



DECISION DU MAIRE N° 2025-DC-33

Convention de sous-location - Locaux sis 50 Grande Rue à Juvisy-sur-Orge en faveur de Madame Emma LE FEVRE (SEE IN BEAUTY)

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,

CONSIDÉRANT la demande de Madame Emma LE FEVRE, entrepreneur individuel exploitant sous l'enseigne SEE IN BEAUTY, de renouveler la convention de sous-location des locaux sis 50 Grande Rue à Juvisy-sur-Orge pour son activité de SOINS DE BEAUTE,

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

DÉCIDE

La signature d'une nouvelle convention de sous-location de locaux sis 50 Grande Rue à Juvisy-sur-Orge, avec Madame Emma LE FEVRE, entrepreneur individuel exploitant sous l'enseigne SEE IN BEAUTY, aux conditions suivantes :

- L'ensemble des locaux avec bloc sanitaire représentant une superficie totale d'environ 34 m²
- Loyer mensuel progressif :
 - Du 1^{er} janvier au 30 juin 2025 : 500 euros
 - Du 1^{er} juillet au 31 décembre 2025 : 550 euros
 - Du 1^{er} janvier au 30 juin 2026 : 600 euros
 - Du 1^{er} juillet au 31 décembre 2026 : 650 euros
- Charges mensuelles : 100 euros
- Dépôt de garantie : Néant.

DIT que cette convention prend effet à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.

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

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

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.

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 Mme LE FEVRE.

Fait à Juvisy-sur-Orge, le **13 MARS 2025**



Le Maire,

Lamia BENSARSA REDA

CONVENTION DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

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 à signer la présente convention selon 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 la décision n°...du ...

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

ET

Madame Emma LE FEVRE, entrepreneur individuel exploitant sous l'enseigne SEE IN BEAUTY, demeurant 19 rue du Marais 91210 DRAVEIL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le numéro 883 143 448,

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 Commune de JUVISY SUR ORGE a conclu avec la SCI DU 21 JUILLET 2007 un bail commercial portant sur des locaux d'un Ensemble Immobilier situé 50 Grande Rue à JUVISY SUR ORGE comprenant :

- Un local sur rue situé à droite du couloir de l'immeuble,
- Un bloc sanitaire, WC, lave-mains, chauffe-eau électrique.

Ce bail a été consenti pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} mai 2022 pour se terminer le 30 avril 2031 et a comme destination l'exercice d'une activité économique ou d'un service d'intérêt public.

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 Madame Emma LE FEVRE pour lui permettre de créer et développer son activité de soins de beauté.

Une première convention de sous-location était ainsi conclue avec Madame LE FEVRE pour la période du 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

Une nouvelle convention de sous-location était alors signée pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2024.

L'activité de Madame LE FEVRE 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.

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 Locaux désignés à l'article ci-après.

ARTICLE 2 - Désignation des locaux

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

- Un local sur rue situé à droite du couloir de l'immeuble,
- Un bloc sanitaire, WC, lave-mains, chauffe-eau électrique ;

le tout représentant une surface d'environ 34 m².

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le Sous-Locataire déclarant les bien 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 ANS (2 ans), à compter du 1^{er} janvier 2025, pour se terminer le 31 décembre 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

L'Ensemble des Locaux loués au Locataire Principal est destiné à usage exclusif d'activité économique ou d'un service d'intérêt public.

Cependant, les Locaux loués au Sous-Locataire sont exclusivement destinés à l'activité de SOINS DE BEAUTE.

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 et notamment à respecter la réglementation relative aux enseignes et aux Etablissements Recevant du Public (ERP).

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 du Bail Principal, 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 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.

En cas d'incompatibilité des règles de la présente convention avec le Bail Principal, les dispositions du Bail Principal prévaudront.

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 ; il reconnaît en outre que le sort du sous-bail suit celui du Bail Principal et que l'expiration ou la résiliation du second entraînera de plein droit la résiliation du premier.

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 . 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 ouvrés 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 Inter Mutuelles Entreprises, sous la référence n° 971 0002 21229 W 30 et est valable du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 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 sous-location

Toute sous-location totale ou partielle et toute concession de jouissance ou d'un droit quelconque des Locaux, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

ARTICLE 7 - Loyer - Charges et Taxes - TVA

7-1 . Loyer

La Sous-Location est consentie moyennant un loyer mensuel progressif dans les conditions suivantes :

- CINQ CENTS EUROS (500 €) par mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2025 ;
- CINQ CENT CINQUANTE EUROS (550 €) par mois pour du 1^{er} juillet au 31 décembre 2025 ;
- SIX CENTS EUROS (600 €) par mois du 1^{er} janvier au 30 juin 2026 ;
- SIX CENT CINQUANTE EUROS (650 €) par mois pour du 1^{er} juillet au 31 décembre 2026 ;

Le Sous-Locataire s'acquittera en outre d'une somme de 100 € par mois au titre des charges.

Le loyer sera payable auprès du SERVICE DE GESTION COMPTABLE de SAINTE GENEVIEVE DES BOIS par virement ou prélèvement bancaire.

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.

7-3 . TVA

La Sous-location n'est pas soumise à la TVA.

ARTICLE 9 - Dépôt de garantie

Les parties ont convenu qu'aucun dépôt de garantie ne serait versé.

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.

Il est expressément prévu qu'en cas de paiement par chèque, les sommes exigibles ne pourront être considérées comme réglées qu'après son encaissement nonobstant la remise d'une quittance ou d'un reçu. La clause résolutoire pourrait être acquise au Locataire principal dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

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 d'EVRY 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 régler une indemnité d'occupation journalière correspondant à 1/30^{ème} du loyer en cours majoré de 10%, sans préjudice des dommages-intérêts.

ARTICLE 11 – Frais – Droits et Honoraires

Pour la conclusion de la présente convention, chaque partie supportera les honoraires de son conseil.

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 12 - Election de domicile

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

- Le Locataire principal : à la mairie 6 rue Piver 91260 JUVISY-SUR ORGE
- Le Sous-Locataire : à son domicile, 19 rue du Marais 91210 DRAVEIL

ARTICLE 13 - Annexes

1. Bail principal
2. Décision du maire 2024-DC-114 du 12 juillet 2024
3. Attestation d'assurance de Madame Emma LE FEVRE

A Juvisy sur Orge

Le 13 MARS 2025



Pour le Sous-locataire
Pour

Emma Le ferre

Le Maire
Lamia Benzarsa Reda
Pour le
Le locataire principal

