

**DECISION DU MAIRE N° 2025-DC-22****Convention de sous-location – Locaux sis 24 Grande Rue à Juvisy-sur-Orge en faveur de la SARL MARJO CLUB**

Le Maire de Juvisy-sur-Orge,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2122-22 alinéa 5,

VU la délibération n°54 du 4 juillet 2020, modifiée par les délibérations n°11 du 16 février 2023 et n°52 du 16 novembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal a délégué une partie de ses attributions au Maire, pour la durée de son mandat, en vertu de l'article susvisé du Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT la demande de la SARL MARJO CLUB, représentée par Monsieur Pascal PETETIN, gérant, de renouveler la convention de sous-location des locaux sis 24 Grande Rue à Juvisy-sur-Orge pour ses activités de confection, vêtements, chaussures, coiffure, parure de la femme, de l'homme et de l'enfant,

CONSIDERANT l'éventuel rachat du droit au bail commercial conclu par la commune de Juvisy-sur-Orge pour lequel la SARL MARJO CLUB bénéficie d'un droit de préférence tout en indiquant que le prix d'acquisition du droit au bail a été fixé à quarante et un mille euros (41 000 €) auquel s'ajoute le remboursement au locataire principal du dépôt de garantie qu'il avait versé d'un montant de 5.241,04 € (cinq mille deux-cent quarante et un euros et quatre centimes) tout en sachant que l'acte de cession du droit au bail devra être signé au plus tard le 31 octobre 2026,

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la collectivité de contribuer au développement de commerce de proximité et de qualité,

DÉCIDE

La signature d'une convention de sous-location de locaux sis 24 Grande Rue à Juvisy-sur-Orge, avec la SARL MARJO CLUB, domiciliée 2 rue Louis-Jacques Mézard à Savigny-sur-Orge (91600), représentée par Monsieur Pascal PETETIN, gérant, aux conditions suivantes :

- Local au rez-de-chaussée (boutique et réserve avec sanitaire) et réserve au sous-sol pour une superficie totale d'environ 78 m²
- Loyer annuel : 12.173,38 €, soit 3.043,34 € par trimestre (charges comprises, à l'exception des fluides – eau, gaz, électricité – qui restent à la charge du preneur)
- Dépôt de garantie : Néant.

DIT que cette convention prend effet au 1^{er} novembre 2024 pour une durée de 2 ans, soit jusqu'au 31 octobre 2026.

DIT que les recettes seront inscrites au budget de la Commune.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ; celui-ci peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.

La présente décision sera portée à la connaissance du Conseil Municipal lors de sa prochaine séance.

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Palaiseau
- Monsieur le Trésorier Principal de Sainte-Geneviève-des-Bois
- et à M. Pascal PETETIN.

Fait à Juvisy-sur-Orge, le **25 FEV. 2025**



Le Maire

Lamia BENSARSA REDA

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de JUVISY SUR ORGE enregistrée sous le numéro SIREN 219 103 264, domiciliée à la Mairie de JUVISY SUR ORGE, 6 rue Piver 91260 JUVISY SUR ORGE, représentée par son maire en exercice, habilité signer la présente convention en application de la délibération n°54 du 4 juillet 2020, modifiée par les délibérations n°11 du 16 février 2023 et n°52 du 16 novembre 2023 et par la décision n° du ...

Ci-après dénommée le « Locataire Principal »
D'UNE PART

ET

SARL MARJO CLUB, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro 306 769 738, dont le siège social est 2 rue Louis-Jacques Mézard 91600 SAVIGNY SUR ORGE, représentée par son gérant Monsieur Pascal PETETIN domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommée le « Sous-Locataire »
D'AUTRE PART

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « *le Locataire principal* » et « *le Sous-Locataire* » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- « *le Bailleur* » désignera le propriétaire de l'Ensemble des locaux,
- « *l'Ensemble des Locaux* » désignera les locaux loués par le Locataire principal, dans leur totalité, et décrits dans l'exposé préalable ci-dessous.
- « *les Locaux* » désigneront la partie des locaux sous-loués, objet de la présente convention, décrits à l'article 2 ci-dessous,
- « *le Bail principal* » désignera le contrat de location passé entre le Bailleur et le Locataire principal, visé dans l'exposé préalable ci-dessous.
- « *la Sous-location* » désignera le présent contrat passé entre le Locataire principal et le Sous-Locataire,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La SCI JULIEN est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 24 Grande Rue, composé comme suit :

Au rez-de-chaussée gauche de la porte d'entrée de l'immeuble :

- Une grande boutique ;
- Une réserve avec sanitaire

Au sous-sol :

- Une réserve

Le tout représentant une surface d'environ 78 m².

Après avoir fait l'acquisition du droit au bail auprès de la SASU PIERRE DE LUNE, la Commune de JUVISY SUR ORGE a obtenu de la SCI JULIEN le renouvellement du bail commercial pour une période allant du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2030 moyennant diverses charges et conditions que le Sous-Locataire, déclare bien connaître, une copie du bail principal lui ayant été remise préalablement aux présentes.

Aux termes de l'acte de cession du bail en date du 28 octobre 2021, la commune de JUVISY SUR ORGE a été expressément autorisée à sous-louer les Locaux Loués sauf à exclure les activités suivantes :

- Pas de commerce de bouche (traiteur, restaurant, vente à emporter) ;
- Pas de bar-tabac ou de débit de boissons ;
- Pas de commerce ouvert après 20h.

Dans le cadre de sa politique de revitalisation de l'activité économique de la commune et de maîtrise du développement économique de l'offre commerciale de la Grande Rue en vue d'offrir à ses administrés une offre de commerces de proximité et de qualité, la Commune de JUVISY SUR ORGE a souhaité mettre le local loué à la disposition de la SARL MARJO CLUB pour lui permettre de créer et développer son activité de confection, vêtements, chaussures, coiffure, parure de la femme, de l'homme et de l'enfant.

Une convention de sous-location était ainsi conclue le 28 octobre 2021 avec la SARL MARJO CLUB pour la période du 1^{er} novembre 2021 jusqu'au 31 octobre 2024.

L'activité de la SARL MARJO CLUB étant en accord avec les objectifs fixés par la politique économique de la commune, les parties ont convenu de conclure une nouvelle convention de sous-location afin d'envisager une cession du droit au bail.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 - Sous-location

Par les présentes, le Locataire principal sous-loue au Sous-Locataire qui accepte les biens immobiliers désignés à l'article ci-après.

ARTICLE 2 - Désignation des locaux

Les Locaux sous-loués au Sous-Locataire comprennent, dans l'Ensemble des locaux :

Au rez-de-chaussée gauche de la porte d'entrée de l'immeuble :

- Une grande boutique ;
- Une réserve avec sanitaire

Au sous-sol :

- Une réserve

Le tout représentant une surface d'environ 78 m².

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Sous-Locataire déclarant les connaître pour les avoir visités en vue de la présente sous-location.

ARTICLE 3 - Durée

La Sous-location est consentie et acceptée pour une durée de DEUX (2) ans à compter du 1^{er} novembre 2024, pour se terminer le 31 octobre 2026.

A l'expiration de la durée initiale, la Sous-location prendra fin sans possibilité de reconduction tacite de la présente.

Le Sous-Locataire quittera alors les Locaux, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux, à l'arrivée de ce terme.

En cas de résiliation anticipée du Bail principal, quelle qu'en soit la cause, la Sous-location prendra de fin plein droit au plus tard à la date de résiliation du Bail principal.

Le Locataire principal devra toutefois informer sans délai le Sous-Locataire de la résiliation du Bail principal et de sa date d'effet, par lettre recommandée avec avis de réception, le Sous-Locataire quittera les Locaux au plus tard le jour de la date d'effet de la résiliation, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux, ni indemnité de la part du Locataire principal.

ARTICLE 4 - Destination des Locaux - Activités autorisées

Le Locataire principal a été autorisé à exercer dans les Locaux toute activité sauf à exclure les activités suivantes :

- Pas de commerce de bouche (traiteur, restaurant, vente à emporter) ;
- Pas de bar-tabac ou de débit de boissons ;
- Pas de commerce ouvert après 20h.

Cependant le Sous-Locataire ne pourra exercer dans les Locaux que les activités suivantes : CONFECTION, VETEMENTS, CHAUSSURES, COIFFURE, PARURE DE LA FEMME, DE L'HOMME ET DE L'ENFANT.

Le Sous-Locataire fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux. Il s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

ARTICLE 5 - Charges et conditions

Pendant la durée de la sous-location, les parties seront soumises aux obligations de la loi et des usages.

Pour le surplus, la sous-location est consentie aux conditions suivantes :

5-1 . Etat des lieux

Le Sous-Locataire prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux sans pouvoir prétendre à une quelconque remise en état ou réparation de la part du Locataire principal, ni réduction du loyer.

En outre, la surface indiquée est celle figurant dans le bail principal et toute différence entre les cotes de cette surface et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Un état des lieux sera établi dans les HUIT (8) jours de de l'entrée en jouissance du Sous-Locataire, de manière contradictoire entre les parties et à défaut par constat dressé par huissier, à frais partagés entre les parties.

Chacune des parties se verra remettre un exemplaire original.

5-2 . Aménagements et améliorations

Le Sous-Locataire effectuera à sa charge, les aménagements et améliorations nécessaires à l'exercice de ses activités.

Lors du départ du Sous-Locataire, le Locataire principal pourra exiger la remise en état des lieux sous-loués, en tout ou partie, dans leur état primitif, tel qu'il découle de l'état des lieux dressé lors de l'entrée en jouissance du Sous-Locataire.

5-3 . Charges et conditions du bail principal

Le Sous-Locataire s'oblige à respecter l'intégralité des clauses et conditions du Bail principal qu'il reconnaît lui être applicable pour toutes les dispositions autres que celles spécialement réglées par la présente convention.

5-4 . Absence de droit du Sous-Locataire vis-à-vis du Bailleur

Le Sous-Locataire ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit sur les locaux en dehors de ceux consentis par les présentes. De la même manière, il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'égard du Bailleur, tels que notamment le statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement découlant de l'article L 145-32 du Code de commerce, ce qu'il reconnaît et accepte.

Le Locataire principal est et demeure seul responsable vis-à-vis du Bailleur de l'entière exécution des charges et conditions du Bail, du paiement des loyers, charges et accessoires.

5-5 . Indivisibilité des locaux

De convention expresse entre le Locataire principal et le Bailleur, l'Ensemble des locaux forment un tout indivisible matériellement et dans la commune intention des parties.

Le Sous-Locataire reconnaît le caractère indivisible desdits locaux ainsi précisé et les conséquences y attachées.

5-6 . Assurances

Le Sous-Locataire assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glace pour les Locaux.

Il devra faire assurer pour des sommes suffisantes, ses aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements, ainsi que tous risques qu'il jugera utile.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ses polices d'assurance devront prendre effet à compter du jour de son entrée en jouissance et devront être maintenues de manière constante pendant toute la durée de la Sous-location et jusqu'à son départ effectif des lieux et de tous occupants de son chef.

Il devra remettre au Locataire principal une copie certifiée conforme de ses polices détaillées ainsi souscrites, au plus tard le jour de son entrée en jouissance.

Il devra pouvoir justifier à tout moment du maintien de ses polices et du règlement des primes correspondantes.

A défaut, le Locataire principal sera en droit de faire garantir lui-même les risques, le Sous-Locataire étant alors redevable du montant des primes correspondantes, qu'il s'oblige à régler.

Le Sous-Locataire devra déclarer dans un délai de 2 jours ouvré à son propre assureur d'une part, au Locataire principal d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Sous-locataire indique que cette police a été souscrite auprès de la société MMA Agence n° 91020, sous la référence n° 147591977 et est valable du 1^{er} janvier 2025 au 31 octobre 2025.

L'attestation d'assurance est annexée aux présentes.

Le Sous-Locataire renonce expressément et s'engage à obtenir des assureurs qu'ils renoncent à tous recours et actions quelconques tant contre le Locataire Principal que contre le Bailleur.

De même le Locataire principal renonce expressément et s'engage à obtenir des assureurs qu'ils renoncent à tous recours et actions quelconques contre le Sous-Locataire que contre le Bailleur

ARTICLE 6 - Cession

Les droits consentis par les présentes sont incessibles et intransmissibles. En conséquence, le Sous-Locataire ne pourra céder son droit à la présente Sous-location, les présentes étant consenties intuitu personae.

ARTICLE 7 - Loyer - Charges et Taxes - TVA

7-1. Loyer

La Sous-Location est consentie moyennant un loyer annuel en principal de 12.173,38 € (DOUZE MILLE CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES) soit 3.043,34 € par trimestre, charges comprises (à l'exception des fluides – eau, électricité, gaz qui restent à la charge du sous-locataire) que le Sous-Locataire s'oblige à payer trimestriellement et à terme échu.

Le Sous-Locataire s'engage en outre à rembourser au Locataire Principal le montant de la Taxe d'Ordures Ménagères afférente aux Locaux Loués.

Chaque loyer trimestriel fera l'objet de l'émission d'un titre de recette payable auprès du trésor public de Sainte-Geneviève-des-Bois par virement ou prélèvement bancaire.

Sans préjuger de la faculté pour le Locataire Principal d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due par le Sous-Locataire en vertu de la présente convention, le Locataire Principal bénéficiera de plein droit, HUIT (8) jours après une simple mise en demeure par courrier recommandé, restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de 10 (DIX) % de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal majoré de CINQ (5) points, sans que cette clause autorise le Sous-Locataire à différer son obligation.

7-2. Autres charges et taxes

Tous autres frais et charges autres que ceux compris dans les charges réglées au Locataire principal, ainsi que ceux relatifs au téléphone, aux accès internet et à tous autres services et prestations à l'intérieur des Locaux seront à la charge exclusive du Sous-Locataire, qui effectuera toute démarche et signera tout contrat qu'il jugera nécessaire, et réglera directement toute somme due à ses fournisseurs de services et prestations.

Lors de son départ, le Sous-Locataire procédera au transfert ou à la résiliation de tous les contrats qu'il aura souscrits, de telle sorte que le Locataire principal ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

De même, le Sous-Locataire acquittera directement toutes taxes, contributions et impositions personnelles et/ou liées aux Locaux dont il pourrait être redevable, de telle sorte que ni le Locataire principal, ni le Bailleur ne soient jamais inquiétés ou recherchés à ce sujet.

ARTICLE 8 - Indexation du loyer

Comme condition essentielle et déterminante de la Sous-location, les parties conviennent expressément que le loyer fixé à l'article ci-dessus, variera automatiquement chaque année, et pour la première fois le 1^{er} novembre 2025, en fonction des variations l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de référence est l'indice du 2^{ème} trimestre 2024, soit 136,72.

Si la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice qui le remplacerait ; à défaut, les parties adopteraient l'indice applicable au Bail principal

ARTICLE 9 - Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'est demandé au Sous-Locataire.

ARTICLE 10 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges, accessoires et prestations, à son échéance exacte, comme à défaut de remboursement au Locataire principal des sommes avancées pour le compte du Sous-Locataire ou d'inexécution d'une seule des conditions des présentes y compris le défaut d'assurance continue, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, la Sous-location sera résiliée de plein droit si bon semble au Locataire principal, nonobstant tout paiement ou exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le Sous-Locataire ou tout occupant de son chef se refuserait à quitter les Locaux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire et exécutoire nonobstant appel.

Le refus pour le Sous-Locataire de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Locataire principal à une indemnité d'occupation de 40 € par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

Un original des présentes sera remis au Bailleur au plus tard dans les 30 jours de leur signature, à l'initiative du Locataire principal qui s'y oblige.

ARTICLE 11 – Promesse de vente du droit au bail

Le Locataire-Principal s'engage à céder au Sous-Locataire son droit au bail sur les Locaux Loués, si le Sous-Locataire lève l'option par Lettre Recommandée avec accusé de réception au plus tard le 31 juillet 2026.

Le prix d'acquisition du droit au bail est fixé d'un commun accord entre les Parties à la somme de 41.000 € (QUARANTE ET UN MILLE EUROS).

En outre, le Sous-Locataire devra rembourser au Locataire Principal le dépôt de garantie versé d'un montant de 5.241,04 € (CINQ MILLE DEUX CENT QUARANTE ET UN EUROS ET QUATRE CENTIMES).

En tout état de cause, la cession du droit au bail n'interviendra que sous la condition que le Sous-Locataire soit parfaitement à jour des paiements à l'égard du Locataire Principal.

Enfin, la cession du droit au bail demeurera conditionnée par l'accord du Bailleur Principal.

En cas de levée d'option, l'acte de cession du droit au bail devra être signé au plus tard le 31 octobre 2026, faute de quoi la vente sera caduque.

ARTICLE 12 - Frais - Droits et Honoraires

Les honoraires des présentes seront supportés par le Sous-Locataire, qui s'y oblige.

Les frais et droits des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge exclusive du Sous-Locataire, qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 13 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Locataire principal : à 6 rue Piver, 91260 JUVISY SUR ORGE
- Le Sous-Locataire : à 2 rue Louis-Jacques Mézard 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE

ARTICLE 14 - Annexes

Sont annexés à la présente convention :

1. Acte de cession du droit au bail signé le 28 octobre 2021 ;
2. Plan des Locaux ;
3. Attestation d'assurance du Sous-Locataire

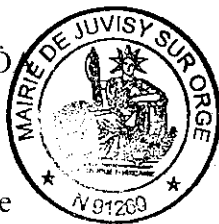
Fait en 3 originaux, dont un pour chacune des parties et un pour le Bailleur.

A JUVISY SUR ORGE.

Le **25 FEV. 2025**

Le Maire,
Lamia BENSARSA RED

Maire de Juvisy-sur-Orge



Pascal PETETIN

SARL MARJO CLUB