

BAIL DEROGATOIRE

ENTRE

La ville de Givors dont l'adresse est Hôtel de Ville, place Camille Vallin BP38, 69701 Givors cedex, représentée par son maire, Mohamed Boudjellaba, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2023 FEL 2023 0928_17,

Dénommée ci-après le BAILLEUR,

ET

Monsieur BENACHOUR Amar, demeurant 25 rue Marie Mas 69700 Givors, représentant le commerce « Les abeilles joyeuses »,

Dénommé(e) ci-après le PRENEUR

EXPOSE

La ville est propriétaire d'un local situé 13 rue Roger Salengro à Givors qui peut accueillir, de manière provisoire, une activité commerciale.

Le présent bail a pour objet la location par la commune de Givors à Monsieur BENACHOUR Amar de ce local à usage commercial en vue d'y exercer une activité de confection et vente de produits à base de miels et de vente de miels en pots ou en vrac issus de la production des ruchers de Monsieur Benachour.

Dans la mesure où le preneur entre dans les lieux pour y débiter son activité de vente en boutique, la commune et Monsieur Benachour Amar décident de conclure un bail dérogatoire de courte durée, en application de l'article L.145-5 du Code de commerce.

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

ARTICLE 1 : OBJET

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

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

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

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Le local se compose :

- D'un espace de vente principal bénéficiant de deux vitrines sur rue et équipé d'un rideau métallique motorisé.
- D'une seconde pièce servant de réserve, équipée d'un meuble avec évier.
- D'un espace sanitaire.
- D'un accès sur extérieur, espace commun à l'immeuble s'arrêtant au droit de l'appentis couvert.
- Accès aux boîtes aux lettres par l'allée de l'immeuble sis 13 rue Salengro.

La surface des locaux loués est de 75.78m².

ARTICLE 3 : ETAT DES LIEUX

Article 3-1 : État des lieux d'entrée

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

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

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

Article 3-2 : État des lieux de sortie

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

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

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

ARTICLE 4 : ETAT DES RISQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au présent bail le diagnostic de performance énergétique des locaux. Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail une copie des factures qui lui seront adressées par

son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Le dossier technique amiante (DTA) mis à jour conformément aux dispositions des arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 a été communiqué au preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le bailleur.

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

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

Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

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

ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL

La location sera consentie pour une durée d'un an à compter du 1^{er} avril 2024.

Sauf volonté expresse contraire notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier sans délai de préavis avant la fin du bail, la convention sera reconduite automatiquement et se poursuivra aux mêmes clauses et conditions seul le montant des loyers sera évolutif tel que mentionné à l'article 8 dans la limite de la durée maximale de trois ans, tant que l'une ou l'autre des parties n'y aura pas mis fin, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, sous réserve de respecter un préavis, pour le preneur de un mois et, pour le bailleur, de 3 mois.

Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après le congé donné dans le respect des conditions précitées.

Toutefois à l'issue de la durée maximale de trois ans si le preneur souhaite maintenir son activité dans le local il aura la possibilité de contracter un bail commercial à condition d'en informer le bailleur dans un délai de 2 mois avant la date d'expiration du contrat.

ARTICLE 6 : DESTINATION

Les locaux sont donnés à usage de commerce pour les activités suivantes :

Confection et vente de produits à base de miels (pains, d'épice, bougies de cire, savons, propolis, pollen. etc.), et de vente de miels en pots ou en vrac issus de la production des ruchers de Monsieur Benachour et de tout article afférent à l'apiculture.

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

Conformément aux dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce, le preneur a en effet la faculté d'adjoindre à l'activité de commerce de produits à base de miels (pains, d'épice, bougies de cire, savons, propolis, pollen. etc.), et de vente de miels en pots ou en vrac issus de la production des ruchers de M. Benachour et de tout article afférent à l'apiculture des activités connexes ou complémentaires. À cet effet, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire, en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé par lettre recommandée avec accusé réception, la commune devra répondre sous un mois le silence de l'administration valant acceptation.

De même, conformément aux dispositions des articles L.145-48 et suivants, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication de la ou des activités dont l'exercice est envisagé par lettre recommandée avec accusé réception. Le bailleur devra manifester son accord express sous un mois.

ARTICLE 7 : LOYER

L'occupation des locaux donne lieu au paiement d'un loyer de 350 € (trois cent cinquante euros) par mois payable au trimestre soit 1 050 € (mille cinquante euros) pour la première année, de 400€ (quatre cents euros) par mois payable au trimestre soit 1 200 € (mille deux cents euros) pour la seconde année et de 450€ (quatre cent cinquante euros) par mois payable au trimestre soit 1 350 € (mille trois cent cinquante euros) pour la troisième année pour l'ensemble des locaux destinés au commerce tel que décidé par le conseil municipal. Ce loyer n'est pas assujéti à la TVA.

A l'issue du terme des 3 années d'occupation un nouveau bail (commercial) sera conclu avec une révision des loyers en adéquation avec les loyers en vigueur sur la commune.

Le paiement du loyer global aura lieu au Trésor Public de Givors, après réception de l'avis des sommes à payer, à terme échu.

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

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

ARTICLE 8 : CHARGES

Le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, les charges locatives afférentes aux lieux loués, ci-dessous limitativement énumérées :

- Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux tantièmes de copropriété afférentes à chaque lot ;
- Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et ces éléments présentent à l'égard de chaque lot. La grille de répartition de ces charges entre les différents lots figure dans le règlement de copropriété dont une copie se trouve ci-après annexée.

Pour l'année à courir à compter de la date de conclusion du présent bail, le montant des charges communes récupérables sur le locataire, seront exigibles en fin d'année. A ces fins, lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le montant dû.

Ce montant annuel déterminera pour les années suivantes les provisions exigibles en vertu de l'article 11-2 qui seront payées de la manière suivante : le preneur versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. Lors de la signature du bail, la provision sera calculée « prorata temporis » sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

- Les charges afférentes à l'entretien des équipements de lutte contre l'incendie, deux extincteurs et système incendie : 170 euros TTC (cent soixante-dix euros) annuels
- Les charges afférentes à l'entretien de la chaudière 150 euros TTC (cent cinquante euros) annuels
- Le contrôle réglementaire gaz et électricité : 120 euros TTC (cent vingt euros) annuels.

ARTICLE 9 : IMPOTS ET TAXES

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

Le locataire remboursera au bailleur :

- la taxe ou la redevance d'ordures ménagères
- la taxe foncière

À l'exclusion de tous autres impôts ou taxes qui seront supportés par le bailleur.

ARTICLE 10 : DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions de la présente convention, l'exploitant s'engage à verser une somme totale de 900 euros (neuf cents euros, somme équivalente à deux loyers pour la troisième année). Cette somme doit être déposée en mairie le jour de la signature de la convention.

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

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

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

ARTICLE 11 : CONDITIONS GENERALES DU BAIL

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

Article 11-1 : Conditions générales d'occupation

Le preneur prend les locaux, équipements et matériel mis à disposition dans l'état où le tout se trouve à l'établissement de l'état des lieux établi joint en annexe.

Il les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Le preneur doit :

- assurer le maintien des locaux, équipements et matériel en bon état d'entretien et de réparations locatives et se tient personnellement responsable de toute dégradation résultant de leur occupation ou utilisation ;
- signaler au bailleur toute dégradation ou déféctuosité résultant de sa propre occupation ou utilisation ou du fait d'autrui ;
- utiliser les locaux dans le respect de l'hygiène, de l'ordre public et des bonnes mœurs.

Il est interdit au preneur :

- de changer la distribution des locaux sans l'accord du bailleur ;
- de céder ou sous-louer les droits d'occupation et d'exploitation sans autorisation expresse du bailleur.

Article 11-2 : Entretien, réparations, travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

Le preneur devra faire ramoner à ses frais au moins une fois par an toutes les conduites d'évacuation de fumée existant dans les lieux loués et transmettre une copie de la facture au bailleur.

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

ARTICLE 13 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES

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

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

ARTICLE 14 : ASSURANCES

Article 14-1 : Responsabilité – Assurances du bailleur

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

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

Le preneur, ainsi que ses assureurs, renoncent à tout recours contre le bailleur et ses assureurs éventuels, le cas de malveillance excepté.

Article 14-2 : Responsabilités et assurances du preneur

Article 14-2-1 : Immeubles mis à disposition et équipements

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

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

Les assurances souscrites doivent fournir des garanties suffisantes.

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

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

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

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

Article 14-3 : Clauses générales

Chaque année, avant la date d'échéance du contrat d'assurances, le preneur doit procéder à une réactualisation des garanties.

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 : FOURNITURE EAU – GAZ – ELECTRICITE - TELEPHONE

Le preneur prendra en charge les abonnements concernant l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone.

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

ARTICLE 16 : VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser en permanence libre accès aux locaux du bailleur et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou à son départ, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours ouvrables de 8 h à 11 h et de 14 h à 17 h, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

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

ARTICLE 17 : CESSION OU APPORT EN SOCIETE

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

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

ARTICLE 18 : NON RESPONSABILITE

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

ARTICLE 19 : RESTITUTION

Le présent bail prendra fin dans les conditions stipulées à l'article 5 du présent contrat.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 20 : CLAUSE PENALE

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

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvé de ce chef.

ARTICLE 21 : CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

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

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

ARTICLE 22 : TOLERANCE

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

ARTICLE 23 : FRAIS ET ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, y compris les éventuels droits d'enregistrement, émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le preneur.

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

ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 25 : ANNEXES

- Plan des locaux et état des lieux
- Règlement de co propriété
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- Fiche récapitulative du dossier technique amiante

Fait à Givors, le

En 2 exemplaires originaux

Le bailleur,

Mohamed Boudjellaba

Maire de Givors

Le preneur,

Amar Benachour

P/ Les abeilles joyeuses