCES	Assureur de FOSELEV RHONE-ALPES		GAN ASSURANCES	25SBA1803

Des le 25 mai 2025 à 8h, le camion grue de marque LIEBHERR immatriculé LE 092 QL dont le propriétaire est M. FOSSELEC RHONE ALPES a percuté le portail du gymnase Anquetil qui se trouve sur la rue Romain Rolland propriété de la commune de Givors.

Le choc s'est produit alors que le véhicule était conduit par M. Franck RICHARD lors d'une manœuvre de recul non maîtrisée à l'entrée du site.

Dommages constatés : Nous constatons des dommages sur le poteau métallique du vantail de gauche du portail qui est plié et à remplacer. Le vantail de gauche est plié également

Témoins :

Nom	Prénom	Coordonnées
-----	--------	-------------

CAUSE ET IMPUTABILITE DES DOMMAGES

Cause : Choc du véhicule contre le portail

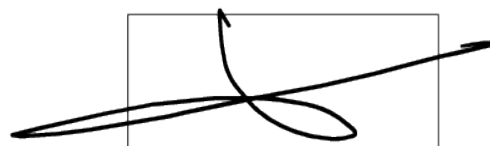
Besoins d'investigations complémentaires : ☐ Oui ☒ Non

Mesures conservatoires à prendre :

Observations des Experts sur les circonstances et causes :

Observations des Assurés sur les circonstances et causes :

SIGNATURE DES EXPERTS ET DES ASSURES


Xavier TRENTSEAX

Désignation	Valeur à neuf	% Vétusté	Montant vétusté	Vétusté Déduite
Immobilier	2 400,00 €	25,00 %	600,00 €	1 800,00 €
Autres préjudices	480,00 €	0,00 %	0,00 €	480,00 €
Totaux	2 880,00 €		600,00 €	2 280,00 €

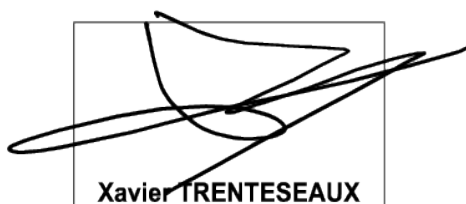
EVALUATION DES PERTES INDIRECTES

Pertes indirectes forfaitaires	
Pertes indirectes justifiées	

Observations des Experts sur l'évaluation des dommages :

Observations des Assurés sur l'évaluation des dommages :

SIGNATURE DES EXPERTS ET DES ASSURES



Xavier TRENTSEAU

Mention du refus de signature d'un expert (*):

Mention du refus d'un éventuel responsable de communiquer les coordonnées de son assureur :

(*): Le refus de signature de l'expert de l'assureur d'un éventuel responsable rend opposable à son mandant les conclusions figurant au procès-verbal.

Désignation	Valeur à neuf	% Vétusté	Montant vétusté	Vétusté Déduite
Immobilier				
Fourniture et pose poteau avec scellement et battant barreaudé Devis TPCM 13359	2 400,00 €	25,00 %	600,00 €	1 800,00 €
	2 400,00 €	25,00 %	600,00 €	1 800,00 €
Autres préjudices				
Dépose et évacuation poteau et portail Devis TPCM N°13359	480,00 €	0,00 %	0,00 €	480,00 €
	480,00 €	0,00 %	0,00 €	480,00 €
Totaux	2 880,00 €		600,00 €	2 280,00 €

DECOMPTE D'INDEMNITE - TTC

Dossier 2025548944

DESIGNATION	MONTANT DES DOMMAGES EN €	VETUSTE		INDEMNITE VETUSTE DEDUITE EN €	VETUSTE RECUPERABLE	
		%	€		%	€
REMISE EN ETAT	2 400,00	25	600,00	1 800,00	25	600,00
POSE DEPOSE	480,00			480,00		
	2 880,00		600,00	2 280,00		600,00

Franchise à déduire	1 500,00
Règlement immédiat	780,00
Règlement différé	600,00
Indemnité totale	1 380,00

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Assurances

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_018

**OBJET : INDEMNISATION - REMBOURSEMENT DE LA FRANCHISE - ACCIDENT
VÉHICULE [REDACTED]**

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 du conseil municipal en date du 2 avril 2026 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, d'accepter les indemnités de sinistre,

Considérant que le samedi 6 décembre 2025 un barnum appartenant à la Commune et installé place de la Nation a été emporté par un vent violent endommagé le véhicule de [REDACTED] stationné aux abords de la place,

Considérant qu'une déclaration a été faite auprès de la SMACL, assureur en responsabilité civile de la ville.

Considérant que les réparations du véhicule ont été prises en charge et que le reste à charge concernant la franchises de [REDACTED] t de 1 000 €,

Considérant que la ville a été reconnue responsable et qu'il convient de rembourser cette franchise à la MFA, assureur de [REDACTED]

DÉCIDE

Article 1 : De verser à la MFA la somme de 1 000 € représentant la franchise.

Article 2 : Les dépenses seront imputées sur le budget de la commune.

Article 3 : Le directeur général des services et le receveur municipal sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

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 sise 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 26 mai 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le Maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiement de quittance, etc). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi les réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

42559	10000	08012689747	79	GROUPE CREDIT COOPERATIF
code étab.	code guichet	numéro de compte	clé RIB	domiciliation

IBAN

FR76	4255	9100	0008	0126	8974	779
------	------	------	------	------	------	-----

BIC

C	C	O	P	F	R	P	P	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PARIS NATION

252 BOULEVARD VOLTAIRE

75511 PARIS

Tél.: 01.84.95.13.31

Tél.: 01.84.95.13.31

Intitulé du compte

MUTUELLE FRATERNELLE
D'ASSURANCE

MUTUELLE FRATERNELLE
ASSURANCE

6 RUE FOURNIER

92111 CLICHY



Relevé d'Identité Bancaire

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiement de quittance, etc). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi les réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

42559	10000	08012689747	79	GROUPE CREDIT COOPERATIF
code étab.	code guichet	numéro de compte	clé RIB	domiciliation

IBAN

FR76	4255	9100	0008	0126	8974	779
------	------	------	------	------	------	-----

BIC

C	C	O	P	F	R	P	P	X	X	X
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PARIS NATION

252 BOULEVARD VOLTAIRE

75511 PARIS

Tél.: 01.84.95.13.31

Tél.: 01.84.95.13.31

Intitulé du compte

MUTUELLE FRATERNELLE
D'ASSURANCE

MUTUELLE FRATERNELLE
ASSURANCE

6 RUE FOURNIER

92111 CLICHY

N/RÉF. (à rappeler dans tout échange) :

2025027266T - 1385

RC MATERIEL 2

Tél. : 0549325661

Courriel : indemnisations-rc-mat@smac1.fr

MONSIEUR LE MAIRE

VILLE DE GIVORS

PLACE CAMILLE VALLIN

69701 GIVORS CEDEX

V/Réf. :

06/12/2025

DEBBOUS

Niort, le 19 mai 2026

Cher(e) assuré(e),

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en références.

Pour ce dossier, veuillez noter que nous avons réglé la somme de 4 730,32 € à MFA, le 19/05/2026, pour les dommages au véhicule.

Ce règlement intervient déduction faite de la franchise de 1000.00€ restant à votre charge.

Par ailleurs, nous restons dans l'attente d'une éventuelle réclamation concernant la perte d'exploitation évoquée précédemment.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente.

Nous vous prions de croire, Cher(e) assuré(e), à l'assurance de nos sentiments les plus distingués.

Pour la SMACL,

GOULARD CLEMENTINE

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Assurances

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_019

OBJET : INDEMNISATION - REMBOURSEMENT DE LA FRANCHISE - ACCIDENT VÉHICULE [REDACTED]

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 du conseil municipal en date du 2 avril 2026 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, d'accepter les indemnités de sinistre,

Considérant que le mercredi 29 mars 2024 un panneau posé contre un mur du Centre Technique Municipal s'est envolé à cause du vent endommageant le véhicule de [REDACTED]

Considérant qu'une déclaration a été faite auprès de Groupama, assureur de la ville, et que le reste à charge était de 1 000 € représentant la franchise de [REDACTED]

Considérant que la ville a été reconnue responsable et qu'il convient de rembourser cette franchise à la GMF, assureur de [REDACTED],

DÉCIDE

Article 1 : De verser à la GMF assurances la somme de 1 000 € représentant la franchise.

Article 2 : Les dépenses seront imputées sur le budget de la commune.

Article 3 : Le directeur général des services et le receveur municipal sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente décision.

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 sise 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 26 mai 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le Maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

ORIGINAL à : **DAJCP**
Copie à :**RELANCE** le 27/04/26

Expéditeur :

GMF ASSURANCES SCE CLIENT AUTO
TSA 84398
77213 AVON CEDEXMAIRIE DE GIVORS
PLACE CAMILLE VALLIN
69700 GIVORS

Le 5 Février 2026

VOTRE REFERENCE: Affaire du 29/03/2024 [REDACTED]

DOSSIER N° 008.087.392.V
SUIVI PAR: MME HOLLEVILLE
TEL 02 18 69 54 85
FAX

Madame, Monsieur,

Je n'ai pas reçu de réponse à ma lettre du 17 Mars 2025. Pour vous permettre d'y répondre dans les meilleurs délais, je vous adresse une copie de cette lettre et de ses annexes.

En raison des obligations de La GMF envers son assuré, je serai contraint de renoncer au règlement amiable de ce sinistre, passé le délai de 15 jours.

J'attire votre attention sur les frais élevés que vous occasionnerait une instance judiciaire, en plus du règlement du montant des dommages.

C'est pourquoi, dans votre intérêt comme dans celui de l'assuré de La GMF, je vous demande de me répondre de toute urgence.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

LAURENT AUZONE

Expéditeur:

GMF ASSURANCES SCE CLIENT AUTO
TSA 84398
77213 AVON CEDEX

MAIRIE DE GIVORS
PLACE CAMILLE VALLIN
69700 GIVORS

Le 17 Mars 2025

DOSSIER N° 008.087.392.V
SUIVI PAR: MME HOLLEVILLE
TEL 02 18 69 54 85
FAX

Madame, Monsieur,

Un accident s'est produit le 29 Mars 2024 à GIVORS, entre vous et le véhicule de marque RENAULT immatriculé GA-127-LQ assuré par GMF Assurances.

Au titre de votre garantie "responsabilité civile", votre assureur a réglé la part des dommages lui incombant, franchise déduite.

C'est donc à vous qu'il revient de régler la somme de 1000 euros restée à la charge de la victime dont j'assure la défense.

Je vous remercie de libeller votre chèque de règlement à l'ordre de GMF Assurances et de noter au verso très lisiblement la référence du dossier sinistre soit: 008.087.392.V

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

GWENAELE HOLLEVILLE



Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 069-216900910-20260526-DM2026_019-AU

N/RÉF. (à rappeler dans tout échange) :

2024007651R - 1385

RC MATERIEL 2

Tél. : 0549325661

Courriel : indemnisations-rc-mat@smac1.fr

V/Réf. :

008.087.392.V

**GMF ASSURANCES
SERVICE CONVENTION AUTO
TSA 94399
77213 AVON CEDEX**

Niort, le 29 novembre 2024

Madame, Monsieur,

Nous revenons vers vous dans le cadre de l'affaire citée en références.

Pour ce dossier, veuillez noter que nous vous avons réglé la somme de 2 032,48 € par virement bancaire, le 29/11/2024.

Ce règlement intervient déduction faite de la franchise de 1000,00€ prévue contractuellement.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les plus distingués.

Pour la SMACL,
GOULARD CLEMENTINE

smac1.fr



05 49 32 56 56 (prix d'un appel local)



SMACL ASSURANCES SA - Direction Indemnisation
Vos contrats sont gérés par SMACL ASSURANCES SA - Société anonyme au capital de 138 801 048 euros, entreprise régie par le Code des assurances,
RCS Niort n°833 817 224, 141, avenue Salvador-Allende - 79031 NIORT CEDEX 9.



1 Date de l'acte : 29/03
Lieu : 17ER RUE
N° : A DE LA RUE 6370 GIVORS

Blessé(s) même léger(s)
non ☒ oui ☐

2 Dégâts matériels à des
véhicules autres que A et B : non ☒ oui ☐
objets autres que des véhicules : non ☒ oui ☐

3 Témoins : noms, adresses et tél.

VÉHICULE A

6 Preneur d'assurance/assuré (voir attestation d'assurance)

NOM :
Prénom :
Adresse :
Code postal :
Tél. ou e-mail :

7 Véhicule

A MOTEUR	REMORQUE
Marque, type : N° d'immatriculation : GA-121-LA Pays d'immatriculation : FRANCE	N° d'immatriculation : Pays d'immatriculation :

8 Société d'assurance (voir attestation d'assurance)

NOM : GTP ASSURANCE
N° de contrat : 004 159 863 331 D
N° de carte verte :
Attestation d'assurance ou carte verte valable du 15/06/23 au 18/01/24
Agence (ou bureau, ou courtier) : TASSIN
NOM :
Adresse : 26 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 63160 TASSIN Pays : FRANCE
Tél. ou e-mail :
Les dégâts matériels au véhicule sont-ils assurés par le contrat ? non ☐ oui ☒

9 Conducteur (voir permis de conduire)

NOM :
Prénom :
Date de naissance :
Adresse :
Tél. ou e-mail :
Permis de conduire n° :
Catégorie (A, B, ...) : A-D-C-CE
Permis valable jusqu'à : 11/05/24

12. CIRCONSTANCES

- ↓ Mettre une croix dans chacune des cases ↓
- | | |
|---|--|
| <p>A</p> <p>☒ 1 * en stationnement / à l'arrêt
* Rayer la mention inutile</p> <p>☐ 2 * quittait un stationnement / ouvrait une portière</p> <p>☐ 3 prenait un stationnement</p> <p>☐ 4 sortait d'un parking, d'un lieu privé, d'un chemin de terre</p> <p>☐ 5 s'engageait dans un parking, un lieu privé, un chemin de terre</p> <p>☐ 6 s'engageait sur une place à sens giratoire</p> <p>☐ 7 roulait sur une place à sens giratoire</p> <p>☐ 8 heurtait à l'arrière, en roulant dans le même sens et sur une même file</p> <p>☐ 9 roulait dans le même sens et sur une file différente</p> <p>☐ 10 changeait de file</p> <p>☐ 11 doublait</p> <p>☐ 12 virait à droite</p> <p>☐ 13 virait à gauche</p> <p>☐ 14 reculait</p> <p>☐ 15 empiétait sur une voie réservée à la circulation en sens inverse</p> <p>☐ 16 venait de droite (dans un carrefour)</p> <p>☐ 17 n'avait pas observé un signal de priorité ou un feu rouge</p> | <p>B</p> <p>☐ 1</p> <p>☐ 2</p> <p>☐ 3</p> <p>☐ 4</p> <p>☐ 5</p> <p>☐ 6</p> <p>☐ 7</p> <p>☐ 8</p> <p>☐ 9</p> <p>☐ 10</p> <p>☐ 11</p> <p>☐ 12</p> <p>☐ 13</p> <p>☐ 14</p> <p>☐ 15</p> <p>☐ 16</p> <p>☐ 17</p> |
|---|--|
- ☒ ← indiquer le nombre de cases marquées d'une croix → ☐

A signer obligatoirement par les DEUX conducteurs
Ne constitue pas une reconnaissance de responsabilité mais un relevé des identités et des faits servant à l'accolation du règlement

13 Croquis de l'accident au moment du choc
Préciser : 1, le tracé des voies - 2, la direction (par des flèches) des véhicules A, B - 3, leur position au moment du choc - 4, les signaux routiers - 5, le nom des rues (ou routes)

VÉHICULE B

6 Preneur d'assurance/assuré (voir attestation d'assurance)

NOM : DAIRIE
Prénom :
Adresse : Place Camille Valin
Code postal : 63300 Pays : GIVORS
Tél. ou e-mail : 04 79 49 18 18

7 Véhicule

A MOTEUR	REMORQUE
Marque, type : N° d'immatriculation : Pays d'immatriculation :	N° d'immatriculation : Pays d'immatriculation :

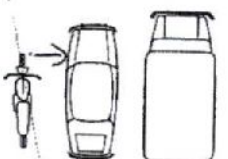
8 Société d'assurance (voir attestation d'assurance)

NOM : SNACL
N° de contrat : 17039 W
N° de carte verte :
Attestation d'assurance ou carte verte valable du : au :
Agence (ou bureau, ou courtier) :
NOM :
Adresse : 144 Avenue Salvador Allende Pays : 79031 NIORT
Tél. ou e-mail : 05 49 32 99 88 / 05 49 32 99 88
Les dégâts matériels au véhicule sont-ils assurés par le contrat ? non ☐ oui ☒

9 Conducteur (voir permis de conduire)

NOM :
Prénom :
Date de naissance :
Adresse :
Tél. ou e-mail :
Pays :
Permis de conduire n° :
Catégorie (A, B, ...) :
Permis valable jusqu'à :

10 Indiquer le point de choc initial au véhicule A par une flèche →



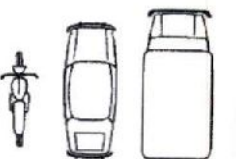
PANNEAU

DATINENT



STATIONNEMENT

10 Indiquer le point de choc initial au véhicule B par une flèche →



11 Dégâts apparents au véhicule A :

ALLER AVO. PARCOURS AU CAROT, ALLER AVO PARCOURS

11 Dégâts apparents au véhicule B :

14 Mes observations :

LE PANNEAU ETAIT POSÉ SUR LE CÔTÉ DU BATIMENT ET LE VENT L'AIT FAIT S'ENVOIER.

15 Signature des conducteurs

Signature des conducteurs

15 Mes observations :

Mes observations :



BNP PARIBAS



Bank Identification Number / IBAN

Envoyé en préfecture le 28/05/2026

Reçu en préfecture le 28/05/2026

Publié le

ID : 069-216900910-20260526-DM2026_019-AU



GMF ASSURANCES SINISTRES ASI

DSF TRESORERIE GMF
86 RUE SAINT LAZARE
CS 10020
75320 PARIS CEDEX 09

Bank: **BNP Paribas**
Account currency: **EUR (EURO)**
Account type: **Compte chèque**

IBAN(1): **FR76 3000 4008 1900 0163 4945 661**

BIC(2): **BNPAFRPPXXX**

Bank code	Dom. code	Account number	RIB key	Domiciliation
30004	00819	00016349456	61	CENTRE D'AFFAIRES ELYSEE HAUSSMANN

(1) International Bank Account Number

(2) Business Identifier Code

(3) Relevé d'identité Bancaire



BNP PARIBAS

Bank Identification Number / IBAN

GMF ASSURANCES SINISTRES ASI

DSF TRESORERIE GMF
86 RUE SAINT LAZARE
CS 10020
75320 PARIS CEDEX 09

Bank: **BNP Paribas**
Account currency: **EUR (EURO)**
Account type: **Compte chèque**

IBAN(1): **FR76 3000 4008 1900 0163 4945 661**

BIC(2): **BNPAFRPPXXX**

Bank code	Dom. code	Account number	RIB key	Domiciliation
30004	00819	00016349456	61	CENTRE D'AFFAIRES ELYSEE HAUSSMANN

(1) International Bank Account Number

(2) Business Identifier Code

(3) Relevé d'identité Bancaire



BNP PARIBAS

Bank Identification Number / IBAN

GMF ASSURANCES SINISTRES ASI

DSF TRESORERIE GMF
86 RUE SAINT LAZARE
CS 10020
75320 PARIS CEDEX 09

Bank: **BNP Paribas**
Account currency: **EUR (EURO)**
Account type: **Compte chèque**

IBAN(1): **FR76 3000 4008 1900 0163 4945 661**

BIC(2): **BNPAFRPPXXX**

Bank code	Dom. code	Account number	RIB key	Domiciliation
30004	00819	00016349456	61	CENTRE D'AFFAIRES ELYSEE HAUSSMANN

(1) International Bank Account Number

(2) Business Identifier Code

(3) Relevé d'identité Bancaire

Ville de Givors

Direction des affaires juridiques et de la commande publique
Domaine et patrimoine

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

Ville de Givors

DÉCISION MUNICIPALE

N°DM2026_020

**OBJET : MISE À DISPOSITION D'UN VÉHICULE À L'ETABLISSEMENT
D'HÉBERGEMENT DE PERSONNES AGÉES DÉPENDANTES (EHPAD) SAINT
VINCENT**

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 du conseil municipal en date du 02 avril 2026 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,

Considérant que la commune est propriétaire d'un minibus de type Peugeot Expert Traveller de 9 places et que l'Établissement d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) Saint-Vincent l'a sollicitée afin que ce véhicule lui soit mis à disposition conformément à son activité,

Considérant que ce projet relève bien de l'intérêt général et qu'il est en cohérence avec l'intérêt communal lié à la qualité de vie des aînés,

DÉCIDE

Article 1 : De mettre à disposition de l'EHPAD Saint-Vincent le minibus Peugeot Expert Traveller de 9 places à titre gratuit conformément à la convention de mise à disposition ci-annexée.

Article 2 : De signer ladite convention de mise à disposition.

Article 3 : 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 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 26 mai 2026,

Mohamed BOUDJELLABA,
Le Maire

Envoyé en Préfecture le :

Affiché ou notifié le :

**CONVENTION CADRE DE MISE A DISPOSITION
D'UN MINIBUS 9 PLACES DE LA COMMUNE DE GIVORS A UNE FONDATION**

ENTRE

La commune de Givors, sise place Camille Vallin 69700 Givors, représentée par son maire, Monsieur Mohamed Boudjellaba, agissant en vertu de la délibération n°1 du 02 avril 2026.

Ci- après dénommée "la commune de Givors" ;

ET

La Fondation Partage et Vie – EHPAD Saint Vincent sise 4 place de l’Église – 69700 Givors, représentée par son directeur, Monsieur Paul Gayo, en exercice, autorisé aux fins des présentes par décision du Bureau / Conseil d'administration....., en date du

Ci- après dénommée « le bénéficiaire » ;

Préalablement, il est exposé ce qui suit :

La fondation a pour mission de lutter contre les dépendances liées à l’âge, la maladie ou le handicap et œuvrer pour l’autonomie des personnes fragiles en établissement ou à domicile.

Dans le cadre de la poursuite et du développement des actions conduites en faveur des acteurs locaux, la collectivité s’est équipée d’un véhicule 9 places.

Pour les besoins en transport des adhérents sur des manifestations en lien avec l’activité de la fondation, la commune souhaite mettre à disposition ce véhicule à la fondation.

Ceci étant dit, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de mise à disposition du véhicule décrit ci-après au profit de la fondation.

CHAPITRE I : DÉSIGNATION ET CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU VEHICULE

Article 2 : Désignation du véhicule

La commune de Givors met à la disposition de la fondation un minibus stationné au parc des sports, rue Auguste Delaune, 69700 Givors :

Véhicule 9 places Marque : Peugeot
Type : Expert Traveller
Immatriculation : FC-229 JK

Le **GIVORS** maine en priorité par les services municipaux, il ne pourra être mis à disposition en semaine et pendant les vacances scolaires que dans le cadre de missions particulières et après accord exceptionnel.

Article 3 : Durée de la mise à disposition

La mise à disposition du véhicule ne pourra pas excéder 5 jours.

Toutefois, des demandes exceptionnelles (prêt plus long, nombre de kilomètres plus important) pourront être faites auprès de la collectivité, qui seront étudiées au cas par cas.

Le bénéficiaire devra remplir la présente convention de mise à disposition lors de la première réservation qui sera valable pour une durée de 1 an, à partir de la date de sa signature par les deux parties.

Article 4 : Destination

La mise à disposition du véhicule ne sera consentie que pour les déplacements ayant un lien direct avec l'objet de la fondation et uniquement pour les adhérents de la structure.

Le véhicule sera utilisé pour des trajets sur le territoire français, dans un rayon de déplacement qui ne pourra dépasser 1000 kilomètres.

Le véhicule ne doit en aucun cas être utilisé pour le transport de marchandises.

Article 5 : Cession et sous-location

La convention étant conclue intuitu personae, toute cession des droits en résultant ou sous-location est interdite.

CHAPITRE II : CONDITIONS D'UTILISATION DU VÉHICULE

Article 6 : Caractéristiques du conducteur

Le(s) conducteur(s) doit/doivent :

- Être adhérent(s) de la fondation demanderesse ;
- Avoir plus de 21 ans ;
- Posséder son/leurs permis B depuis plus de trois ans.

Lors de chaque utilisation, le conducteur devra transmettre une copie du permis de conduire à la commune. En cas de non-respect du code de la route, le permis transmis fera foi pour permettre à la commune de contester la contravention, conformément à la procédure précisée à l'article 9 de la présente convention.

Article 7 : Etat du véhicule

Le Bénéficiaire s'engage à remplir une fiche technique (cf. annexe n°2 de la présente convention) à l'enlèvement du véhicule et à sa restitution. Cette fiche permet de :

- S'assurer de la validité du Contrôle Technique à l'issue de la période de mise à disposition ;
- Préciser le type et le niveau de carburant ;

cuments et matériels contenus dans le véhicule (carte grise, carte européenne de stationnement, carte verte, gilets, trousse de secours...);

- Dresser l'état du véhicule (cf. annexe 3).

Le véhicule mis à disposition est fourni en bon état de fonctionnement général. Une attention particulière sera notamment apportée au bon fonctionnement de la climatisation, à l'état des pneumatiques et des freins.

Le véhicule concerné par la présente convention devra être restitué avec le même niveau de carburant que lors de l'enlèvement.

Afin de maintenir la propreté du véhicule, il est interdit de fumer, boire et manger à l'intérieur. L'association n'a à sa charge que le nettoyage intérieur du véhicule.

En aucun cas le nettoyage extérieur ne doit être fait par la fondation, il sera exclusivement réalisé par la commune.

Article 8 : Retrait et retour du véhicule

Pour une utilisation du véhicule en week-end ou un jour férié, celui-ci devra être retiré le jour ouvrable précédent et restituer le jour ouvrable suivant, à la direction des sports, rue Auguste Delaune, 69700 Givors de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

En semaine, l'enlèvement et la restitution du véhicule se fera sur rendez-vous directement auprès de la direction des sports.

Article 9 : Responsabilité et assurance

Le bénéficiaire s'engage à utiliser ce véhicule en conformité avec la réglementation en vigueur (notamment code de la route, code des assurances). La responsabilité du Directeur de la fondation est totale si les règles du présent contrat ou du code de la route n'ont pas été respectées (notamment conducteur non habilité, etc...).

Le bénéficiaire s'engage à ne pas utiliser le véhicule avec plus de neuf personnes à bord.

En cas d'infraction au code de la route, la commune, en tant que propriétaire du véhicule, désignera le conducteur auprès des services de l'État dès réception de la contravention et conformément aux informations présentes sur le permis de conduire qui lui aura été transmis avant la mise à disposition du véhicule. Le conducteur désigné recevra par la suite l'avis de contravention dont il fera son affaire personnelle.

La commune atteste avoir souscrit un contrat d'assurance tous risques pour ce véhicule auprès de La SMACL sous le n° de contrat 17039W et ce pour la période couvrant l'année en cours.

La fondation devra fournir une attestation d'assurance couvrant sa responsabilité civile. Si ladite attestation n'est plus valable aux dates de mise à disposition du véhicule, celui-ci ne pourra être emprunté.

En cas d'accident, le bénéficiaire préviendra sans délai, par tout moyen, la collectivité.

En cas de responsabilité du bénéficiaire, ce dernier devra s'acquitter de la franchise restant à charge de la collectivité prévue au contrat d'assurance. La commune établira un titre de recette au nom du bénéficiaire. Si le montant des dégâts est inférieur à la franchise, ce dernier devra s'acquitter directement auprès de la collectivité du montant total des réparations ou du préjudice subi. Il en va de même de tout dommage subi par le véhicule et relevant de la responsabilité du bénéficiaire. Une facture sera délivrée au bénéficiaire en cas de non-respect de cet article.

Article 10 : Dispositions financières

Le véhicule est mis à disposition au bénéficiaire gracieusement. Le montant de la valorisation correspond au nombre de kilomètres réalisés selon la formule suivante : distance x 0.661 = avantage en nature en euros.

La première réservation ne sera effective qu'après la délivrance de l'attestation d'assurance responsabilité civile de la fondation.

CHAPITRE III : RÉSERVATION

Article 11 : Démarche de réservation

La présente convention doit obligatoirement être signée par les deux parties avant toute demande de réservation.

Afin de pouvoir réserver le véhicule, le bénéficiaire doit transmettre la fiche de prêt du véhicule (cf. annexe 1).

Le(s) conducteur(s) sont identifié(s), pour chaque mise à disposition, dans la « fiche de prêt du véhicule » (cf. annexe n°1). Aucune mise à disposition ne pourra être réalisée sans avoir préalablement rempli ce document.

En cas de désistement, le bénéficiaire s'engage à prévenir la commune au moins une semaine à l'avance, sauf raison exceptionnelle de dernière minute.

En cas de problèmes techniques internes au véhicule, la commune se réserve le droit de rendre le véhicule indisponible et informera le bénéficiaire dans les meilleurs délais

Article 12 : Période de réservation

La demande de réservation devra être faite au moins un mois avant la date d'utilisation auprès de la direction des sports de la collectivité par courrier ou courriel.

En cas de demandes multiples, la priorité sera donnée dans un premier temps à l'association ayant le moins utilisé le véhicule sur l'année en cours puis si besoin elle sera fonction de l'ordre d'arrivée des demandes ou du parcourant la plus longue distance.

3 demandes par an maximum pourront être faites par le bénéficiaire.

Toute demande supplémentaire sera étudiée et ne pourra être accordée qu'en cas de disponibilité du véhicule et après validation des personnes habilitées à signer cette convention.

La validation ou l'infirmité de la mise à disposition du véhicule sera faite par la Direction des sports de la collectivité dès signature de la convention et au moins 15 jours avant la date de mise à disposition prévue.

En cas de problème technique, la direction des sports informera dans les meilleurs délais le référent de la fondation.

CHAPITRE IV : RELATIONS ENTRE LES PARTIES

Article 14 : Modification des conditions

La commune se réserve le droit de modifier les conditions de mise à disposition d'une manière unilatérale.

Article 15 : Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations contenues dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, sans indemnité, à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi, par l'autre partie, d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et restée tout ou partie sans effet.

Les parties pourront convenir d'un commun accord d'une résiliation anticipée du présent contrat. La partie qui souhaite résilier devra en informer l'autre partie un mois avant la date de résiliation souhaitée, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par ailleurs, la présente convention sera résiliée de plein droit par la dissolution de la fondation pour quelque cause que ce soit, et par la destruction du véhicule par cas fortuit ou de force majeure.

La présente convention sera résiliée pour tout motif d'intérêt général par la commune, par lettre recommandée sans indemnité.

Article 16 : Litiges

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les parties au sujet de l'application ou de l'interprétation de la présente convention feront au préalable l'objet d'une tentative de règlement amiable.

En cas d'échec, le litige pourra être porté devant le tribunal administratif de Lyon.

Article 17 : Annexes

Annexe 1 : Fiche de prêt du véhicule

Annexe 2 : Fiche technique

Annexe 3 : Fiche Etat de la carrosserie

Signatures et cachets :

Fait à Givors, en trois exemplaires originaux, le

Pour la commune de Givors
Le Maire,
Mohamed Boudjellaba

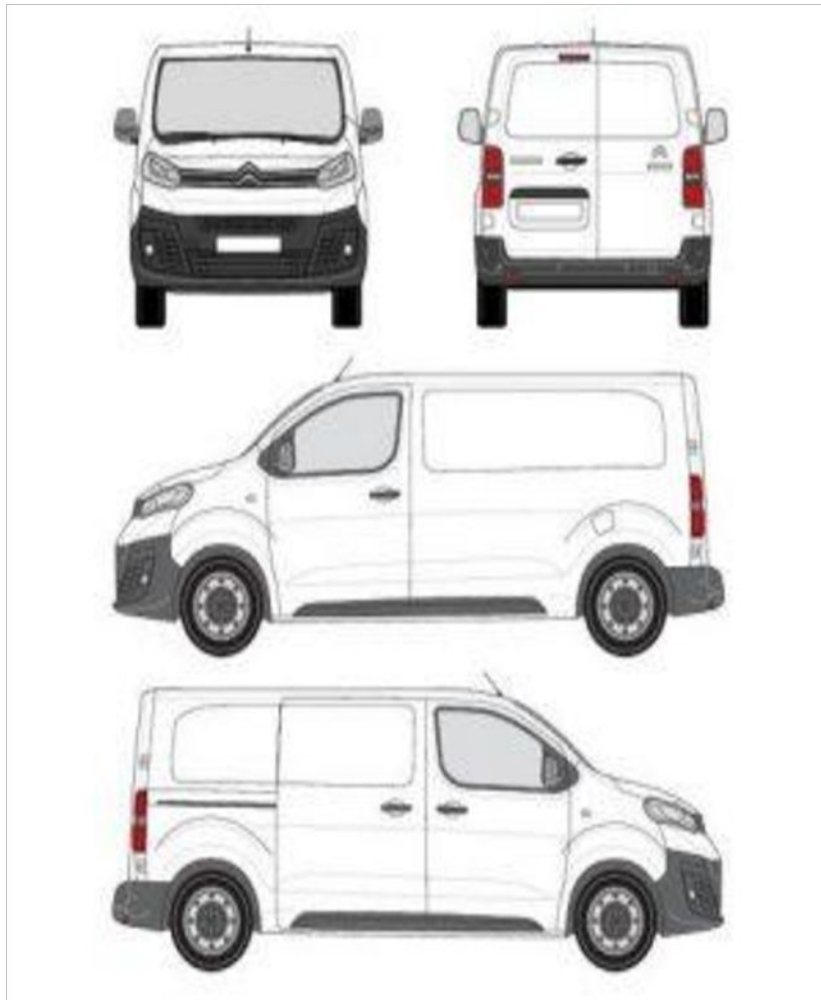
Pour l'association
Le Directeur
Paul Gayo

- Nom de l'association :
- Représentée par :
- Adresse:
- Nom et téléphone de l'utilisateur :
- Objet et lieu du déplacement :
- Numéro d'astreinte sports : 06 80 35 67 04

OBSERVATION TECHNIQUE- ETAT GENERAL DU VEHICULE

Départ		Retour
KM	KM au compteur	KM
☐ propre ☐ Moyen ☐ Sale	Propreté intérieure	☐ propre ☐ Moyen ☐ Sale
☐ propre ☐ Moyen ☐ Sale	Propreté extérieure	☐ propre ☐ Moyen ☐ Sale
☐ Plein ☐ 3/4 ☐ 1/2 ☐ 1/4 ☐ Vide	Carburant	☐ Plein ☐ 3/4 ☐ 1/2 ☐ 1/4 ☐ Vide
	Nombre de litres de carburant rajoutés au retour	Litres
Remarques		
Ville de Givors		

ANNEXE III : ETAT DES LIEUX DU VEHICULE



Etat des lieux fait le

Représentant la collectivité

Représentant l'association

PS : Si le véhicule est rendu avant le retour prévu du lundi matin et que l'association ne peut pas être présente, l'état des lieux sera fait par un agent du service des sports et vie associative seul, en cas de litige aucune contestation sera acceptée, des frais de réparation ou nettoyage pouvant vous être imputés.

Ville de Givors