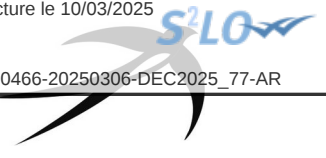


Ville de Malakoff



DECISION MUNICIPALE N° DEC2025_77

Direction : **Direction Urbanisme - Habitat - Hygiène**

OBJET : **Avenant au bail commercial à conclure avec la SCI CAPU BABY pour les locaux sis 12 rue Béranger à Malakoff**

Madame la Maire de Malakoff,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2122-22 5°, L. 2122-23, L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 2221-1 ;

Vu le code civil en son article 537 ;

Vu la délibération n°2020-19 du 23 mai 2020 par laquelle le conseil municipal a chargé Madame la Maire par délégation de prendre les décisions prévues à l'article L.2122-22 5° du code général des collectivités territoriales ;

Vu le bail commercial conclu le 11 décembre 2017 entre la société PRIMEURS + et la société COMMERCITY pour des locaux sis 12 rue Béranger à Malakoff et ses deux avenants ;

Vu l'acte d'acquisition, par la commune de Malakoff, du fonds de commerce sis 12 rue Béranger auprès de la SAS BERANGER 92, venue aux droits de la société PRIMEURS + ;

Vu le projet d'avenant au bail commercial ci-annexé ;

Considérant que la SNC COMMERCITY était propriétaire des murs du commerce sis 12 rue Béranger à Malakoff ;

Considérant qu'elle a conclu, avec la société PRIMEURS +, un bail commercial en date du 11 décembre 2017 pour ces locaux ;

Considérant que la SCI CAPU-BABY est venue au droit du bailleur SNC COMMERCITY le 7 octobre 2019 ;

Considérant que la SAS BERANGER 92 est venue aux droits du locataire, la société PRIMEURS +, après plusieurs cessions dudit fonds de commerce ;

Considérant que la commune de Malakoff a décidé de préempter le fonds de commerce sis 12 rue Béranger par une décision du 29 octobre 2024 ;

Considérant que l'acte d'acquisition du fonds de commerce auprès de la SAS BERANGER 92, par la commune de Malakoff, a été signé le 12 février 2025 ;

Considérant ainsi que la commune de Malakoff est devenue titulaire du bail commercial conclu le 11 décembre 2017 et de ses avenants pour les locaux commerciaux sis 12 rue Béranger ;

Considérant toutefois que le bail commercial contient des dispositions inadaptées à la qualité de la commune de Malakoff ;

Considérant ainsi que la SCI CAPU-BABY, bailleur, a accepté de modifier certaines dispositions du bail commercial, au seul profit de la commune de Malakoff ;

Considérant que ces modifications consistent en une dispense de mettre en place un virement automatique, en une dispense de garantie bancaire autonome à première demande, en une autorisation de sous-location ou de location-gérance et en une nuance de l'obligation de maintien d'exploitation ;

DÉCIDE,

Article 1 : D'APPROUVER l'avenant n°3 au bail commercial signé 11 décembre 2017 pour des locaux sis 12 rue Béranger à Malakoff.

Article 2 : DE SIGNER ledit avenant.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à la SCI CAPU-BABY et inscrite au registre des décisions. Ampliation en sera adressée à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

Fait à Malakoff, le 19 février 2025

La Maire,
Jacqueline BELHOMME

*La Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

BAIL COMMERCIAL
(Article L.145 -1 et suivants du Code de commerce)

CE BAIL COMMERCIAL (ci-après le « Bail ») est conclu

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société COMMERCITY, société en nom collectif, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, représentée aux fins des présentes par Monsieur AMAR Ygal, dûment habilité en sa qualité de co-gérant de la société,

ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

Monsieur Kaddour ABDELAZIZ, née le 6 mai 1966 à ORAN (ALGERIE), de nationalité française, demeurant 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), marié sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, agissant pour le compte de la **société PRIMEURS +**, société par actions simplifiée, au capital de 2.000 euros, en cours d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège social sera situé 12, rue Béranger MALAKOFF (92240), en qualité d'associé fondateur et de futur Président de la société en formation, et pour son compte personnel, en application de l'article L. 210-6 du Code de commerce si, par extraordinaire, la société PRIMEURS + n'était pas constituée puis immatriculée, dans le délai de trois (3) mois de la signature du Bail, et ne justifiait pas du respect des dispositions de l'article L. 210-6 du Code de commerce,

ci-après dénommée le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART.

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après individuellement dénommés une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

YA AV

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

TITRE I – STIPULATIONS PRINCIPALES

ARTICLE I – DESIGNATION

1.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit conformément au règlement de copropriété (**Annexe 1.a**) et au schéma des locaux joint au Bail (**Annexe 1.b**), dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende (ci-après les « **Locaux** » ou les « **Lieux Loués** ») :

- Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments.

formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 11/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce –désignée « salle à manger » sur le schéma des locaux surligné et annexé ci-joint (**Annexe 1.b**).

formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 56/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans lot n°24, -désignées « chambre » sur le schéma des Locaux joint au Bail (**Annexe 1.b**)-, ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partis de l'assiette du Bail.

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer.

1.2 Le Bail, dont toutes les clauses ont été discutées puis agréées, exprimant l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour, annule de plein droit tous autres engagements ou déclarations d'intention éventuellement intervenus dans la période précontractuelle.

ARTICLE II – PRISE D'EFFET - DUREE

Le Bail est consenti à compter du **11 décembre 2017** pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives, soit jusqu'au **10 décembre 2026**.

Le Preneur aura la faculté de donner congé au Bailleur à l'issue de la période triennale, à charge pour lui d'en informer le Bailleur au moins six (6) mois avant l'échéance triennale par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce.

ARTICLE III – DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les Lieux Loués que pour y exercer une activité de **primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson.**

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les locaux loués étant situés dans un immeuble d'occupation bourgeoise, l'activité du preneur ne devra pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la copropriété et du voisinage.

A cet effet, le preneur devra veiller à ce que son activité ne cause pas de nuisances auditives, olfactives, ou toutes autres gênes.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

ARTICLE IV – LOYER ET ACCESSOIRES

4.1 Montant : le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal, hors charges et hors T.V.A. ou hors contribution sur les revenus locatifs, de **trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €).**

Le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

4.2 Franchise de loyer : compte tenu des travaux d'aménagement que le Preneur entend réaliser dans les Lieux Loués, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, conformément aux **Articles 7.14, 7.15 et 7.16** ci-dessous, le Bailleur lui consent une franchise du loyer de deux mois – mais non des charges – soit, jusqu'au **10 février 2017.**

A défaut de réalisation desdits travaux, la franchise, en tout ou en partie, n'aurait plus de cause et les Parties conviendront alors, dans le meilleur esprit, d'une réduction de ladite franchise.

4.3 Allègements de loyer : le Bailleur consent au Preneur les allègements de loyers annuels suivants :

- **3.840 €**, hors taxes et hors charges, pendant la première année suivant la prise d'effet du Bail ;

- **2.040 €**, hors taxes et hors charges, pendant la durée d'effet du Bail.

Il est précisé que, d'un point de vue TVA, lesdits allègements de loyer ont le caractère d'une réduction de prix.

Pendant la durée de ces allègements, l'indexation du loyer, telle que prévue à l'**Article XV** ci-après, se fera à la date d'anniversaire du Bail et pour la première fois le 11 décembre 2018 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, puis le 11 décembre 2019 sur la base du loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé l'année précédente.

En conséquence, à l'expiration de la période de ces allègements du loyer, sera appelé le loyer annuel non allégé de 35.040 €, hors taxes et hors charges, tel qu'indexé pendant la période d'allègements de loyers et qui continuera à être indexé conformément à l'**Article XV** ci-après.

- 4.4 Modalités de règlement** : le loyer sera payable au Bailleur par trimestre civil, et à terme d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois, le **11 février 2017** pour la période restant à courir du trimestre en cours.

Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le Preneur s'engage à mettre en place un virement automatique au profit du Bailleur qui lui a remis son relevé d'identité bancaire.

Le Preneur s'engage à maintenir le compte payeur constamment approvisionné en quantité suffisante pour faire face aux échéances contractuelles et à maintenir le virement automatique pendant la durée du Bail, de ses renouvellements ou prolongations, au besoin par la constitution d'un autre compte bancaire.

- 4.5 Dépôt de garantie** : le dépôt de garantie, mentionné à l'**Article XVIII** ci-après, est fixé corrélativement à un terme trimestriel de loyers, hors taxes et hors charges, soit, à ce jour, **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)**, et est réglé à la signature du Bail, par la remise d'un chèque dudit montant au Bailleur, dont quittance sous réserve d'encaissement.

- 4.6 Charges** : le Preneur remboursera au Bailleur ou règlera toutes les charges afférentes aux Locaux dans les conditions prévues à l'**Article 17.2** ci-après, en fonction des millièmes de copropriété.

- 4.7 Indexation** : annuelle, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (l'INSEE) et conformément aux stipulations de l'**Article XV** ci-après, étant précisé que sera pris en compte l'indice paru à la date de prise d'effet du Bail.

- 4.9 Garantie bancaire autonome à première demande** : le Preneur devra remettre au Bailleur, en mains propres ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la date de prise d'effet du Bail, un exemplaire original d'une garantie bancaire autonome à première demande émanant d'une banque ayant une succursale en France (conforme au modèle joint au Bail en **Annexe 4.7**), garantissant le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations

locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à concurrence de trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges, correspondant, à la date de prise d'effet du Bail, à la somme de **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)** ; cette garantie est donnée pour toute la durée du Bail, en ce comprise la période de négociation pour un renouvellement en fin de Bail, étant précisé que cette garantie devra être reconduite pour toute la durée de tout renouvellement de Bail à intervenir.

Cette garantie est réajustable en fonction des variations du loyer par suite des effets de l'indexation mais, pour éviter au Preneur des frais, le Bailleur accepte que la garantie ne soit réajustée qu'une fois tous les trois (3) ans.

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre de la garantie épuisant les obligations de la banque, le Preneur aura l'obligation de fournir spontanément une nouvelle garantie bancaire équivalente et, à défaut, dans le mois d'une mise en demeure visant la clause résolutoire.

Tout successeur dans les droits du Preneur sera tenu de fournir une garantie identique.

Toutefois, à titre de garantie de la remise de ladite garantie bancaire à première demande, le Preneur remet ce jour au Bailleur un chèque de **huit mille sept cent soixante euros (8.760 €)** qui lui sera restitué en contrepartie de la remise de la garantie bancaire à première demande.

A défaut de fourniture de la garantie bancaire à première demande dans le délai susmentionné, le Bailleur mettra en banque le chèque susvisé et n'en restituera la contre-valeur sans intérêts que contre remise de la garantie bancaire à première demande.

Si ledit chèque est provisionné mais que le Preneur ne fournit jamais de garantie à première demande, sa contre-valeur lui sera restituée sans intérêts, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres, (i) soit en fin de jouissance du Preneur soit (ii), en cas de cession de fonds de commerce du Preneur réalisée conformément à l'**Article 11.3** ci-après, à la date de la réalisation effective de ladite cession, sous réserve que le cessionnaire remette au Bailleur une garantie bancaire à première demande identique.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit entre le montant du chèque remis en garantie de la fourniture de la garantie à première demande et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Si le chèque n'est pas provisionné, le Bail sera automatiquement et de plein droit nul et de nul effet. Et, en ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.

4.10 – Dispense de garantie bancaire à première demande et cautionnement personnel et solidaire : le Bailleur dispense, à titre *intuitu personae*, la société ART DU VERGER de produire la garantie bancaire à première demande susvisée. Et, en contrepartie de cette dispense, le Preneur s'oblige à remettre en mains propres au Bailleur, à la date de signature

du Bail, un acte de cautionnement annexé au Bail, dûment signé (**Annexe 4.10**), aux termes duquel :

- **Madame Oumenoune KADAoui**, épouse **ABDELAZIZ**, née le 2 mai 1979 à **TIARET (ALGERIE)**, et **Monsieur Kaddour Belkheir ABDELAZIZ**, né le 6 mai 1966 à Oran (ALGERIE), tous deux de nationalité française, demeurant ensemble 75 bis, avenue Jean Jaurès à MORANGIS (91420), et mariés sous le régime légal de communauté réduite aux acquêts, se portent ensemble caution personnelle et solidaire du Preneur, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, pour le paiement des loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation dus en vertu du Bail, des dégradations et réparations locatives et des frais éventuels de procédure dont le Preneur serait redevable envers le Bailleur, à hauteur de la somme de **trente-cinq mille et quarante euros (35.040 €)**, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels prorogations ou renouvellements, ce montant évoluant en même temps que le loyer.

Ce cautionnement deviendra caduc en cas de cession par le Preneur de son droit au bail ou de son fonds de commerce exploité dans les Lieux Loués.

Dans cette hypothèse, tout associé du cessionnaire, si le cessionnaire est une personne morale, ou le cessionnaire lui-même s'il s'agit d'une personne physique, sera tenu de fournir la garantie bancaire à première demande stipulée au **paragraphe g**) ci-dessus.

TITRE II – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les Parties pendant le cours du Bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux conditions suivantes, que le Preneur s'engage à exécuter.

Le Bail étant de gré à gré, les Parties reconnaissent avoir disposé du temps nécessaire à son examen et à son étude et que chacune des conditions du Bail et des obligations énoncées ci-après ont été librement négociées entre elles, sans restriction et de bonne foi.

Le Preneur reconnaît expressément que ces conditions et obligations sont essentielles et déterminantes du Bail, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu.

Le Preneur reconnaît avoir reçu l'intégralité des informations déterminantes de son consentement à la conclusion du Bail, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendraient l'exécution du Bail excessivement onéreuse et renoncent par conséquent à solliciter en justice la résolution du Bail ou son adaptation, en particulier en ce qui concerne sa durée et/ou le loyer.

A – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le Preneur prend les engagements ci-après.

4A
AN

ARTICLE V – ACTIVITES AUTORISEES

- De n'exercer dans les Lieux Loués que les activités par ailleurs limitativement énumérées à l'**Article III** ci-dessus, à l'exclusion de toutes autres.
- Le Bailleur se réserve la faculté de louer librement les autres locaux de l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance.
- Les activités autorisées devront être exercées conformément à l'ordre public et aux bonnes mœurs. Elles ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires, des occupants et des voisins ; le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au Bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE VI – GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

- 6.1 Garnissement** : de tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.
- 6.2 Maintien en état d'exploitation** : de maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation.
- 6.3 Autorisations** : le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, pendant le cours du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, de l'obtention de toutes les autorisations administratives généralement quelconques et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans les Lieux Loués et à leur utilisation notamment au titre de la réglementation sur la vente des boissons alcooliques, la sécurité, l'hygiène, l'environnement, la maîtrise d'énergie et sur les commerces et les bureaux. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autre autorisation quelconque qui serait nécessaire, soit de la copropriété, soit de la Ville, sans recours possible contre le Bailleur et sans pouvoir soutenir que le refus d'autorisation, quel qu'il soit, ne lui permet pas d'exercer son activité ; dès lors, il reconnaît expressément que les Locaux, compte étant tenu de leur configuration et des éléments techniques qu'ils comportent déjà sont conformes à la destination contractuellement autorisée.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur aucune garantie relative aux autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ; il en sera de même en cours de Bail.

En cas de refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le Preneur ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent Bail.

De même, si l'activité du Preneur nécessitait une quelconque autorisation de la copropriété, ou même si le Preneur envisageait d'effectuer dans les locaux des

travaux qui nécessiteraient l'autorisation de la copropriété, le Preneur en ferait son affaire personnelle, celui-ci n'ayant aucun recours contre le Bailleur à ce sujet.

A ce titre, le Preneur entend créer, à ses frais, conformément au Descriptif joint au Bail (**Annexe 7.2 a**), les travaux ci-après décrits :

- Modification de la trémie existante reliant le local commercial situé au rez-de-chaussée à la cave située au sous-sol.
- Création d'une trémie du monte-paquet
- Dépose de l'allège de la fenêtre du rez-de-chaussée, coté rue Salvador Allende
- Modification de la façade extérieure commerciale

Le Bailleur donne son accord de principe sur la réalisation des travaux sus mentionnés, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale de copropriété, et ce sans préjudice notamment pour la modification de la façade extérieure des autorisations administratives dont le preneur fait son affaire personnelle sans aucun recours contre le bailleur.

Les plans et descriptifs joints au Bail (**Annexe 7.2 a**) seront soumis à l'assemblée générale des copropriétaires déjà convoquée pour le 18 décembre 2017 à 18H30.

Le Preneur ne pourra reprocher au Bailleur le défaut d'obtention de toutes les autorisations requises pour réaliser les travaux susmentionnés, renonçant à tout recours possible contre le bailleur et en particulier à prétendre à son encontre à l'application de l'article 1719 du Code civil.

Enfin, les travaux exécutés par le Preneur devront l'être conformément aux dispositions de l'**Article VII - ENTRETIEN - TRAVAUX – REPARATIONS ci-après.**

- 6.4 Respect des législations et réglementations :** le Preneur devra se conformer scrupuleusement à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP), la protection de l'environnement, les prescriptions du Permis de Construire, les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), et les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.), le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations actuelles et futures, prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît, par ailleurs, avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont l'amiante et s'interdit en conséquence d'utiliser de tels matériaux

ARTICLE VII – ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

JA AK

- 7.1 De prendre les Locaux dans l'état où ils se trouvent à la signature du Bail et de faire son affaire personnelle des installations et équipements des Locaux, sans pouvoir exiger du Bailleur, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations, reconductions ou renouvellements, aucun travail de finition, aucune remise en état, réparation, transformation ou adjonction d'équipements supplémentaires de quelque nature ou de quelque importance qu'elle soit, même rendus nécessaires par la force majeure, l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés.

Le Preneur renonce expressément à toute garantie et à toute indemnisation de la part du Bailleur du fait des malfaçons, des vices ou défauts de toute nature pouvant affecter directement ou indirectement les Lieux Loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

De ce fait, le Preneur s'oblige à dénoncer au Bailleur, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction pour permettre au Bailleur, s'il le juge utile, tous recours quelconques.

- 7.2 Lors de la prise de possession des Locaux par le Preneur, un état des lieux d'entrée devra obligatoirement être réalisé, en deux (2) exemplaires, contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles dont les frais seront partagés (**Annexe 7.2 b**).

Un état des lieux devra également être dressé contradictoirement après l'achèvement des travaux d'aménagement des Locaux qui seront réalisés par le Preneur, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité, conformément aux **Articles 7.14, 7.15 et 7.16**, et au descriptif joint au Bail (**Annexe 7.2 a**), sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations éventuelles requises, notamment de la copropriété ou de la Ville ; le Bailleur pouvant être représenté sur place par son mandataire ou par un huissier de justice dont les frais seront partagés entre les Parties.

- 7.3 De tenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du Bail, en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de réparations et d'effectuer, à ses frais, tous les travaux d'entretien, de réfection, de réparations qui pourraient être nécessaires, à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur, à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique.
- 7.4 De se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, de faire surveiller et vérifier, à ses frais, les installations électriques, et de pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.
- 7.5 De déclencher les contrôles réglementaires propres aux Locaux en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public, dit ERP, et de s'y conformer.
- 7.6 D'entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrages et volets qui pourraient recouvrir certaines parties des Lieux Loués et de n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages et/ou volets.
- 7.7 D'effectuer des travaux de remise en état de la devanture des Locaux et de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, et au moins une fois tous les trois (3) ans, avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale des

copropriétaires, conformément au règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les Locaux.

- 7.8** De procéder au remplacement, le cas échéant, des moquettes et/ou à la réfection des parquets des sols aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- 7.9** Le cas échéant, de faire ramoner, à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaire et, au moins une (1) fois l'an, les cheminées et conduits de fumée et de ventilation par un fumiste qualifié et d'en justifier au Bailleur à première demande.
- De s'assurer, avant toute utilisation, de l'étanchéité desdits conduits.
- 7.10** De souscrire, à ses frais, des contrats d'entretien annuels des appareils de chauffage qui pourraient exister ou être installés dans les Lieux Loués, tels que chaudière de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc., de faire procéder, à ses frais, au ramonage des conduits de fumée au moins tous les deux (2) ans et de justifier de la souscription de ces contrats d'entretien et de la réalisation du ramonage à toute réquisition. En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils précités et des conduits de fumée devront être effectués dans le mois précédant le départ.
- 7.11** De veiller au maintien en bon état des canalisations intérieures, des robinets d'eau et de gaz et des installations sanitaires existant dans les Lieux Loués.
- 7.12** D'effectuer, à ses frais, soit à l'entrée dans les Lieux Loués, soit en cours de Bail, tous travaux généralement quelconques, même de modification, qui pourraient être exigés par l'Administration et / ou la copropriété pour permettre l'utilisation des Locaux en conformité de la réglementation actuelle ou future, quelle qu'en soit la nature (hygiène, sécurité, salubrité, environnement, énergétique, établissements recevant du public (ERP), personne à mobilité réduite (PMR), etc...), dès lors que les travaux requis ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.
- 7.13** Ces stipulations devront s'appliquer dans tous les cas de figure, à la seule exception de travaux de réfection et de remplacement assimilables à une perte partielle de la chose louée aux termes de l'article 1722 du Code civil, ou résultant d'un vice de structure de la construction. Le Preneur devra donc exécuter tous les travaux identifiés ainsi qu'il est dit ci-dessus, quelle que soit l'obligation de délivrance prévue par l'article 1719 du Code civil, en ce compris les travaux éventuellement prescrits par l'Administration ou ceux comportant une réfection complète d'éléments d'équipements ou d'autres éléments de l'existant, les Parties entendant que, sous la réserve des deux seules exceptions ci-dessus, l'application des clauses du Bail soit de rigueur.
- 7.14** De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués, à l'exception de simples travaux d'agencement, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, à l'exception des travaux d'agencement, de peinture ou de revêtement des sols pour lesquels il ne sera même pas nécessaire de solliciter une autorisation.

Le Preneur devra, pour les travaux autorisés ou imposés :

- exécuter ces travaux, à ses frais, conformément aux règles de l'art,
- protéger les Locaux par un système de protection incendie, en concordance avec l'activité, l'exploitation des Locaux suivant les normes en vigueur,
- faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises préalablement au commencement des travaux,
- faire son affaire personnelle de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers et les autres occupants de l'immeuble ; s'engager en conséquence à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

7.15 Dans tous les cas, le Preneur devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, notamment par la présence de siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparations, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc., cette liste n'étant nullement exhaustive.

7.16 Si les travaux autorisés ou imposés concernent – fut-ce partiellement – le gros œuvre de l'immeuble, les travaux devront être effectués – à peine de nullité de l'autorisation – sous la surveillance d'un architecte justifiant de ses assurances professionnelles et également sous celle de l'architecte du Bailleur ou de l'immeuble dont les honoraires resteront aussi à la charge du Preneur et avec intervention d'un Bureau d'études et bureau de contrôle, et après autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble si les travaux envisagés concernent les parties communes de l'immeuble ; il devra être justifié de la réalisation de ces conditions avant le commencement des travaux.

En outre, le Preneur devra, pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

- a) Assurance "*tous risques chantier*" garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au Bailleur,
 - b) Assurance "*Domages Ouvrages*", en conformité avec la loi du 4 janvier 1978,
 - c) Assurance "*Responsabilité civile*" pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception.
- 7.17** De laisser, en fin de Bail (notamment par l'effet de la clause résolutoire ou de la résiliation judiciaire) tous travaux, soit neufs de finition, effectués notamment à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation - à l'exception de tous les aménagements démontables -, sans indemnité au Preneur, à charge de procéder à toutes retouches nécessaires, notamment d'enduit, de peinture et d'électricité.

Le Bailleur pourra toutefois exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail.

- 7.18** De souffrir, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux même de modification, d'amélioration ou de construction nouvelle que le Bailleur et/ou la copropriété se réserve de faire exécuter dans les Locaux ou qui seraient réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou dans les immeubles voisins, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, et de laisser traverser les Locaux par toute canalisation nécessaire.

De laisser corrélativement pénétrer dans les Locaux et y œuvrer en tout temps et sous réserve d'un préavis de quarante-huit (48) heures, sauf urgence, le Bailleur, ses mandataires et techniciens à ces fins ou, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire.

Lesdits travaux ne devront pas emporter de réduction d'assiette excédant cinq pourcent (5 %) de la surface louée ; toute réduction d'assiette de plus de cinq pourcent (5 %) rendue nécessaire par l'exécution des travaux projetés entraînera une réduction proportionnelle du loyer contractuel.

De déposer, à ses frais et sans délai, tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltration ou incendie.

D'effectuer, à ses frais, toute mise en conformité avec la réglementation en vigueur requise préalablement à la réinstallation des agencements et enseignes susvisés dès lors que les travaux de mise en conformité ne relèvent pas des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil. De n'exercer aucun recours contre le Bailleur si leur réinstallation n'est plus possible.

De supporter, à ses frais, toutes modifications ou remplacement d'arrivée et de branchement, de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage ou des télécommunications. Le Bailleur pourra obliger le Preneur à faire poser, à ses frais, tout compteur. Le Preneur acquittera ses consommations d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, d'entretien et relevés.

En particulier, si aucun compteur d'eau individuel n'a été installé dans les Lieux Loués, le Preneur s'oblige à en installer, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de signature du Bail.

- 7.19** De laisser, à tout moment, libre accès aux Locaux afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres. Notamment, en cas d'absence prolongée ou en période de vacances, d'indiquer au Bailleur ou au gardien de l'immeuble le nom et l'adresse dans la commune de situation de l'immeuble de la personne mandatée par le Preneur qui détient les clefs des Locaux.
- 7.20** D'informer immédiatement le Bailleur de toute réparation à sa charge, qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

ARTICLE VIII – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- 8.1** De se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et de ses éventuels avenants modificatifs dont le Preneur reconnaît avoir reçu la copie (**Annexe 1. a**), aux usages en vigueur, aux règlements de police et à tous règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble ; d'en respecter les prescriptions et de s'y conformer pour tout ce qui peut le concerner.

Le Preneur s'engage, en outre, à remettre au Bailleur une copie de tous les courriers qu'il pourrait recevoir du syndic de copropriété de l'immeuble et ce, dans la huitaine de leur envoi et/ou de leur réception, afin que le Bailleur soit toujours informé de tout litige quel qu'il soit qui pourrait survenir avec la copropriété de l'immeuble du fait de l'exploitation du Preneur.

- 8.2** De n'utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, courettes, etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. De ne pouvoir placer aucun objet ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Lieux Loués.
- 8.3** De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Lieux Loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- 8.4** De ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.
- 8.5** De n'avoir dans les Lieux Loués aucun animal autre que familial et à la condition expresse que celui-ci ne cause aucun dégât à l'immeuble (loi du 9 juillet 1970).
- 8.6** De ne pouvoir installer dans les Lieux Loués des machines ou moteurs qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble, notamment olfactif et/ou auditif, si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des copropriétaires, des autres locataires et occupants de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ou du voisinage.
- 8.7** De ne jeter dans le vide-ordures aucun objet susceptible de le boucher. De ne pas jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les boîtes à ordures ménagères de l'immeuble et de se munir à cet effet de tous récipients réglementaires à l'intérieur des Locaux dans un espace clos et ventilé ; d'assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée aux heures réglementaires de ces récipients.
- 8.8** De disposer de bacs à graisse et bacs à féculents et de s'obliger, s'ils n'existent pas à ce jour, à les faire installer à ses frais sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit à l'encontre du Bailleur quels que seraient les coûts et difficultés d'installation de ces équipements et en conséquence, sans pouvoir prétendre à l'application des dispositions de l'article 1719 alinéa 2 du Code civil.

YA AK

- 8.9** De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et, en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 8.10** De ne pouvoir faire dans les Lieux Loués aucune vente publique de meubles ou autres objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, redressement ou liquidation judiciaire.
- 8.11** De s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher tous bruits excessifs ou odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations ; de ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations.

De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille, par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en cave. Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, de vérifier, à ses frais, la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le Bailleur. Le Preneur sera responsable de tous dégâts et conséquences, de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause. Il sera également responsable des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.

De ne pouvoir faire emploi, qu'à ses risques et périls, des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existants ou pouvant exister dans les Lieux Loués.

De prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires ou voisins ou les tiers, et de faire son affaire personnelle de toutes réclamations qui seraient faites, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières, trépidations, radiations ou vapeurs causés par lui, le Bailleur ne devant jamais être inquiété ou recherché.

- 8.12** De faire son affaire personnelle de l'équipement des Locaux en matériel de sécurité (extincteur, etc.) conformément à la législation en vigueur et d'en assumer l'entretien en souscrivant un contrat de maintenance et de vérification des matériels de sécurité et de justifier de la souscription de ce contrat à toute réquisition du Bailleur.
- 8.13** Le Preneur est autorisé à poser des plaques dont le type et les dimensions auront été préalablement agréés par le Bailleur et la copropriété.
- 8.14** Le Preneur devra obtenir, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et du syndicat de la copropriété et faire son affaire personnelle des autorisations administratives requises et des impôts et taxes éventuels qui en découleraient.
- Dans l'hypothèse d'un accord sur la pose d'une enseigne, son installation sera effectuée sous la responsabilité du Preneur, à ses frais et risques et périls. Le Preneur s'oblige à l'entretenir, à ses frais, constamment en parfait état et sera seul responsable de tout dommage en résultant. Il assumera les taxes afférentes à la pose et à l'entretien de l'enseigne.
- 8.15** Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer des affiches, bannières, banderoles, antenne ou parabole sur la façade et sur les surfaces communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur et de la copropriété, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le Preneur s'oblige à déposer, à ses frais et sous sa responsabilité, en fin de jouissance, les enseignes, affiches, bannières, plaques ou autres et à procéder à toutes les remises en état nécessaires.

- 8.16** La pose de panneaux de publicité sans autorisation, avec ou sans rétribution financière, est interdite dans les Locaux et sur la façade de l'immeuble, que cette partie de façade soit partie des Lieux Loués ou sur des parties communes de l'immeuble.

ARTICLE IX – RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

- 9.1** En cas de vol, de cambriolage ou de tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dépendances de l'immeuble. Le Preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des Locaux, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- 9.2** En cas d'accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le Bailleur.
- 9.3** En cas de retard dans le branchement ou le raccordement des équipements des Locaux ou installations de toute nature nécessaires à son activité (téléphone, télex, télécopie, internet, électricité, gaz, eaux, etc.).

En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou en cas d'arrêt, même prolongé, du fonctionnement de l'ascenseur et des monte-charges.

- 9.4** En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage ou du concierge ou du nettoyage, ce service restant pour le Bailleur une simple faculté.
- 9.5** Pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le Preneur au préposé de l'immeuble.
- 9.6** En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit, indépendamment de la volonté du Bailleur.
- 9.7** En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.

En cas de sinistre, le Preneur devra impérativement fournir au Bailleur, sous moins de quarante-huit (48) heures, tous documents de police d'assurance ou d'échange avec les parties prenantes. Ces déclarations ne sauraient l'exonérer des responsabilités et obligations diverses ou transférer une quelconque responsabilité vers le Bailleur.

- 9.8** En cas d'arrêt momentané du fonctionnement du chauffage central ou de l'eau chaude ou en cas d'arrêt momentané de toutes autres installations ou équipements pour un motif quelconque, indépendamment de la volonté du Bailleur.

YA AK

- 9.9** Pour tous dégâts causés aux Lieux Loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que les troubles de jouissance en résultant ; de supporter dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences.
- 9.10** Pour tous dommages ou troubles de jouissance qui pourraient, du fait de tiers, être causés au Preneur et, notamment, en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients.
- 9.11** Si les Locaux comportent un local en sous-sol, le Bailleur ne saurait, en aucun cas, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation dans les Lieux Loués, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer et à s'assurer pour toutes conséquences qui y seraient liées.

Le Preneur devra, en outre, rendre les Locaux inaccessibles aux rongeurs, insectes ou tous animaux nuisibles.

- 9.12** Dans le cas où, par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les Lieux Loués viendraient à être démolis, en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de l'exploitation, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.
- 9.13** Pour toutes les modifications apportées à l'aspect extérieur de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués (nouvelles constructions, démolitions de bâtiments, édification de constructions dans les cours ou jardins, etc.) et pour toutes constructions ou aménagements quelconques susceptibles de modifier les vues et environnements des Locaux.

ARTICLE X – VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve, après avoir pris rendez-vous avec le Preneur quarante-huit (48) heures à l'avance, sauf urgence, pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, assisté ou non d'une personne de son choix ou d'un huissier, le droit d'entrer dans les Locaux pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble ou encore de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

ARTICLE XI – DOMICILIATION, SOUS-LOCATION, CESSION NANTISSEMENT ET MODIFICATION JURIDIQUE

11.1 Domiciliation

Toute domiciliation de société dans les Locaux est interdite, sauf naturellement celle du Preneur.

11.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les Lieux Loués, ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

11.3 Cession

a. Généralités

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après l'agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. De surcroît, le droit de cession du fonds de commerce reste subordonné aux droits de préférence et de concours ci-après stipulés.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée, sous la condition expresse du règlement préalable de tous arriérés restant dus en loyers, charges et accessoires, ou de mise sous séquestre pour les sommes éventuellement litigieuses.

Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au Bailleur, dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux, contradictoire et amiable, devra être dressé en trois (3) exemplaires par le cédant, le cessionnaire et le Bailleur, dûment appelé par le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours.

Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire vaudra, pour le Bailleur, simple constat des

existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la livraison des Locaux visé à l'**Article 7.2** faisant foi.

b. Notification préalable et concours

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession dûment paraphé et signé par le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sous la triple condition suspensive : x) d'une part - mais exclusivement en cas de vente du fonds - de l'agrément visé ci-dessus qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un (1) mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motif sérieux et légitime, y) d'autre part, du non exercice du droit de préférence, z) et enfin du droit du Bailleur de concourir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra également préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un (1) mois après la date de réception effective de cette notification. A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne comportera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

c. Droit de préférence

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions. En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans la quinzaine de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements. Il s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail (non soumis au régime des scissions) et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra, à peine de nullité, comporter la décomposition de tout prix global pour faire apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les Lieux Loués.

En cas de vente aux enchères, un Dire du Cahier des Charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être personnellement convoqué à l'adjudication au moins un (1) mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères.

11.4 Redressement et liquidation judiciaires

En cas de cession de fonds de commerce dans le cadre d'un redressement et/ou d'une liquidation judiciaires, visés aux articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, du

Preneur ou de tout preneur successif, celle-ci devra se réaliser dans les formes et délais susmentionnés et ce, sous réserve de la réalisation des conditions ci-après énoncées :

- le cessionnaire devra impérativement présenter, selon le souhait du Bailleur, un acte de garantie à première demande et/ou un acte de cautionnement bancaire pour un montant au moins égal à un (1) an de loyer en principal au moment de la cession du fonds de commerce et valable pendant toute la durée du Bail restant à courir ;
- le cessionnaire devra impérativement prendre à sa charge exclusive le règlement de l'intégralité des sommes dues par le cédant tels que loyers éventuellement révisés, charges, indemnités d'occupation, réparations, intérêts et frais éventuels de procédure, en ce, y compris les créances ayant leur origine antérieurement et postérieurement au jugement d'ouverture.

Les stipulations aux paragraphes **11.1 à 11.4** ci-dessus s'appliquent en cas d'apport en société qui ne serait pas réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-24 du Code de commerce.

11.5 Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans le mois de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L. 142-3, L. 142-4 et L. 143-2 du Code de commerce.

11.6 Modification juridique

La qualité du Preneur étant une condition déterminante du Bail, ce dernier s'engage à notifier au Bailleur toute modification juridique significative dans les meilleurs délais, qu'il s'agisse d'un changement d'actionnariat, de gérance ou de changements statutaires (modification de la dénomination, forme et siège social) et de la mise en œuvre d'une procédure collective à son encontre.

ARTICLE XII – ASSURANCES

12.1 Le Preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et toutes explosions, tous objets mobiliers garnissant les Lieux Loués ainsi que sa responsabilité civile, les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre le dégât des eaux et les bris de glaces, vitres et vitrages.

Les polices d'assurance du Preneur (et de tout sous-locataire autorisé) devront en outre comporter une renonciation expresse à tout recours contre le Bailleur.

12.2 Si des travaux sont réalisés dans les Lieux Loués par un architecte pour le compte du Preneur, l'architecte devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré au titre de sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour du versement des primes correspondantes.

12.3 Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires éventuels, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur

YA AK

sera tenu, tout à la fois, d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires ou voisins.

12.4 Le Preneur devra déclarer immédiatement à sa compagnie, et en informer conjointement le Bailleur, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

12.5 Les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après une notification de l'assureur au Bailleur.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, avant l'entrée dans les Lieux Loués, une photocopie certifiée conforme de ses polices et justifier de l'acquit de ses primes sans mise en demeure préalable, à chaque échéance annuelle, et à toute réquisition.

XIII – RESTITUTION DES LIEUX LOUES

13.1 Avant de déménager, le Preneur devra un (1) mois avant la fin du Bail, informer le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse. Il devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous arriérés de loyer et accessoires.

13.2 Le Preneur devra mettre un terme, sous son initiative et à ses frais, à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

13.3 A son départ, le Preneur devra laisser tous les travaux d'amélioration, d'aménagement, de modification ou de réparation effectués soit lors de la prise de possession des Lieux Loués, soit en cours de Bail, le tout devant bénéficier au Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte. Toutefois, le Bailleur conservera, en fin de Bail, le droit d'exiger, si bon lui semble, la remise des Locaux, aux frais du Preneur, dans leur état initial à la date de prise d'effet du Bail, conformément à l'**Article 7.17** ci-dessus.

En cas de litige, le caractère des travaux sera déterminé par un expert mandataire commun des Parties et se prononçant définitivement par analogie avec les dispositions de l'article 1592 du Code civil, désigné par le Magistrat des référés saisi par la Partie la plus diligente.

13.4 Le Preneur devra rendre les Lieux Loués en bon état d'entretien, de propreté, de fonctionnement et de toutes réparations - en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession - et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, et lors de l'expiration du Bail, il sera établi par un architecte du Bailleur - désigné d'un commun accord des deux Parties comme mandataire d'intérêt commun

- et en présence du Preneur, dûment convoqué par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois (3) jours avant la date du rendez-vous, un état des lieux amiable et contradictoire et le relevé descriptif des réparations incombant au Preneur dans les termes du Bail.

Ce document, dont les frais seront à la charge du Preneur, sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux deux Parties par l'architecte du Bailleur qui devra ensuite diligenter l'exécution des travaux par toutes entreprises de son choix, au juste prix, vérifier toutes factures et mémoires, et notifier aux Parties, toujours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, non autrement motivée, le coût de l'exécution desdites réparations.

- 13.5** Le Preneur aura la faculté, dans les cinq (5) jours suivant la réception de chacune de ces deux notifications prévues au paragraphe précédent, de notifier au Bailleur son désaccord sur le contenu desdites notifications. Cette manifestation de désaccord devra obligatoirement prendre la forme d'une assignation devant le Magistrat des référés, aux fins de désignation d'un expert.

Dans ce cas, les évaluations de l'architecte du Bailleur seront retenues à hauteur de cinquante pourcent (50 %) à titre de provision, dûment exigible à ce titre sur la fixation amiable ou judiciaire du montant définitif des travaux et réparations à la charge du Preneur.

- 13.6** Aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, le Preneur laissera afficher, en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des Locaux.

XIV – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

- 14.1** Il est expressément stipulé, qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et / ou indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, du paiement du complément de dépôt de garantie ainsi que des frais de commandement et des autres frais de poursuite, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, un (1) mois après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure d'exécuter restés infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

- 14.2** A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le Bail, quarante-huit (48) heures après une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pourcent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que des intérêts de retard stipulés ci-après.

AK
4/11

- 14.3** Le Preneur devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais afférents aux actes extrajudiciaires ou tous autres frais de justice que le Bailleur aura exposés en raison des infractions commises par le Preneur aux clauses et conditions du Bail.
- 14.4** En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire motivée par un manquement du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation. En ce cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera également acquise au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire.
- 14.5** L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, à défaut de délaissement des Locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pourcent (50 %), sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation, en application des dispositions de l'article 1760 du Code civil.
- 14.6** Toute somme due en vertu du Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte portera, *prorata temporis* et jour par jour à compter de sa date d'exigibilité, intérêts de retard au taux Euribor à douze (12) mois, tel que publié à la date d'exigibilité précitée, majoré de cinq (5) points et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant mis en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

B – CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE XV – INDEXATION

- 15.1** Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : premier trimestre 2008).

Le taux de variation indiciaire au terme de la première année du Bail sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du Bail, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant de l'année suivante ; pour chacune des indexations annuelles postérieures, les indices seront respectivement l'indice du trimestre pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et l'indice strictement correspondant précédant la date de l'indexation.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque raison que ce soit, les indices de référence seront ceux afférents à la date de départ de chaque période annuelle, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

AK YA

15.2 Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné - par transposition de l'article 1592 du Code civil - soit d'accord des Parties soit, à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la Partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et qui, en cas de refus, déport ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Les honoraires et frais de l'Expert et de sa désignation seront supportés à parts égales par le Bailleur et le Preneur.

15.3 La présente clause d'indexation continuera à être appliquée postérieurement à l'expiration du Bail et ce, soit dans le cadre d'une procédure de fixation de loyer de renouvellement soit dans le cadre d'un maintien dans les Lieux Loués suite à une procédure de fixation d'indemnité d'éviction.

15.4 Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu de l'importance de la location, de sa durée et de la constance des usages pour des locations similaires.

ARTICLE XVI – IMPOTS ET TAXES

16.1 De satisfaire à toutes les charges de Ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts de nature locative, actuels ou futurs, dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

16.2 De rembourser au Bailleur la taxe sur les bureaux et/ou sur les commerces, de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, de la taxe foncière, de tout impôt, taxe ou redevance communal, régional ou national, actuel ou futur, liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

A cet effet, le Bailleur adressera au Preneur les copies des avis d'imposition de taxe foncière ainsi que tout autre justificatif concernant les taxes susvisées qu'il règlera dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur.

ARTICLE XVII – PARTIES COMMUNES ET CHARGES

17.1 Sans préjudice des dépenses privatives afférentes à l'occupation des Locaux donnés à bail (électricité, eau, téléphone, chauffage, climatisation, etc.), le Preneur devra régler et rembourser au Bailleur ou à tout gestionnaire ou administrateur que celui-ci désignera, la totalité des charges et travaux, engagés tant dans les Lieux Loués que dans les parties communes, et des provisions qui auront été facturés au Bailleur par le syndic de la copropriété au titre des millièmes attachés par le règlement de copropriété auxdits Locaux, savoir :

a. Les charges de fonctionnement

- les frais de chauffage collectif, de gaz, d'eau, d'éclairage et d'électricité communs ;
- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation (à l'exclusion des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, lesquelles incomberont au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique) et de remplacement des aménagements et équipements communs ;
- les frais d'organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ;
- les primes des polices d'assurance de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

b. Les travaux

- les travaux de toute nature concernant les parties communes de l'immeuble, de réparations, de remplacement, de réfection (par exemple concernant les canalisations, la chaudière, l'électricité, la plomberie), d'améliorations, de mise en conformité, de création, de renouvellement et ce, même s'ils sont justifiés par des malfaçons, la réglementation administrative à venir ou en vigueur, des injonctions administratives, la vétusté ou la force majeure, à l'exception des grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil ou des grosses réparations ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, lesquelles incomberont au Bailleur à moins que le montant des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement n'excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les frais de ravalement de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués relevant de l'article 605 du Code civil ou prescrit par l'autorité administrative sur injonction ou non.

c. Les salaires, rémunérations et honoraires

- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- le coût du financement des travaux visés au paragraphe b) ci-dessus ;
- les rémunérations, charges sociales du personnel affecté à la conciergerie, au ménage, au gardiennage et au nettoyage ;
- les honoraires de gestion technique de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ;
- les frais et honoraires du syndic.

d. Les impôts, taxes ou redevances

- les impôts, taxes et redevances visés à l'**Article 16.2** ci-dessus afférents à l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

17.2 Il sera demandé au Preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision calculée sur le montant des charges dues au cours de l'année civile écoulée, et pour la première année fixée à **1.240 €, hors taxes, soit 310 €, hors taxes** chaque trimestre. Ce montant sera dûment réajusté en même temps que le loyer.

Le Bailleur adressera le relevé annuel des charges qui seront facturées par le syndic et il en sera tenu compte lors de l'échéance du loyer suivant la reddition des comptes du syndic de copropriété.

En revanche, en ce qui concerne les appels du syndic de copropriété pour les travaux engagés dans l'immeuble, de quelque nature qu'ils soient (hors ceux visés à l'article

606 du Code civil), le Preneur devra procéder au règlement de ces appels dans la quinzaine de l'envoi par le Bailleur d'une facture assortie des pièces justificatives du syndic de copropriété.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-36 du Code de commerce, le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, dans le délai de trois (3) mois suivant la reddition de charges de copropriété réalisée par le syndic de copropriété sur l'exercice annuel. Et soit le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provisions, soit il le créditera de l'excédent payé, par imputation sur l'acompte trimestriel suivant la reddition de charges.

En application des dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-37 du Code de commerce imposant au Bailleur de communiquer au Preneur un état récapitulatif des travaux réalisés dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, dans les trois (3) années précédant la date de signature du Bail, précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, le Bailleur transmet au Preneur la copie des procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titres des années 2015, 2016 et 2017 (**Annexe 17.2**); et il lui adressera, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux qui ont été réalisés dans l'immeuble, précisant leur coût, et si possible, un état prévisionnel des travaux que le syndicat des copropriétaires envisagera de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti, si possible, d'un budget prévisionnel.

ARTICLE XVIII – DEPOT DE GARANTIE

- 18.1** Le Preneur devra verser au Bailleur le dépôt de garantie déterminé à l'**Article 4.4** ci-dessus, non productif d'intérêts, remboursable en fin de jouissance et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations, frais pour travaux de remise en bon état locatif ou à tous autres titres.
- 18.2** Cette somme sera ajustée à l'occasion de chaque modification du montant du loyer, de façon à être égale, à tout moment, à trois (3) mois de loyers, hors taxes et hors charges.
- 18.3** Si le dépôt de garantie venait à être utilisé, le Preneur aurait l'obligation de le reconstituer, sous peine d'être exposé aux sanctions stipulées à l'**Article XIV** ci-avant.
- 18.4** En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser les derniers termes des loyers et des charges avec le dépôt de garantie.

Si le Preneur passait outre cette interdiction, le reliquat des sommes dues avant cette imputation irrégulière sera, à titre de clause pénale, automatiquement majoré de dix pourcent (10 %), sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au Bail.

- 18.5** Dans le cas de résiliation judiciaire du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur ou par le jeu de la clause résolutoire, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres et ce, indépendamment des loyers, charges et accessoires dus.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à la compensation de plein droit – si bon semble au Bailleur – entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail par l'administrateur ou le mandataire liquidateur, ès-qualités, aura pour conséquences impératives de verser ou compléter le dépôt de garantie dû et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée. Il en sera de même en ce qui concerne tout cessionnaire se trouvant aux droits du précédent Preneur faisant l'objet d'un jugement d'ouverture de procédure collective.

XIX – LOYER DE RENOUVELLEMENT

Les Parties entendent expressément déroger aux dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce, qui n'est pas d'ordre public, et conviennent que, lors des renouvellements successifs du Bail et ce, indépendamment de sa durée, à défaut d'accord entre les Parties sur le loyer du bail renouvelé, celui-ci sera fixé de telle manière à correspondre à la valeur locative de marché, telle que définie ci-après, sans plafond ni progressivité, sans pour autant que ce loyer puisse devenir inférieur au montant du dernier loyer dû au titre du bail précédent.

La valeur locative de renouvellement sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- des prix librement débattus entre bailleur et locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement et ce, au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement ;
- pour des biens immobiliers comparables aux Lieux Loués, c'est-à-dire des immeubles de même nature, présentant les mêmes caractéristiques, le même prestige, standard de qualité, de construction, d'équipements technologiques, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et situés dans le même quartier ou dans un quartier considéré comme comparable par les Parties.

Si les loyers du marché apparaissent pour certains sous-évalués, pour d'autres surévalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'effet d'une progressivité éventuelle du loyer sur la durée des baux.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail seront maintenues à l'identique et continueront à produire tous leurs effets.

A défaut d'accord des Parties sur le loyer de base de renouvellement et conformément aux articles R.145-23 et suivants du Code de commerce, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de fixer ce loyer en référence aux critères ci-dessus définis.

Cet article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

YA AK

Le présent **Article XIX** est une clause essentielle et déterminante du Bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté et il s'imposera à tout expert judiciaire ou amiable devant donner son avis sur le montant du loyer renouvelé.

B – DIVERS

XX – IMPUTATION DES PAIEMENTS

Il est expressément convenu entre les Parties de l'imputation des paiements effectués par le Preneur, selon les priorités suivantes :

- frais de recouvrement et de procédure,
- indemnité forfaitaire de dix pourcent (10 %),
- intérêts contractuels,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- charges courantes et réajustement,
- loyers courants,
- charges et loyers ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la clause résolutoire et
- créances d'indemnités d'occupation.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes les plus anciennes et/ou n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

XXI – ENVIRONNEMENT

21.1 Sur l'amiante

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du dossier technique amiante joint au Bail, tel que visé par le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et les textes subséquents visant à la protection contre les risques liés à l'inhalation d'amiante (**Annexe 21.1**).

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux de confinement, d'enlèvement des matériaux et produits amiantés qui s'avèreraient nécessaires à l'occasion et pour l'exécution des travaux d'aménagement qu'il réaliserait, tant à son entrée dans les Lieux Loués qu'en cours de Bail, le tout sans recours contre le Bailleur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autre, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accessions au Bailleur, sans aucun recours contre le Bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à la sécurité des personnes, seront

intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et trouble de jouissance susceptibles d'en résulter.

21.2 Sur le diagnostic de performance énergétique

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique annexé au Bail, conformément aux articles L. 134-1 à L. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n°2006-1114 du 5 septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 septembre 2006 (**Annexe 21.2**).

21.3 Sur l'état des risques, naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement et L. 174-5 du Code minier, un état des risques naturels, miniers et technologiques est joint au Bail (**Annexe 21.3**).

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une 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).

XXII – MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE - NULLITE

22.1 Modifications – Tolérance

Toute modification ou novation du Bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

22.2 Indivisibilité

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de co-preneurs, notamment en cas de cession, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou ses représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des clauses du Bail et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

22.3 Nullité d'une stipulation

Au cas où, à un moment quelconque, l'une des stipulations du Bail serait ou deviendrait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, ceci ne saurait affecter ou compromettre la légalité, la validité ou l'exécution des autres stipulations du Bail, dès lors que la nullité de cette stipulation ne remettra pas en cause l'économie générale du Bail.

4A AK

Toutefois, les Parties conviennent, dans cette hypothèse, de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation, qui se révélerait nulle, illicite, réputée non écrite ou inapplicable, par une nouvelle stipulation ayant un effet équivalent à celui initialement recherché par les Parties.

XXIII – SUBSTITUTION

Le Bailleur aura la faculté, moyennant notification adressée au Preneur, de se substituer dans l'intégralité des droits et obligations découlant du Bail toutes sociétés, existantes ou à créer.

Le Preneur accepte d'ores et déjà que le Bailleur soit libéré à l'occasion de cette substitution de l'ensemble de ses obligations aux termes du Bail.

Dans l'hypothèse où le Bailleur envisage de vendre les Locaux, le Preneur renonce expressément au droit de préemption dont il pourrait bénéficier en vertu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

XXIV – ENREGISTREMENT, FRAIS ET ELECTION DE DOMICILE

24.1 Le Bail pourra faire l'objet d'un enregistrement aux frais du Preneur s'il le requiert.

24.2 Les frais d'actes et honoraires du Bail, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la clause résolutoire.

- A la date de signature du Bail, le Preneur versera à :

- Maître DERHY Lorène les honoraires de rédaction du Bail, soit la somme de : **2.500 € HT (3.000 € TTC)** ;
- la société SARL PRIME AXE, au capital de 5.000 €, dont le siège est situé au 65 rue Lauriston 75116 PARIS, enregistré au RCS de PARIS sous le numéro 503 611 543, prise en la personne de son représentant légal M Ygal AMAR, les honoraires de commercialisation, soit la somme de : **10.500 € HT (12.600 € TTC)**.

24.3 Le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail.

Le Preneur fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans le préambule du Bail puis, à compter de la prise d'effet du Bail, dans les Lieux Loués.

XXV – DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

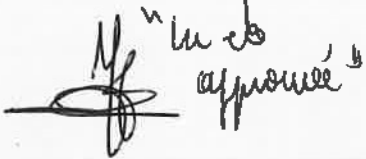
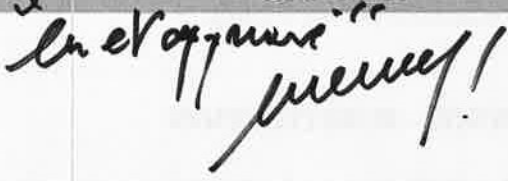
25.1. Le Bail est soumis et doit être interprété conformément au droit français.

25.2. Les différends ou litiges auxquels pourraient donner lieu le Bail, y compris ceux relatifs à son interprétation ou à son exécution, relèveront de la compétence exclusive des tribunaux dans le ressort dont les Locaux dépendent.

Fait à PARIS, le 11 décembre 2017, en deux (2) exemplaires originaux.

YA

YA AK

Le Bailleur*	Le Preneur*
	

*Veuillez faire précéder la signature de la mention manuscrite suivante : « *Lu et approuvé* ».

Annexes

- Annexe 1.a : Règlement de copropriété
- Annexe 1.b : Plans des Locaux
- Annexe 4.10: Acte de cautionnement personnel et solidaire
- Annexe 7.2 a : Descriptif des travaux d'aménagement du Preneur
- Annexe 7.2 b : Etat des lieux d'entrée – *Il sera annexé au Bail postérieurement à sa signature*
- Annexe 17.2 : Procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués au titre des années 2015, 2016 et 2017
- Annexe 21.1 : Dossier technique amiante
- Annexe 21.2 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe 21.3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

YA

AK

AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 11 DECEMBRE 2017

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société COMMERCITY, société en nom collectif, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, représentée aux fins des présentes par Monsieur **AMAR Ygal**, dûment habilité en sa qualité de co-gérant de la société,

Ci-après dénommé(e) le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET :

La société PRIMEURS +, société par actions simplifiée, au capital de 2.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 834 165 888, dont le siège social est sis 12 rue Béranger 92240 MALAKOFF, représentée aux fins des présentes par Monsieur **ABDELAZIZ Kaddour**, dûment habilité en sa qualité de Président de la société,

Ci-après dénommée le "**Preneur**",

D'AUTRE PART,

Ensemble ci-après dénommées collectivement les "**Parties**", et individuellement une "**Partie**",

YA AK

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE

Envoyé en préfecture le 10/03/2025

Reçu en préfecture le 10/03/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250306-DEC2025_77-AR

S²LOW

Par acte sous seing privé les Parties ont régularisé un bail en date du 11 décembre 2017 avec prise d'effet au 11 décembre 2017, les parties ne rappellent pas plus amplement les conditions du bail, les parties déclarant en avoir parfaitement connaissance.

Compte tenu de l'ampleur des travaux préalablement à l'ouverture de l'exploitation, le preneur a sollicité du bailleur une nouvelle franchise de loyer portant sur la période du second trimestre 2018, ce que le bailleur a accepté.

Les Parties se sont rapprochées et ont souhaité convenir de ce qui suit :

IL A ETE DIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Franchise de loyer

Le Bailleur consent une franchise de loyer de 7.800 (Sept Mille huit cent) euros hors taxes qui sera appliquée sur le second trimestre 2018 de loyers ;

Si le Preneur est défaillant pendant une période de plus de trente jours calendaires dans le paiement d'une quelconque des sommes dont il est redevable au Bailleur au titre du Bail, la franchise de loyer consentie ci-dessus sera résolue de plein droit, s'il plait au Bailleur.

Les charges et accessoires portant sur la période du 2^{ème} trimestre 2018 restant dues.

Article 2 : Absence de Novation

Toutes les clauses non contraires à celles stipulées aux présentes conservent leur plein effet.

Fait à PARIS, le 15 mai 2018

En 2 exemplaires originaux.

Le Bailleur



Le Preneur

SAS PRIMEURS +
12, Rue Beranger
92240 MALAKOFF
R.C.S. NANTERRE 834 165 888

AVENANT N°2 AU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 11 DECEMBRE 2017

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société COMMERCITY, société en nom collectif, au capital de 10.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 808 128 599, dont le siège social est sis 111, rue de Longchamp 75116 PARIS, représentée aux fins des présentes par Monsieur **AMAR Ygal**, dûment habilité en sa qualité de co-gérant de la société,

Ci-après dénommé(e) le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET :

La société PRIMEURS +, société par actions simplifiée, au capital de 2.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 834 165 888, dont le siège social est sis 12 rue Béranger 92240 MALAKOFF, représentée aux fins des présentes par Monsieur **ABDELAZIZ Kaddour**, dûment habilité en sa qualité de Président de la société,

Ci-après dénommée le "**Preneur**",

D'AUTRE PART,

Ensemble ci-après dénommées collectivement les "**Parties**", et individuellement une "**Partie**",

TA AK

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE

Par acte sous seing privé en date du 11 décembre 2017 modifié par un avenant n°1, le Bailleur a consenti au Preneur un bail commercial portant sur les locaux désignés de la façon suivante :

Dépendant d'un « *immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS DE SEINE) (92 240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende :*

- *Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments*

Formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendant les lieux loués, et les 11/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- *Bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce désignée « salle à manger » sur le schéma des locaux, surligné et annexé ci-joint (annexe 1.b)*

Formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, et les 56/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans le lot n°24, désignées « chambre » sur le schéma des locaux joint au bail (annexe 1 b) ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partie de l'assiette du Bail

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sort, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. »,

ci-après les « *Locaux loués* ».

Ce bail commercial d'une durée de neuf (9) années a commencé à courir à compter du 11 décembre 2017, et ce jusqu'au 10 décembre 2026.

Les conditions et obligations découlant du Bail ne sont pas plus amplement détaillées, les Parties déclarant parfaitement les connaître,

MA AK

ci-après le « **Bail** ».

Envoyé en préfecture le 10/03/2025

Reçu en préfecture le 10/03/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20250306-DEC2025_77-AR

S²LO

Le règlement de copropriété et état descriptif de division de l'ensemble immobilier susvisé a fait l'objet d'un modificatif reçu en date du 10 janvier 2019 par Maître Mathieu MAURIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Henri TOUATI, Patrick PAPAIZIAN, Philippe PAILHES, Michèle SELLEM, Eric GRANDJEAN, Mathieu MAURIN, Cécile ZAMPINI et Sébastien ALALOUF », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TOULOUSE, Haute-Garonne, 30 Boulevard Maréchal Leclerc,

dont l'objet est la suppression du lot numéro vingt-quatre (24) afin de le subdiviser en deux nouveaux lots portant les numéros 76 et 77 - **annexe 1**.

En conséquence, le Bailleur a souhaité mettre à jour la désignation des Locaux loués, ce que le Preneur a accepté.

C'est l'objet des Présentes.

De convention expresse, le Bail, ses avenants et annexes forment un tout indivisible.

IL A ETE DIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Désignation des Locaux loués

L'article 1.1 du Bail est remplacé par ce qui suit :

« le Bailleur donne par les présentes à bail commercial au Preneur qui les accepte les locaux dont la désignation suit,

Dépendant d'un « immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS DE SEINE) (92 240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende :

Lot numéro dix-huit (18)

un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°77 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments

les 11/1000èmes du sol et des parties communes générales

et les 11/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la rue Béranger ou par la cour, ce lot consiste en :

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant

Une boutique sur rue Béranger et rue Turgie, ce lot donne accès au lot 18

AXYA

situé au sous-sol

Envoyé en préfecture le 10/03/2025

Reçu en préfecture le 10/03/2025

Publié le

S²LO

ID : 092-219200466-20250306-DEC2025_77-AR

*Et les cinquante trois / millièmes (53/1000èmes) des parties communes
générales et les 56/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.*

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sort, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. »

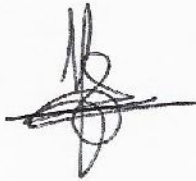
Article 2 : Absence de Novation

Toutes les clauses et conditions du Bail et son avenant n°1 qui ne sont pas en contradiction avec le présent avenant demeurent valables.

Fait à PARIS, le

En 2 exemplaires originaux.

Le Bailleur



Le Preneur



Annexe 1 : modificatif à règlement de copropriété/état descriptif de division reçu en date du 10 janvier 2019 ;

104162204
MM/EDA/

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE DIX JANVIER

A PARIS (16^{ème} arrondissement), 111 rue de Longchamp,
Maître Mathieu MAURIN, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée « Henri TOUATI, Patrick PAPAZIAN, Philippe
PAILHES, Michèle SELLEM, Eric GRANDJEAN, Mathieu MAURIN, Cécile
ZAMPINI et Sébastien ALALOUF », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège
à TOULOUSE, Haute-Garonne, 30 Boulevard Maréchal Leclerc, soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **COMMERCITY**, Société en nom collectif au capital de
10000,00 €, dont le siège est à PARIS (75016), 111 RUE DE LONGCHAMP, identifiée
au SIREN sous le numéro 808128599 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Ygal AMAR, agissant en qualité de gérant,
fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée
générale mixte du 18 avril 2017, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu
des articles 2 et 19.2 desdits statuts.

À l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION** concernant un ensemble immobilier situé à MALAKOFF (HAUTS-DE-
SEINE), 12 Rue Béranger, et rue Salvador, Allende.

EXPOSE

1. Désignation de l'immeuble

Les présentes s'appliquent à un ensemble immobilier situé à MALAKOFF
(HAUTS-DE-SEINE), 12 Rue Béranger, et rue Salvador, Allende.

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	53	12 rue Béranger	00 ha 03 a 72 ca

2. État descriptif de division – règlement de copropriété

YA
AK

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LEVIEUX, notaire à PARIS, le 28 avril 1960 publié au service de la publicité foncière de la Seine 8ème, le 3 juin 1960 volume 7050 numéro 4345.

3. Projet de modificatif

La société RGEO CONSEIL géomètre-expert, dont le siège est à MONTROUGE (92120) 75 avenue Henri Ginoux, a préparé un projet de modificatif à l'état descriptif de division daté du mois de mars 2018, et demeuré ci-joint et annexé.

Projet de modificatif EDD du géomètre - Annexe n°1

Le projet modificatif a pour objet :

La subdivision du lot 24, situé au rez-de-chaussée en deux nouveaux lots numérotés 76 et 77.

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE PAR LA SUPPRESSION DU LOT NUMERO 24 ET LA CREATION DE DEUX NOUVEAUX LOTS

La société COMMERCITY en qualité de propriétaire du lot numéro VINGT QUATRE (24), entend modifier le lot numéro vingt-quatre (24) afin de le subdiviser en deux nouveaux lots portant les numéros 76 et 77.

1. Désignation du lot vingt-quatre (24) supprimé :

Lot numéro vingt-quatre (24)

Bâtiment A, au rez-de-chaussée, côté droit en regardant l'entrée Rue Béranger, une boutique, 3 pièces, cuisine, pièce frigorifique, débarras,

Droit de jouissance exclusif entre les lots N° 24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75 à la cour les desservant. Les propriétaires de ces lots auront seuls la charge de l'entretien de cette cour et notamment de son revêtement et du bon fonctionnement des évacuations d'eau.

Et les soixante et onze millièmes (71 /1000 èmes) des parties communes générales.

2. Désignation des nouveaux lots créés :

Lot numéro soixante seize (76) :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la cour, ce lot consiste en :

UN LOCAL comprenant

Deux pièces et une salle d'eau avec WC.

Droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 25, 27, 72, 73, 74, 75 et 76 à la cour les desservant

Et les dix huit / millièmes (18/1000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante dix sept (77) :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la rue Béranger ou par la cour, ce lot consiste en :

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant

YA

AK

Une boutique sur rue Béranger et rue Turgie, ce lot donne accès au lot 18 situé au sous-sol

Et les cinquante trois / millièmes (53/1000èmes) des parties communes générales.

3. Plans :

Demeureront ci-annexés après mention les plans avant et après la suppression du lot 24 pour former les lots 76 et 77.

Plans - Annexe n°2

4. Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu par Maître SALZES, notaire à PARIS, le 8 juin 2017, en cours de publication au service de la publicité foncière de VANVES 2.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Quote-part en 1000e	Observations
1	A	Unique	S/Sol	Cave n° 1	2	
2	A	Unique	S/Sol	Cave n° 2	1	
3	A	Unique	S/Sol	Cave n° 3	1	
4	A	Unique	S/Sol	Cave n° 4	1	
5	A	Unique	S/Sol	Cave n° 5	1	
6	A	Unique	S/Sol	Cave n° 6	1	
7	A	Unique	S/Sol	Cave n° 7	1	
8	A	Unique	S/Sol	Cave n° 8	1	
9	A	Unique	S/Sol	Cave n° 9	1	
10	A	Unique	S/Sol	Cave n° 10	1	
11	A	Unique	S/Sol	Cave n° 11	1	
12	A	Unique	S/Sol	Cave n° 12	1	
13	A	Unique	S/Sol	Cave n° 13	1	
14	A	Unique	S/Sol	Cave n° 14	1	
15	A	Unique	S/Sol	Cave n° 15	1	
16	A	Unique	S/Sol	Cave n° 16	1	
17	A	Unique	S/Sol	Cave n° 17	1	
18	A	Intérieur	S/Sol	Cave	11	
19	A	Unique	S/Sol	Cave n° 18	1	
20	A	Unique	S/Sol	Cave n° 19	1	
21	A	Unique	S/Sol	Cave n° 20	1	
22	A	Unique	S/Sol	Cave n° 21	4	
23	A	Unique	S/Sol	Cave n° 22	1	

YA
AK

25	A	Unique	R de Ch	1 Pièce	8	
26	A	Unique	R de Ch	Réserve	10	
27	A	Unique	R de Ch	WC	1	
28	A	Unique	R de Ch	2 pièces	42	
29	A	a)	1er	Logement	47	
30	A	a)	1er	Logement	45	
31	A	a)	1er	WC	1	
32	A	a)	1er	Logement	30	
33	A	a)	1er	WC	1	
34	A	a)	1er	Logement	36	
35	A	a)	1er	WC	1	
36	A	a)	2ème	Logement	36	
37	A	a)	2ème	Logement	30	
38	A	a)	2ème	WC	1	
39	A	a)	2ème	Logement	36	
40	A	a)	2ème	WC	1	
41	A	b)	2ème	Logement	31	
42	A	b)	2ème	Logement	37	
43	A	b)	2ème	WC	1	
44	A	a)	3ème	Logement	36	
45	A	a)	3ème	Logement	30	
46	A	a)	3ème	WC	1	
47	A	a)	3ème	Logement	36	
48	A	a)	3ème	WC	1	
49	A	b)	3ème	Logement	31	
50	A	b)	3ème	Logement	37	
51	A	b)	3ème	WC	1	
52	A	a)	4ème	Logement	35	
53	A	a)	4ème	Logement	29	
54	A	a)	4ème	WC	1	
55	A	a)	4ème	Logement	34	
56	A	a)	4ème	WC	1	
57	A	b)	4ème	Logement	30	
58	A	b)	4ème	Logement	17	
59	A	b)	4ème	Logement	17	
60	A	a)	5ème	Logement	15	
61	A	a)	5ème	3 pièces	21	
62	A	a)	5ème	1 pièce	6	
63	A	a)	5ème	1 pièce	9	
64	A	a)	5ème	Logement	11	
65	A	a)	5ème	1 pièce	4	
66	A	b)	5ème	Débarras	2	
67	A	b)	5ème	1 pièce	7	
68	A	b)	5ème	1 pièce	6	
69	A	b)	5ème	1 pièce	7	
70	A	b)	5ème	2 pièces	14	
71	B	b)	5ème	1 pièce	4	
72	B	-	R de Ch	Réserve	23	
73	B	-	R de Ch	Entrée	7	
74	B	Unique	1er	2 greniers	19	
75	C	Unique	R de Ch	Cour couverte	5	

YA

AK

76	A	Unique	R de Ch	Local	18	Issu de la division du lot 24
77	A	Unique	R de Ch	Local commercial	53	Issu de la division du lot 24
TOTAL					1000	

REPARTITION DES CHARGES**Charges Générales**

N° de Lots	Quote-part en 1000èmes
24	71
76 77	18 53

Charges relatives au bâtiment A

N° de Lots	Quote-part en 1000èmes
24	76
76 77	20 56

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée par courrier électronique au syndic de la copropriété.

FRAIS

Les frais sont supportés par le requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de VANVES 2 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

AK

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Domiciles Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Mathieu MAURIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Henri TOUATI, Patrick PAPAIZIAN, Philippe PAILHES, Michèle SELLEM, Eric GRANDJEAN, Mathieu MAURIN, Cécile ZAMPINI et Sébastien ALALOUF », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TOULOUSE, Haute-Garonne, 30 Boulevard Maréchal Leclerc, soussigné. Téléphone : 05.34.45.52.52 Télécopie : 05.34.45.52.50 Courriel : etude31077.toulouse@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas

44
AK

l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Projet de modificatif EDD du géomètre - Annexe n°1
Annexe 2	Plans - Annexe n°2

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique au lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

**M. AMAR Ygal représentant de la
société dénommée COMMERCITY a
signé**

à PARIS
le 10 janvier 2019

**et le notaire Me MAURIN MATHIEU a
signé**

à PARIS
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
LE DIX JANVIER

YA
AK

Immeuble sis à :

-

MALAKOFF

(Hauts-de-Seine)

**12, rue Béranger
Rue Turgie**

-

**MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION EN COPROPRIETE**

-

Dossier n° RG17-102 V3

2

EXPOSÉ

Le présent modificatif a pour objet :

La subdivision du lot 24, situé au rez-de-chaussée, en deux nouveaux lots numérotés 76 et 77

YA
AV

SUBDIVISION DU LOT 24

N° du lot	Bât.	Escalier	Niveau	Nature du lot	Quote part en 1000e dans la propriété du sol	Nature de la modification
24	A	unique	R de Ch	Local commercial	71	Subdivisé en lots 76 et 77 supprimé
76	A	unique	R de Ch	Local	18	Partie du lot 24
77	A	unique	R de Ch	Local commercial	53	Partie du lot 24

VA
AK

DESIGNATION DES LOTS CRÉÉS

Lot numéro 76 :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la cour, ce lot consiste en :

UN LOCAL comprenant

Deux pièces et une salle d'eau avec wc.

Droit de jouissance exclusif entre les lots numéros 25, 27, 72, 73, 74, 75 et 76 à la cour les desservant

Et les DIX HUIT

Millièmes des parties communes générales

18/1000è

Lot numéro 77 :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la rue Béranger ou par la cour, ce lot consiste en :

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant

Une boutique sur rue Béranger et rue Turgie, ce lot donne accès au lot 18 situé au sous-sol

Et les CINQUANTE TROIS

Millièmes des parties communes générales

53/1000è

VA
AK

Dossier n° RC17-102 V3

5

REPARTITION DES CHARGES

Charges Générales

N° de Lots	Quote-part en: 1000€
24	71
76	18
77	53

Charges relatives au bâtiment A

N° de Lots	Quote-part en: 1000€
24	76
76	20
77	56

AK WA

TABLEAU RECAPITULATIF

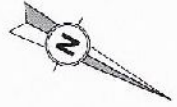
Etabli après le modificatif qui précède, conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié notamment par le décret numéro 79-405 du 21 Mai 1979 pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Quote-part en 1000e
1	A	Unique	S/Sol	Cave n° 1	2
2	A	Unique	S/Sol	Cave n° 2	1
3	A	Unique	S/Sol	Cave n° 3	1
4	A	Unique	S/Sol	Cave n° 4	1
5	A	Unique	S/Sol	Cave n° 5	1
6	A	Unique	S/Sol	Cave n° 6	1
7	A	Unique	S/Sol	Cave n° 7	1
8	A	Unique	S/Sol	Cave n° 8	1
9	A	Unique	S/Sol	Cave n° 9	1
10	A	Unique	S/Sol	Cave n° 10	1
11	A	Unique	S/Sol	Cave n° 11	1
12	A	Unique	S/Sol	Cave n° 12	1
13	A	Unique	S/Sol	Cave n° 13	1
14	A	Unique	S/Sol	Cave n° 14	1
15	A	Unique	S/Sol	Cave n° 15	1
16	A	Unique	S/Sol	Cave n° 16	1
17	A	Unique	S/Sol	Cave n° 17	1
18	A	Interieur	S/Sol	Cave	11
19	A	Unique	S/Sol	Cave n° 18	1
20	A	Unique	S/Sol	Cave n° 19	1
21	A	Unique	S/Sol	Cave n° 20	1
22	A	Unique	S/Sol	Cave n° 21	4
23	A	Unique	S/Sol	Cave n° 22	1
25	A	Unique	R de Ch	1 Pièce	8
26	A	Unique	R de Ch	Réserve	10
27	A	Unique	R de Ch	WC	1
28	A	Unique	R de Ch	2 pièces	42
29	A	a)	1er	Logement	47
30	A	a)	1er	Logement	45
31	A	a)	1er	WC	1
32	A	a)	1er	Logement	30
33	A	a)	1er	WC	1
34	A	a)	1er	Logement	36
35	A	a)	1er	WC	1
36	A	a)	2ème	Logement	36
37	A	a)	2ème	Logement	30
38	A	a)	2ème	WC	1
39	A	a)	2ème	Logement	36
40	A	a)	2ème	WC	1
41	A	b)	2ème	Logement	31
42	A	b)	2ème	Logement	37
43	A	b)	2ème	WC	1
44	A	a)	3ème	Logement	36
45	A	a)	3ème	Logement	30
46	A	a)	3ème	WC	1
47	A	a)	3ème	Logement	36
48	A	a)	3ème	WC	1
49	A	b)	3ème	Logement	31
50	A	b)	3ème	Logement	37

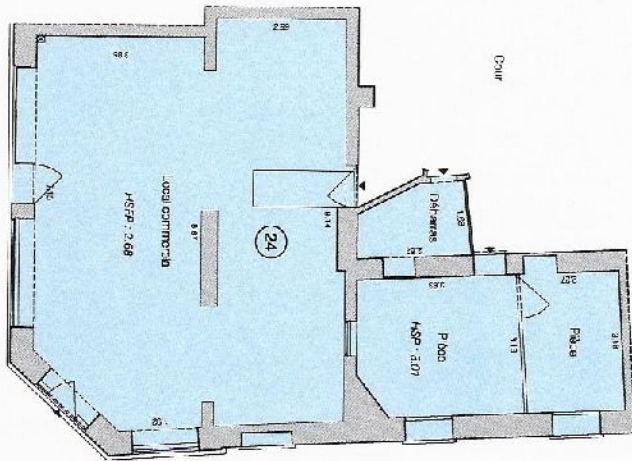
YA
AK

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Quote-part en 1000e
51	A	b)	3ème	WC	1
52	A	a)	4ème	Logement	35
53	A	a)	4ème	Logement	29
54	A	a)	4ème	WC	1
55	A	a)	4ème	Logement	34
56	A	a)	4ème	WC	1
57	A	b)	4ème	Logement	30
58	A	b)	4ème	Logement	17
59	A	b)	4ème	Logement	17
60	A	a)	5ème	Logement	15
61	A	a)	5ème	3 pièces	21
62	A	a)	5ème	1 pièce	6
63	A	a)	5ème	1 pièce	9
64	A	a)	5ème	Logement	11
65	A	a)	5ème	1 pièce	4
66	A	b)	5ème	Débarras	2
67	A	b)	5ème	1 pièce	7
68	A	b)	5ème	1 pièce	6
69	A	b)	5ème	1 pièce	7
70	A	b)	5ème	2 pièces	14
71	B	b)	5ème	1 pièce	4
72	B	-	R de Ch	Réserve	23
73	B	-	R de Ch	Entrée	7
74	B	Unique	1er	2 greniers	19
75	C	Unique	R de Ch	Cour couverte	5
76	A	Unique	R de Ch	Local	18
77	A	Unique	R de Ch	Local commercial	53
TOTAL					1000

YA AS



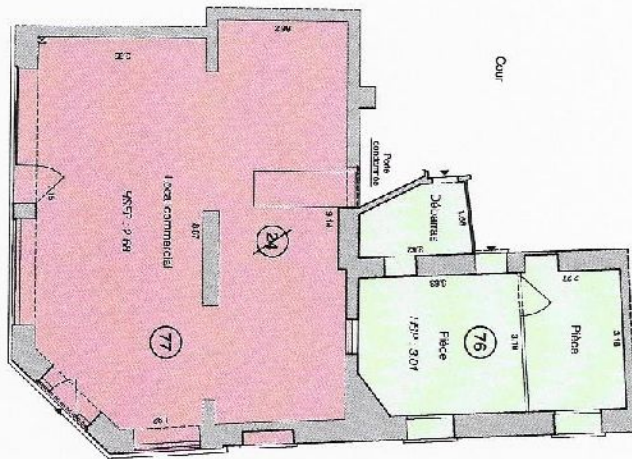
ETAT ANCIEN



Rue Beranger

Rue Turgie

ETAT NOUVEAU



Rue Beranger

Rue Turgie

MALAKOFF

(Hélicoptère)

12, rue Beranger
Rue Turgie

Cadastre : Section G n° 53

MODIFICATIF

REZ-DE-CHAUSSEE



Plan n° : 12.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100.101.102.103.104.105.106.107.108.109.110.111.112.113.114.115.116.117.118.119.120.121.122.123.124.125.126.127.128.129.130.131.132.133.134.135.136.137.138.139.140.141.142.143.144.145.146.147.148.149.150.151.152.153.154.155.156.157.158.159.160.161.162.163.164.165.166.167.168.169.170.171.172.173.174.175.176.177.178.179.180.181.182.183.184.185.186.187.188.189.190.191.192.193.194.195.196.197.198.199.200.201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211.212.213.214.215.216.217.218.219.220.221.222.223.224.225.226.227.228.229.230.231.232.233.234.235.236.237.238.239.240.241.242.243.244.245.246.247.248.249.250.251.252.253.254.255.256.257.258.259.260.261.262.263.264.265.266.267.268.269.270.271.272.273.274.275.276.277.278.279.280.281.282.283.284.285.286.287.288.289.290.291.292.293.294.295.296.297.298.299.300.301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.312.313.314.315.316.317.318.319.320.321.322.323.324.325.326.327.328.329.330.331.332.333.334.335.336.337.338.339.340.341.342.343.344.345.346.347.348.349.350.351.352.353.354.355.356.357.358.359.360.361.362.363.364.365.366.367.368.369.370.371.372.373.374.375.376.377.378.379.380.381.382.383.384.385.386.387.388.389.390.391.392.393.394.395.396.397.398.399.400.401.402.403.404.405.406.407.408.409.410.411.412.413.414.415.416.417.418.419.420.421.422.423.424.425.426.427.428.429.430.431.432.433.434.435.436.437.438.439.440.441.442.443.444.445.446.447.448.449.450.451.452.453.454.455.456.457.458.459.460.461.462.463.464.465.466.467.468.469.470.471.472.473.474.475.476.477.478.479.480.481.482.483.484.485.486.487.488.489.490.491.492.493.494.495.496.497.498.499.500.501.502.503.504.505.506.507.508.509.510.511.512.513.514.515.516.517.518.519.520.521.522.523.524.525.526.527.528.529.530.531.532.533.534.535.536.537.538.539.540.541.542.543.544.545.546.547.548.549.550.551.552.553.554.555.556.557.558.559.560.561.562.563.564.565.566.567.568.569.570.571.572.573.574.575.576.577.578.579.580.581.582.583.584.585.586.587.588.589.590.591.592.593.594.595.596.597.598.599.600.601.602.603.604.605.606.607.608.609.610.611.612.613.614.615.616.617.618.619.620.621.622.623.624.625.626.627.628.629.630.631.632.633.634.635.636.637.638.639.640.641.642.643.644.645.646.647.648.649.650.651.652.653.654.655.656.657.658.659.660.661.662.663.664.665.666.667.668.669.670.671.672.673.674.675.676.677.678.679.680.681.682.683.684.685.686.687.688.689.690.691.692.693.694.695.696.697.698.699.700.701.702.703.704.705.706.707.708.709.710.711.712.713.714.715.716.717.718.719.720.721.722.723.724.725.726.727.728.729.730.731.732.733.734.735.736.737.738.739.740.741.742.743.744.745.746.747.748.749.750.751.752.753.754.755.756.757.758.759.760.761.762.763.764.765.766.767.768.769.770.771.772.773.774.775.776.777.778.779.780.781.782.783.784.785.786.787.788.789.790.791.792.793.794.795.796.797.798.799.800.801.802.803.804.805.806.807.808.809.810.811.812.813.814.815.816.817.818.819.820.821.822.823.824.825.826.827.828.829.830.831.832.833.834.835.836.837.838.839.840.841.842.843.844.845.846.847.848.849.850.851.852.853.854.855.856.857.858.859.860.861.862.863.864.865.866.867.868.869.870.871.872.873.874.875.876.877.878.879.880.881.882.883.884.885.886.887.888.889.890.891.892.893.894.895.896.897.898.899.900.901.902.903.904.905.906.907.908.909.910.911.912.913.914.915.916.917.918.919.920.921.922.923.924.925.926.927.928.929.930.931.932.933.934.935.936.937.938.939.940.941.942.943.944.945.946.947.948.949.950.951.952.953.954.955.956.957.958.959.960.961.962.963.964.965.966.967.968.969.970.971.972.973.974.975.976.977.978.979.980.981.982.983.984.985.986.987.988.989.990.991.992.993.994.995.996.997.998.999.1000.

liste des annexes :

- @ annexe 1 Projet de modificatif du géomètre
- @ annexe 2 Plans

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

M. AMAR Ygal représentant de la société dénommée COMMERCITY a signé à PARIS le 10 janvier 2019	
---	--

4/11
AK

VPA
131291



TC/VPA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DOUZE FÉVRIER**

**A MALAKOFF (Hauts-de-Seine), 12-14 rue Edgar Quinet, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Thibault CHAMBRY, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «CHAMBRY-VIGNERON-LABOPIN, notaires associés», titulaire
d'un Office Notarial à MALAKOFF (Hauts-de-Seine) 12-14 rue Edgar Quinet,
identifié sous le numéro CRPCEN 92035,**

Conseil de la Commune de Malakoff

Etant ici précisé que la société BERANGER 92 est assistée de Maître Steven
MAO, Avocat à la Cour, Cabinet d'Avocats WANG sis 11 place de la Nation 75011
PARIS, présent à l'acte,

A reçu le présent acte contenant :

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

PAR :

La Société dénommée **BERANGER 92**, Société par actions simplifiée au
capital de 1000 €, dont le siège est à MALAKOFF (92240), 12 rue Béranger, identifiée
au SIREN sous le numéro 917896110 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de NANTERRE.

Ci-après dénommée le "**CEDANT**" et agissant solidairement en cas de
pluralité.

D'UNE PART

AU PROFIT DE :

La **COMMUNE DE MALAKOFF**, collectivité territoriale, personne morale de
droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, dont l'adresse est à
MALAKOFF (92240), 1 Place du 11 Novembre, identifiée au SIREN sous le numéro
219200466.

Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

D'AUTRE PART

CESSIONNAIRE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée BERANGER 92 est représentée à l'acte par :

La société GROUPE LRF, cette dernière ayant été nommée Premier Président statutaire de la société BERANGER 92, nommée à cette fonction suivant les statuts constitutifs de ladite société en date du 25 juillet 2022, sans limitation de durée et non révoquée depuis, ainsi déclaré.

Ladite société GROUPE LRF, elle-même représentée par Monsieur Haochi LI, Président statutaire du Groupe LRF suivant les statuts constitutifs de ladite société en date du 12 mars 2022.

Le tout suivant délibération pour vendre en date du 30 juillet 2024, ci-annexée (Annexe n°1).

Ledit Monsieur Haochi LI déclarant les statuts inchangés depuis leur constitution pour ces deux sociétés.

- La COMMUNE DE MALAKOFF est représentée à l'acte par :

Monsieur Rodéric AARSSE, en sa qualité de deuxième adjoint au Maire, agissant par délégation de fonction et de signature de Madame la Maire de MALAKOFF en vertu d'un arrêté municipal n°2020/59/SG du 11 septembre 2020 transmis au contrôle de légalité et publié le 23 septembre 2020, dont une copie demeure annexée (Annexe n°2).

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes :

- d'une délibération n°2020_19 du 23 mai 2020, télétransmise au contrôle de légalité le 26 mai 2020, dont une ampliation est annexée (Annexe n°3)
- D'une décision n°2024_205 en date du 29 octobre 2024 télétransmise au contrôle de légalité le 29 octobre 2024, dont une ampliation est annexée (Annexe n°4).

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

Un avis de l'Autorité compétente de l'Etat a été rendu le 23 octobre 2024 et est annexé (Annexe n°5).

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société BERANGER 92

- Extrait K bis de moins de trois mois.
- Certificat de non faillite de moins de trois mois.
- Etat complet des inscriptions et nantissements de moins de trois mois.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- pièce d'identité et titre de séjour du signataire.

Concernant la COMMUNE DE MALAKOFF

- Pièce d'identité du signataire.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

La cession concerne un **BIEN** pour lequel, conformément aux articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le **CESSIONNAIRE** a exercé, à charge de rétrocession, son droit de préemption, le conseil municipal ayant adopté un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Etant ici précisé que le **CESSIONNAIRE** devra rétrocéder le **BIEN** dans un délai de deux ans, qui peut être porté à trois ans en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce, conformément à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme. **Toutefois si cette rétrocession n'a pas lieu dans le délai imparti, le cessionnaire évincé bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.**

Cette rétrocession devra respecter les prescriptions des articles R 214-11 et suivants du Code de l'urbanisme.

La préemption est consécutive à la signature d'un avant-contrat entre le **CEDANT** et LA SASU LA FERME DE MALAKOFF, cessionnaire originaire aujourd'hui évincé, suivant acte sous seing privé en date du 30 juillet 2024.

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 31 juillet 2024 avec un accusé de réception portant présentation en Mairie en date du 2 août 2024 ci-annexés (Annexe n°6).

Une demande de visite et de pièces complémentaires a été formulée par la Commune de Malakoff le 25 septembre 2024, le courrier étant ci-annexé (Annexe n°7), et la visite a été effectuée le 30 septembre 2024, ainsi déclaré.

Par une décision en date du 29 octobre 2024, ce bénéficiaire a indiqué qu'il exerçait son droit de préemption, réponse signifiée le jour même au CEDANT et au BAILLEUR par exploit d'huissier.

Le CEDANT déclare avoir informé par email du 30 octobre 2024 l'acquéreur évincé par l'intermédiaire de leurs avocats Me Sabrina Feddag, conseil de l'acquéreur évincé.

La notification et la réponse sont annexées, ainsi que les significations de la décision du droit de préemption (Annexe 4).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds dont la désignation suit :

DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de vente de fruits et légumes, épicerie fine sis à MALAKOFF (92240), 12 rue Béranger, lui appartenant, connu sous le nom commercial "LE RELAIS DU FRUIT", et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE, sous le numéro 917896110, ce fonds comprenant :

- La clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis à MALAKOFF (92240), 12 rue Béranger, où le fonds est exploité.
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation, dont un inventaire daté du 28 décembre 2024 descriptif et estimatif certifié sincère et véritable par les parties est annexé aux présentes (Annexe n°8)
- Un stock de marchandises constitué de : Néant.

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

Est exclu de la présente cession l'enseigne « LE RELAIS DU FRUIT ».

ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT**, pour l'avoir acquis suivant acte sous seing privé en date du 5 septembre 2022, de:

la société PRIMEURS ET FRAICHEUR, société par actions simplifiée au capital de sept mille euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 889061339.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265 000,00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR) ;
- aux éléments corporels pour CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

ENONCIATION DU BAIL

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité, ont été donnés à bail par la société COMMERCITY, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 décembre 2017, aux droits de laquelle est venue la société SCI CAPU BABY, et ce pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 11 décembre 2017 pour se terminer le 10 décembre 2026.

Ledit bail a été conclu initialement au profit de Monsieur Kaddour ABDELAZIZ, agissant pour le compte de la société PRIMEURS +, ledit bail transféré tacitement au profit de la société BERANGER 92, sans avenant spécifique, ainsi déclaré, suite à cessions de fonds de commerce successives emportant cessions du droit au bail,

Ledit bail et ses avenants sont annexés (Annexe n°9), le CESSIONNAIRE déclarant en avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour.

Par avenant numéro un en date du 15 mai 2018, la société COMMERCITY a accordé à la société PRIMEURS + une franchise de loyer de 7.800 € HT appliquée sur le loyer du second trimestre 2018.

DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Les locaux loués sont décrits ainsi dans le bail commercial :

« ARTICLE I — DESIGNATION

1.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit conformément au règlement de copropriété (Annexe 1.a) et au schéma des locaux joint au Bail (Annexe 1.b), dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS-DE-SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende (ci-après les « Locaux » ou les « Lieux Loués »):

- Bâtiment A, un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°24 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments.

formant le lot n°18 du règlement de copropriété et correspondant à 11/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 11/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

- Bâtiment A, au rez-de-chaussée, coté droit en regardant l'entrée rue Béranger, exclusivement une boutique, une cuisine, une pièce frigorifique, une pièce désignée « salle à manger » sur le schéma des locaux surligné et annexé ci-joint (Annexe 1.b).

formant une partie du lot n°24 du règlement de copropriété et correspondant à 53/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, et les 56/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Le Preneur déclare avoir expressément accepté que le débarras et les deux pièces compris dans lot n°24, désignées « chambre » sur le schéma des Locaux joint au Bail (Annexe 1.b)-, ainsi que le droit de jouissance exclusif entre les lots numéros

24, 25, 26, 27, 72, 73, 74 et 75, à la cour les desservant ne font pas partis de l'assiette du Bail.

Tels que lesdits Locaux se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le Preneur les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte, pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises.

Toute erreur dans la désignation des Locaux ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer. »

Par suite d'un avenant numéro deux en date du 10 janvier 2019, la description des locaux loués a été mise à jour par suite d'un modificatif au règlement de copropriété :

« Dépendant d'un immeuble sis à MALAKOFF (HAUTS DE SEINE) (92240) 12 rue Béranger, et rue Salvador Allende :

Lot numéro dix-huit (18)

un sous-sol auquel on accède directement par un escalier intérieur partant du lot n°77 au rez-de-chaussée, ce sous-sol est divisé en 5 compartiments les 11/1000èmes du sol et des parties communes générales et les 11/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Situé au rez-de-chaussée, accès par la rue Béranger ou par la cour, ce lot consiste en :

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant

Une boutique sur rue Béranger et rue Turgie, ce lot donne accès au lot 18 situé au sous-sol

Et les cinquante trois/millièmes (53/1000èmes) des parties communes générales et les 56/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A »

LOYER

Le montant actuel du loyer annuel hors taxe et hors charges est de QUARANTE MILLE NEUF CENT QUARANTE-SIX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (40 946,56 EUR) payable d'avance en début de trimestre.

Ce loyer est révisable en fonction de la variation de l'indice des Loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, la dernière révision a eu lieu le 11 décembre 2024, la prochaine aura lieu le 11 décembre 2025.

- Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Le Cédant déclare qu'il a remis une garantie à première demande d'un montant de dix mille euros (10.000,00 eur).

Par ailleurs, le cédant a versé la somme de 10 236,64 EUR au titre du dépôt de garantie.

Les factures du 4^{ème} trimestre 2024 et du 1^{er} trimestre 2025 sont ci-annexées Annexe n° 10.

CESSION, SOUS-LOCATION, DESTINATION

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

« ARTICLE III — DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les Lieux Loués que pour y exercer une activité de primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson.

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Les locaux loués étant situés dans un immeuble d'occupation bourgeoise, l'activité du preneur ne devra pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la copropriété et du voisinage.

A cet effet, le preneur devra veiller à ce que son activité ne cause pas de nuisances auditives, olfactives, ou toutes autres gênes.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus. »

[...]

« 11.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les Lieux Loués, ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

11.3 Cession

a. Généralités

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur du fonds qu'après l'agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. De surcroît, le droit de cession du fonds de commerce reste subordonné aux droits de préférence et de concours ci-après stipulés.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementé; sous la condition expresse du règlement préalable de tous arriérés restant dus en loyers, charges et accessoires, ou de mise sous séquestre pour les sommes éventuellement litigieuses.

Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire.

Le Preneur accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire, prévu à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, soit porté à quatre (4) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession enregistré devra être remis au Bailleur, dans le mois de la signature, aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du Bail.

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, à la date de prise de possession des Locaux par le cessionnaire, un état des lieux, contradictoire et amiable, devra être dressé en trois (3) exemplaires par le cédant, le cessionnaire et le Bailleur, dument appelé par le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, moyennant un préavis de quinze (15) jours.

Si le caractère contradictoire d'un tel état des lieux ne peut être assuré, celui-ci sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés entre le cédant et le cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise de possession des Locaux par le cessionnaire vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la livraison des Locaux visé à l'Article 7.2 faisant foi.

b. Notification préalable et concours

Aucune cession ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession dûment paraphé et signé par le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sous la triple condition suspensive : x) d'une part - mais exclusivement en cas de vente du fonds - de l'agrément visé ci-dessus qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un (1) mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motif sérieux et légitime, y) d'autre part du non exercice du droit de préférence, z) et enfin du droit du Bailleur de concourir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra également préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un (1) mois après la date de réception effective de cette notification. A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne composera, en l'absence de clause contraire expresse, aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieurs du Bailleur ; toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du Bail devant être de plein droit réputée non écrite.

c. Droit de préférence

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur à stricte égalité de conditions. En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans la quinzaine de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements. Il s'appliquera à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail (non soumis au régime des scissions) et du fonds de commerce, cession amiable ou per adjudication. En cas de vente globale de plusieurs fonds, la vente devra, à peine de nullité, comporter la décomposition de tout prix global pour faire apparaître le prix de cession du fonds exploité dans les Lieux Loués.

En cas de vente aux enchères, un Dire du Cahier des Charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être personnellement convoqué à l'adjudication au moins un (1) mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges. Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères »

Par ailleurs, le CEDANT déclare que :

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, par l'administration ou par toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Le bail n'est pas librement cessible, en conséquence le propriétaire a été appelé à l'acte de cession.

INTERVENTION DU BAILLEUR

La société dénommée **SCI CAPU BABY**, Société civile immobilière au capital de 1500€, dont le siège est à PARIS (75116), 65 rue Lauriston, identifiée au SIREN sous le numéro 449 288 646 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par la société dénommée **ALFIGEST**, gérante,

Elle-même représentée par Monsieur **Michael SZCZUPAK**, Président de ladite société **ALFIGEST**, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'assemblée en date du 3 juin 2019.

Ledit Monsieur **SZCZUPAK** ayant donné pouvoir à Madame **Anais FRESLON**, collaboratrice en l'Etude du Notaire soussigné, en vertu d'une procuration sous seing privé certifiée par docusign en date du 10 février 2025, ci-annexée (Annexe n°11).

Demeure également annexé à l'acte, le mail du bailleur confirmant les montants du loyer et dépôt de garantie (Annexe n°12).

EN SA QUALITE DE BAILLEUR des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, déclare :

- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT**, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;

- déclare que son droit de préférence n'est pas applicable compte tenu de la préemption du fonds de commerce et renonce à se prévaloir de toute action concernant son droit de préférence, **dans le cadre de la présente cession uniquement**,

- **Dispenser** ainsi de toute notification préalable à son profit, ainsi que visé dans les conditions sus-relatées

- faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;

- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;

- **Dispenser** de toute signification par voie de Commissaire de Justice, la réalisation de cette cession devant être simplement portée à sa connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée.

Une copie exécutoire par extrait des présentes lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

OBLIGATION DE SOLIDARITE

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessous ainsi que suvisé et ci-après à nouveau relatée :

« Le cédant s'oblige envers le Bailleur à être garant solidaire du cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges, accessoires et éventuelles indemnités d'occupation et l'exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire s'oblige également à être garant solidaire avec le cédant du paiement des loyers, charges et accessoires dus au titre du Bail par le cédant à la date de réalisation de ladite cession.

L'acte de cession devra mentionner les engagements de garantie solidaire susvisés du cédant et du cessionnaire. »

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.

Au vu de la cession actuelle sur décision de préemption de la Mairie, et de la qualité ainsi du CESSIONNAIRE, le bailleur consent expressément par les présentes à ce que le **CESSIONNAIRE**, soit la Commune de **MALAKOFF**, ne soit pas tenue de cette garantie de solidarité, mais que le nouveau repreneur, lors de la revente par la Commune, y soit bien lui assujetti, ainsi que le **CESSIONNAIRE** devra expressément y veiller,

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même jour.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR) , s'appliquant :

- aux éléments incorporels pour CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR),
- au matériel pour DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR) dont pour les marchandises : néant.

La présente ventilation est établie uniquement afin de se conformer aux dispositions de l'article L141-5 du Code de commerce. Elle ne pourra être opposée à aucune des parties, quels que soient les évaluations réalisées ou les résultats d'expertises éventuelles. Le prix global reflète, selon l'intention des parties, la valeur intrinsèque du fonds de commerce dans son universalité.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est payé comptant, sous condition de séquestre, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	+ 15 jours de la cession.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.

Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le **CESSIONNAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **CEDANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **CESSIONNAIRE** à ne pas verser immédiatement au **CEDANT** le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession.
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201 1° du Code général des impôts)	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
Nota : La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées : - l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ; - au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à la comptabilité de Maître Olivier Lijie WANG, avocat à la Cour du Cabinet d'avocats WANG, sis 11 place de la Nation à PARIS (75011), qui, par le simple encaissement des sommes dues, accepte la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Cette somme sera détenue par le cabinet d'avocats sur son compte CARPA afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever les éléments de la branche ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies

antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

CHARGES ET CONDITIONS

La cession est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

A la charge du cessionnaire :

Dépôt de garantie :

Le **CESSIONNAIRE** versera au **CEDANT** **au plus tard dans les 30 jours à compter des présentes** par la comptabilité du notaire soussigné la somme de 10 236,64 EUR (DIX MILLE DEUX CENT TRENTE SIX EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES) à titre de remboursement du dépôt de garantie.

Remboursement du prorata de loyer et charges du 1^{er} trimestre 2025 :

Le **CESSIONNAIRE** versera au **CEDANT** **au plus tard dans les 30 jours à compter des présentes** par la comptabilité du notaire soussigné la somme de 5 624,87 EUR (CINQ MILLE SIX CENT VINGT QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT SEPT CENTIMES) à titre de remboursement du prorata de loyer et charges HT du 12 Février 2025 au 31 Mars 2025.

Ainsi le CESSIONNAIRE s'engage à régler au CEDANT la somme totale de 15.861,51€. Cette somme sera réglée par la comptabilité du notaire et celle de Maître WANG Olivier (compte CARPA).

- Régularisation des charges au titre des années antérieures

Le **CEDANT** fera son affaire personnelle de la régularisation des charges locatives de l'année 2024 et des années antérieures de manière à ce que le **CESSIONNAIRE** soit déchargé de toute obligation à ce sujet.

- Régularisation des charges locatives récupérables au titre de l'année en cours

Les Parties établiront le décompte définitif des charges locatives à supporter et se régleront directement entre elles, hors la comptabilité des notaires soussigné, les sommes éventuellement dues au titre de la régularisation des charges locatives du 1er janvier 2025 à ce jour, au plus tard dans les deux (2) mois de la réception de la demande de régularisation de charges qui sera transmise par le bailleur.

Taxe foncière

Le **CEDANT** s'engage à rembourser le **CESSIONNAIRE**, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de taxe foncière sous 8 jours ouvrés à réception du titre à émettre par la Ville que cette dernière pourra établir à réception de l'avis de taxe foncière 2025.

État des lieux - impôts et charges

Le **CESSIONNAIRE** prendra le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouve actuellement sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, s'ils sont dus, les contributions, impôts et taxes et, notamment la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujéti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des

entreprises et plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

Droit de terrasse - information

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

Abonnements

Le **CEDANT** s'engage à résilier tous les contrats d'abonnements souscrits et notamment pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité...

Assurance-incendie

Le **CEDANT** s'engage à résilier son assurance.

A la charge du cédant :

Garantie contre le risque d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie contre le risque d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

Enonciations - Garantie

Le **CEDANT** s'oblige à garantir l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

Dettes

Les dettes du **CEDANT** ne sont pas transmises au **CESSIONNAIRE**, sauf clause expresse contraire figurant aux présentes.

Hygiène et sécurité

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Le CEDANT déclare qu'il n'existe pas sur le bien d'arrêts d'insalubrité, de péril et d'insécurité.

Commission d'hygiène

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du dernier rapport de la commission d'hygiène, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle.

Commission de sécurité

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du dernier rapport de la commission de sécurité, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle

Inspection du travail

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du dernier rapport de l'inspection du travail, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle

INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;
- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de cinq cent (500) mètres à vol d'oiseau du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant trois (3) ans à compter de ce jour.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de 200€ par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Commandes - marchés et contrats

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

CONFORMITE DES DISPOSITIONS D'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Le **CEDANT** déclare ne pas disposer du rapport concernant l'installation relative à l'accessibilité des personnes handicapées mais qu'il est conforme aux normes actuellement en vigueur.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

Le CEDANT déclare ne pas disposer du rapport concernant la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements relevant du public afférente à cette catégorie, ainsi que sa mise en accessibilité.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **CEDANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS**.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 du même Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est annexée.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)

Une copie des recherches est annexée.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

Une copie des recherches est annexée.

4°) La consultation de la base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée (Annexe n°13).

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le diagnostic amiante annexé au bail commercial est ci-annexé.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du bien ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

Le **CEDANT** déclare ne pas être en possession du DPE à jour. Il résulte des annexes du bail commercial que le DPE était vierge lors de la signature dudit bail.

Le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle et achetant en l'état.

DIAGNOSTICS

Le **CEDANT** déclare également ne pas être en possession des diagnostics termites, électricité et état des risques, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle et achetant en l'état.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre

en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Etat des risques

Le **CEDANT** déclare ne pas être en possession de ce diagnostic, le **CESSIONNAIRE** en faisant son affaire personnelle et achetant en l'état.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme est annexée (Annexe n° 14).

SALARIE DU FONDS

Le **CEDANT** déclare :

- Employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel suivant, en précisant pour chaque membre du personnel le type de contrat (contrat de travail annexé et les fiches de paie de décembre 2024 et janvier 2025 Annexe n°15), la date d'entrée dans l'entreprise, le salaire mensuel, les horaires, les avantages et aménagements éventuels dans le cadre du travail : Monsieur Abdesalam BOUTEZLOUMT.
- Appliquer la convention collective attachée à la profession.
- Ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail.
- Que les mouvements au sein de son personnel ces trois dernières années ont été les suivants : M. Qian QIAN et Mme Shuang QIAN ont démissionné et ne font plus partie de l'effectif depuis le 31/01/2025 ainsi déclaré par le CEDANT. Le CEDANT déclare et garantit qu'il a été en mesure de régler les soldes de tous comptes auprès de ces deux salariés. Les attestations des salariés sont ci-annexées.
- Que les horaires hebdomadaires du personnel ont, au cours de ces trois dernières années, été modifiés comme suit : néant.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, les indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mis à la charge du CEDANT, ainsi que ce dernier s'y oblige.

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour sera à la charge du **CEDANT** et le remboursement de celle versée depuis ce jour, à la charge du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** a informé son personnel de son projet de cession et ce conformément aux dispositions des articles L 141-23 et suivants du Code de commerce par courrier remis en mains propres le 16 août 2024. Les salariés lui ont fait connaître leur intention de ne pas présenter d'offre d'achat le même jour, ainsi qu'il est justifié par les documents annexés (Annexe n° 16).

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même Code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombent à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est rappelé aux parties et notamment au **CESSIONNAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** déclare qu'il n'a pas été en mesure de transmettre le registre du personnel pour ne pas l'avoir établi.

Le **CEDANT** remboursera au **CESSIONNAIRE** le prorata d'indemnités de congés payés et de tous avantages individuels acquis au personnel, correspondant à la période d'activité antérieure à la prise de possession tel que le crédit afférent au compte personnel de formation.

Le **CEDANT** n'est pas en mesure de transmettre les informations au **CESSIONNAIRE** quant à l'état du compte personnel de formation du salarié.

Le **CEDANT** déclare qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel.

Il déclare appliquer la convention collective en vigueur, et précise qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

En l'espèce, l'activité pratiquée ne nécessite pas ce type de collecte de données, ainsi déclaré par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

- 1- Privilège de vendeur et action résolutoire prise au profit de la banque CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL pour un montant de 212.000,00€.
- 2- Nantissement conventionnel inscrit au profit de la banque CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL pour un montant de 254.400€.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 6 février 2025 annexé (Annexe n°17).

Chaque titulaire d'inscription a été interrogé par le notaire soussigné à l'effet de connaître le montant exigible de sa créance, en capital, intérêts et accessoires. Par courrier en date du 7 février 2025, la banque CIC a confirmé que le montant de sa créance s'élevait actuellement à la somme de 151.808,32 eur.

Par courrier en date du 8 février 2025, la banque CIC a donné son accord de mainlevée sous réserve du paiement de sa créance.

Compte tenu du fait que le montant de la créance est supérieur au prix de vente, le CEDANT a d'ores et déjà versé sur le compte séquestre de Me WANG avocat susnommé la somme de 34.480,12 eur afin de garantir que la dette due à la banque CIC sera bien payée.

Le CEDANT autorise le séquestre à conserver cette somme jusqu'à ce que les délais d'opposition et de solidarité fiscale aient couru.

Ces réponses sont annexées (Annexe n°18).

Le CEDANT atteste qu'il n'existe pas d'autres inscriptions en cours et s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le **CEDANT** déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe pour les 2 exercices précédents étaient :
 - pour 2023, de deux cent soixante-treize mille sept cent quatre-vingt-treize euros (273 793,00 eur),
 - pour 2024, de deux cent quatre vingt six mille cinq cent quarante et un euros trente trois centimes (286 541,33 eur)

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois.

- Le cabinet comptable du **CEDANT** est FIDUCIAIRE PLAISANCE à PARIS (75015), 15 rue Georges Pitard depuis l'acquisition du fonds de commerce en 2022. Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués aux termes d'une attestation annexée (Annexe n°19).

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties visent à l'instant même un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédant celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé. Ce document est annexé.

COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

BON ETAT DE FONCTIONNEMENT

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la nécessité de bien vérifier, avant le jour de régularisation des présentes, le bon état de fonctionnement de tout le matériel et des installations compris dans la cession.

Le **CEDANT** déclare de son côté qu'à sa connaissance, aucun matériel ou installation quelconque ne présente des difficultés de fonctionnement.

T V A – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le cédant et le cessionnaire indiquent agir en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Engagement de revente

Le cessionnaire déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Être une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour.

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

En conséquence, le cessionnaire est exonéré pour les présentes des droits et taxes de mutation.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date, au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire.

En raison du caractère authentique de l'acte, l'enregistrement peut intervenir même après la publication prévue au BODACC ainsi que celle faite dans un support d'annonces légales conformément à l'article L 141-13 du Code de commerce.

FORMALITES

Le notaire fera procéder aux formalités de publicité relatives à la cession du fonds dans un support d'annonces légales, ainsi qu'aux formalités requises auprès du greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique.

Le **CEDANT** devra aviser l'administration fiscale, conformément à l'article 201 1° du Code général des impôts, de la date effective de la cession, ainsi que de l'identité et du domicile ou siège du **CESSIONNAIRE**, au plus tard dans les quarante-cinq jours qui suivent la publication du présent acte dans un support d'annonces légales.

Si le **CEDANT** est soumis au régime du bénéfice réel, il devra, dans un délai de soixante jours à compter de cette même publication, déposer la déclaration de son bénéfice réel accompagnée d'un résumé de son compte de résultats, conformément à l'article 201 3° du Code général des impôts.

Au contraire, si le **CEDANT** relève du régime des micro-entreprises, le notaire l'informe qu'il devra, dans ce même délai, satisfaire à la déclaration prévue à l'article 201 3 bis du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra remettre au notaire et au séquestre :

- une copie l'avis prévu à l'article 201 1° du Code général des impôts accompagné de son accusé de réception,
- ainsi qu'une attestation de la part du Trésor Public attestant,
 - o d'une part, du dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 201 3° ou 201 3 bis du même Code
 - o et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédant la cession.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** est exploitant du fonds ainsi déclaré. En cette qualité, le régime de l'impôt sur la plus-value sera le suivant : la plus ou moins-value de cession d'actif réalisée par une entreprise soumise à l'impôt sur les sociétés, est traitée fiscalement comme un résultat ordinaire, le régime des plus-values long terme étant exclu de la présente cession conformément à l'article 219 I a quater du Code général des impôts. Le résultat de cession relève du régime des plus ou moins-values à court terme.

En cas de plus-value, celle-ci est comprise dans le résultat ordinaire de l'exercice en cours lors de sa réalisation. En cas de moins-value, celle-ci s'impute sur le bénéfice d'exploitation ou contribue à la formation d'un déficit reportable dans les conditions de droit commun.

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné et de son conseil toutes explications en matière de déclarations et de calculs des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodécies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de ISSY LES MOULINEAUX, 1 place d'Alembert (92131).

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile dans le ressort du tribunal de commerce où est situé le fonds cédé, en l'office notarial.

Le **CEDANT** déclare que son siège social sera déplacé à PARIS 14^e 65 Boulevard Brune.

Adresse email du CEDANT : groupe1rf88@gmail.com

Adresse email du CESSIONNAIRE : urbanisme@ville-malakoff.fr

TITRES

Le **CEDANT** n'est pas tenu de remettre au **CESSIONNAIRE** le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le **CESSIONNAIRE** pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*

DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

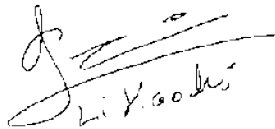
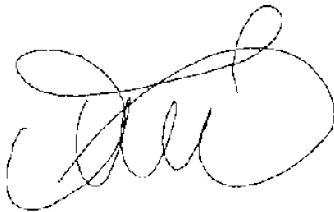
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Monsieur Haochi LI représentant du cédant, de nationalité chinoise, a déclaré comprendre et lire le français.

M. LI Haochi représentant de la société dénommée BERANGER 92 a signé à MALAKOFF le 12 février 2025	
Mme FRESLON Anais représentant de la société dénommée SCI CAPU BABY a signé à MALAKOFF le 12 février 2025	
M. AARSSE Rodéric représentant de la COMMUNE DE MALAKOFF a signé à MALAKOFF le 12 février 2025	
et le notaire Me CHAMBRY THIBAUT a signé à MALAKOFF L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DOUZE FÉVRIER	

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La SCI CAPU BABY, société civile immobilière, ayant son siège social au 65 rue Lauriston 75016 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 449 288 646.

Représentée par ALFIGEST, société par actions simplifiées, ayant son siège social au 65 rue Lauriston 75016 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 414 949 958.

Représentée elle-même par Monsieur Michael SZCZUPAK, habilité à signer les présentes en vertu d'un procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale ordinaire de la société ALFIGEST réunie extraordinairement en date du 3 juin 2019.

Ci-après dénommée le **Bailleur**,

ET

La COMMUNE DE MALAKOFF, collectivité territoriale, domiciliée 1 place du Onze Novembre 92240 MALAKOFF, identifiée sous le numéro SIREN 219 200 466.

Représentée par Madame Jacqueline BELHOMME, Maire de Malakoff, habilitée à signer les présentes en vertu de la délibération n°2020_19 en date du 23 mai 2020.

Représentée elle-même par Madame Sonia FIGUERES, Première Maire-Adjointe à la Maire, habilitée à signer les présentes en vertu de l'arrêté n°2022/03 du 28 janvier 2022.

Ci-après dénommée le **Preneur**,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés individuellement une « Partie » et ensemble, les « **Parties** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date du 11 décembre 2017, Monsieur Kaddour ABDELAZIZ agissant pour le compte de la société PRIMEURS +, est devenu titulaire d'un bail commercial, conclu avec la société COMMERCITY, représentée par Monsieur Ygal AMAR, pour des locaux sis 12 rue Béranger et rue Salvador Allende, pour une durée de neuf ans à compter du 11 décembre 2017, soit jusqu'au 10 décembre 2026, pour l'exercice d'une activité de primeur, épicerie fine, vente de tapas, sans cuisson.

Le 7 octobre 2019, la SCI CAPU-BABY est venue aux droits de la SNC COMMERCITY par l'acquisition des lots objets du présent avenant au bail.

Par acte sous seing privé en date du 1^{er} octobre 2020, la société PRIMEURS +, représentée par Monsieur Kaddour ABDELAZIZ, a cédé à la société PRIMEURS ET FRAICHEUR, représentée par Monsieur Marouan KROUNA, le fonds de commerce ayant pour activité « vente en gros et au détail de fruits et légumes et dérivés sous toutes ses formes, épicerie » exploité dans les locaux sis 12 rue Béranger et rue Salvador Allende, à compter du 1^{er} octobre 2020. Cet acte a été enregistré au service de la publicité foncière de Vanves 2 le 5 octobre 2020 sous la référence 9224P02 2020 A 05087.

Par acte sous seing privé en date du 5 septembre 2022, la société PRIMEURS ET FRAICHEUR, représentée par Monsieur Marouan KROUNA, a cédé à la société BERANGER 92, représentée par la société GROUPE LRF, elle-même représentée par Monsieur Haochi LI, le fonds de commerce de « vente de fruits et légumes, épicerie fine » exploité dans les locaux sis 12 rue Béranger et rue Salvador Allende, à compter du 5 septembre 2022. Cet acte a été enregistré au service de la publicité foncière de Vanves 2 le 7 septembre 2022 sous la référence 9224P02 2022 A 02840.

Par un acte notarié en date du 12 février 2025, la société par actions simplifiée BERANGER 92, a cédé à la COMMUNE DE MALAKOFF le fonds de commerce de « vente de fruits et légumes, épicerie fine » exploité dans les locaux sis 12 rue Béranger et rue Salvador Allende, à compter de la même date.

Eu égard à sa qualité, la COMMUNE DE MALAKOFF a sollicité du Bailleur la possibilité :

- D'être dispensée de mettre en place un virement automatique prévu à l'article 4.4 du bail commercial ;
- D'être dispensé de la garantie bancaire autonome à première demande prévue à l'article 4.9 du bail commercial initial ;
- De nuancer l'obligation de maintien d'exploitation prévue à l'article 6.2 ;
- De déroger à l'article 11.2 du bail commercial initial relatif à la sous-location et à la location-gérance ;

De convention expresse, le Bail et ses avenants et annexes forment un tout indivisible.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – MODALITES DE PAIEMENT

A l'article 4.4 du bail commercial, après l'alinéa « *Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le Preneur s'engage à mettre en place un virement automatique au profit du Bailleur qui lui a remis son relevé d'identité bancaire* », il est ajouté l'alinéa suivant :

Eu égard à sa qualité, la COMMUNE DE MALAKOFF est dispensée, à titre intuitu personae, de mettre en place un virement automatique au profit du Bailleur.

Pour autant, la Commune de Malakoff s'engage à respecter les conditions de règlement du loyer mentionnées à l'article 4.4 du bail en vigueur.

ARTICLE 2 - GARANTIE BANCAIRE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

Après l'alinéa suivant « *Dans cette hypothèse, tout associé du cessionnaire, si le cessionnaire est une personne morale, ou le cessionnaire lui-même s'il s'agit d'une personne physique, sera tenu de fournir la garantie bancaire à première demande stipulée au paragraphe g) ci-dessus* », l'article 4.10 est complété par ce qui suit :

Eu égard à sa qualité, le Bailleur dispense, à titre intuitu personae, la COMMUNE DE MALAKOFF de produire la garantie bancaire autonome à première demande prévue à l'article 4.9 du Bail.

La rétrocession par la Mairie ne pourra avoir lieu que si lors de la cession, le cessionnaire remet au bailleur une GAPD du montant prévu au bail, ou à défaut un chèque de banque de même montant qui constituera alors une garantie complémentaire en sus du dépôt de garantie.

ARTICLE 3 – MAINTIEN D'EXPLOITATION

Après l'alinéa « *de maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation* », l'article 6.2 du bail est complété comme suit :

Eu égard à sa qualité et aux contraintes, notamment juridiques, qui y sont liées, la COMMUNE DE MALAKOFF est dispensée, à titre intuitu personae, de maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation. Qu'elle use ou non de cette dispense, la COMMUNE DE MALAKOFF reste redevable de l'ensemble des obligations, notamment financières, prévues au Bail.

ARTICLE 4 – SOUS-LOCATION ET LOCATION-GERANCE

Après l'alinéa suivant « *Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les Lieux Loués, ni consentir une location-gérance du fonds de commerce exploité dans les Locaux. L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur* », l'article 11.2 est complété par ce qui suit :

Eu égard à sa qualité, le Bailleur autorise, à titre intuitu personae, la COMMUNE DE MALAKOFF à déroger à l'alinéa précédent, sans que cette autorisation emporte dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée.

La Commune de Malakoff s'engage à transmettre au bailleur la copie de tout contrat de sous-location ou location-gérance dans les 8 jours de leurs signatures

ARTICLE 5 – ABSENCE DE NOVATION

Toutes les clauses et conditions du Bail qui ne sont pas en contradiction avec le présent avenant demeurent valables.

ARTICLE 6 – VALIDITE DU PRESENT AVENANT

L'ensemble des dérogations au bail accordées par le Bailleur et faisant l'objet du présent avenant au bail sont accordées au seul bénéfice de la Commune de Malakoff et deviendront caduques pour les futurs preneurs.

Fait en deux exemplaires, à Malakoff, le

Le Preneur

Sonia FIGUERES
Première Maire-Adjointe

Le Bailleur