

# Ville de Malakoff

## DECISION MUNICIPALE N° DEC2025\_329

Direction : Direction Urbanisme - Habitat - Hygiène

**OBJET** : Renouvellement du bail commercial avec Monsieur WU Lianguo gérant de la société YLEAN pour des locaux sis 58 avenue Pierre Larousse

**Madame la Maire de Malakoff,**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23 ;

**Vu** le Code de commerce, et notamment ses articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 et suivants ;

**Vu** le Code civil, notamment son article 537 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal n°2020-19 du 23 mai 2020 relative aux délégations de pouvoir attribuées au Maire par le conseil municipal dans le cadre de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le bail commercial conclu avec la SARL STOP PRESSING le 11 avril 2007 pour des locaux sis 2 rue Béranger et 58 rue Pierre Larousse à Malakoff (92), et transféré à la SARL YLEAN, représentée par Monsieur Lianguo WU, le 18 février 2008 ;

**Vu** la demande de renouvellement dudit bail commercial formulée par Monsieur WU Lianguo gérant de la société YLEAN le 16 septembre 2025 ;

**Vu** le projet de renouvellement de bail commercial ci-annexé ;

**Considérant** que la commune de Malakoff est propriétaire d'un immeuble, sis 2 rue Béranger et 58 avenue Pierre Larousse cadastré G n°46, comprenant des logements et deux commerces en rez-de-chaussée;

**Considérant** que ce immeuble fait partie de son domaine privé ;

**Considérant** qu'un bail commercial d'une durée de neuf ans a été conclu avec la SARL STOP PRESSING le 11 avril 2007, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2004, pour la location d'un local commercial à usage de « Blanchisserie-teinturerie de détail et réparation de vêtements » d'une superficie de 86,40 m<sup>2</sup> utiles et de 4 caves d'une surface totale de 60 m<sup>2</sup> qui y sont attachées;

**Considérant** que la SARL YLEAN, représentée par Monsieur WU Lianguo, est devenue propriétaire du fonds de commerce et titulaire du bail commercial conclu le 11 avril 2007 par un acte signé le 18 février 2008 ;

**Considérant** que ledit bail commercial est ainsi en tacite prolongation depuis le 30 juin 2013 ;

**Considérant** que, par courrier en date du 16 septembre 2025, la SARL YLEAN a demandé le renouvellement de ce bail commercial ;

**Considérant** l'intérêt pour la commune de maintenir un local commercial au pied de cet immeuble ;

**DÉCIDE,**

**Article 1 : D'APPROUVER** le renouvellement du bail commercial à conclure avec la SARL YLEAN, représentée par Monsieur WU Lianguo, pour la location d'un local commercial de 86,40 m<sup>2</sup> utiles à usage de «Blanchisserie-teinturerie de détail et réparation de vêtements sis 2 rue Béranger et 58 Pierre Larousse (MALAKOFF 92240), pour une durée de neuf ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour un loyer principal annuel hors charges de vingt-mille euros (20 000€).

**Article 2 : DE SIGNER** le bail commercial ci-dessus désigné.

**Article 3 :** La présente décision sera notifiée à la SARL YLEAN, représentée par Monsieur WU Lianguo, et inscrite au registre des décisions. Ampliation en sera adressée à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine et Madame la Trésorière municipale.

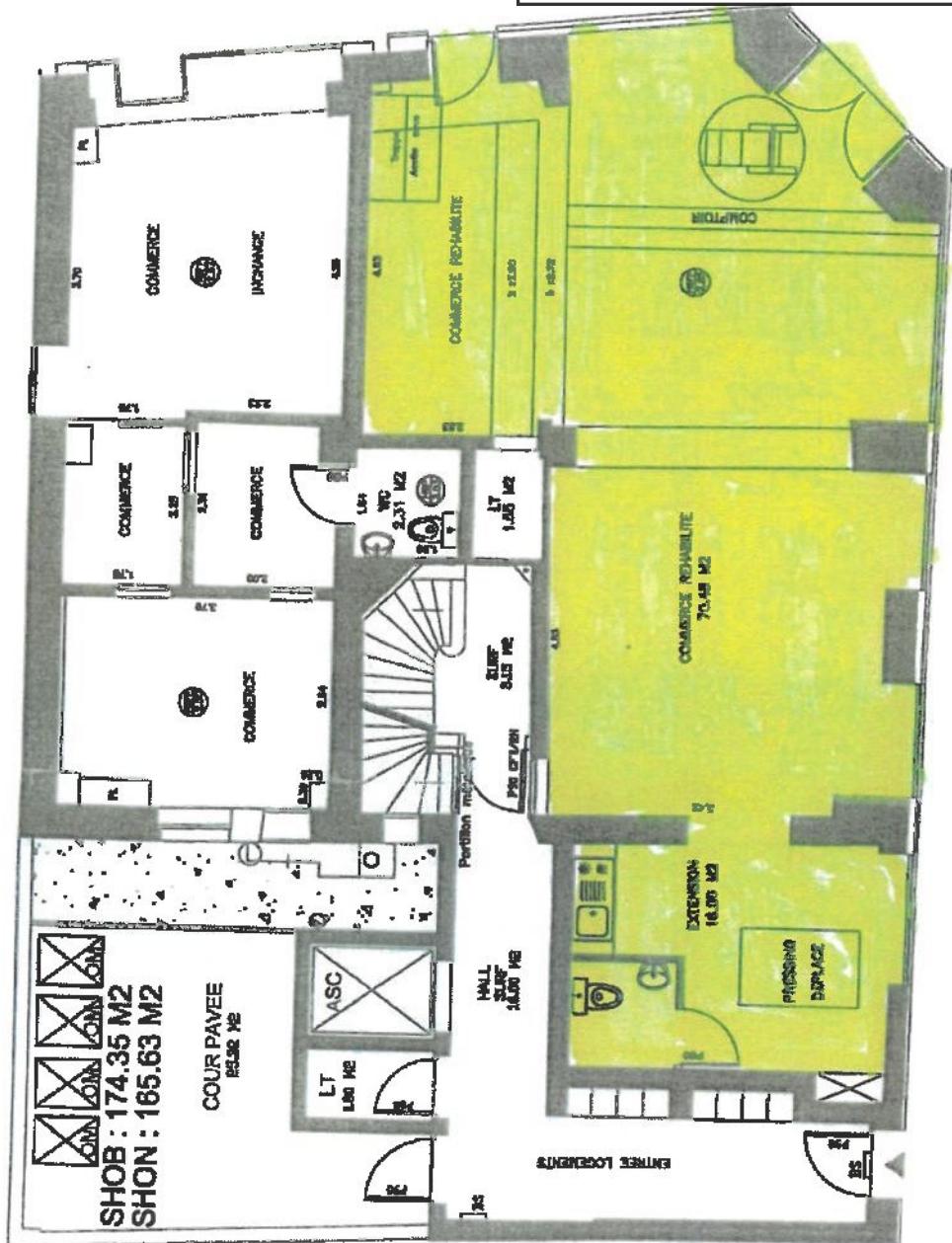
Fait à Malakoff, le 12 novembre 2025

La Maire,  
Jacqueline BELHOMME

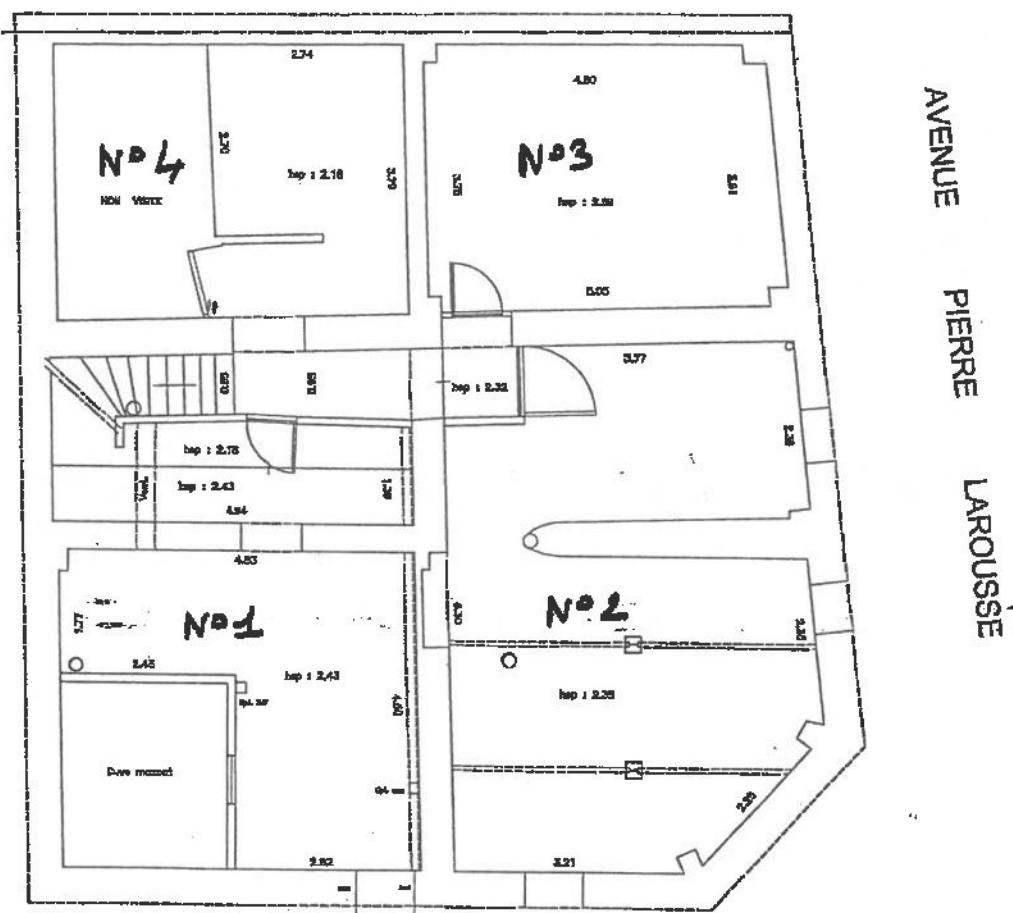
\*La Maire,

- 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.

## Annexe n°1



## CAVES



RUE BERANGER



*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 03/12/2025

Reçu en préfecture le 03/12/2025

Publié le

ID : 092-219200466-20251127-DEC2025\_329-AR

S<sup>2</sup>LO  
Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.



## ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 27 octobre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

92240 MALAKOFF

Code parcelle :  
**000-G-46**



## A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



### MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé R111.3 sur la commune Malakoff a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 31/07/1984

Date d'approbation : 07/08/1985

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain/Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

## RAPPEL

### Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

### Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur [georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger](http://georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protéger)

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

**Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ?**  Oui  Non

**Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ?**  Oui  Non

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

### SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

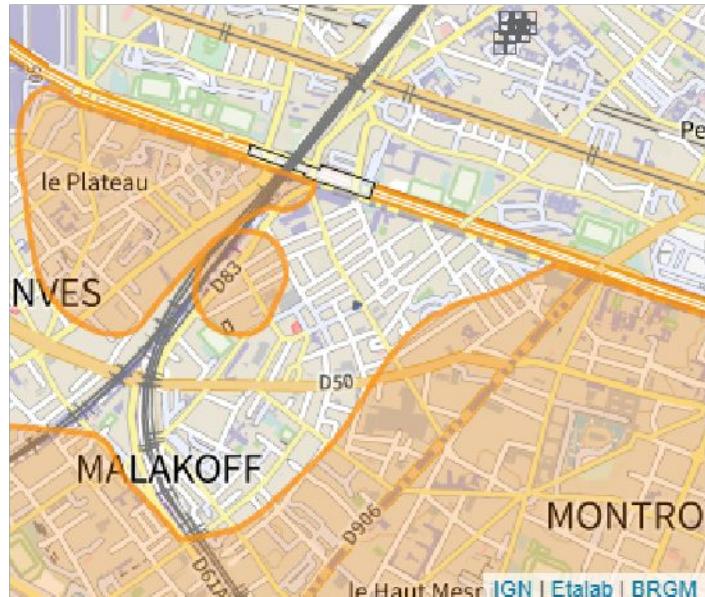


### ARGILE : 0/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



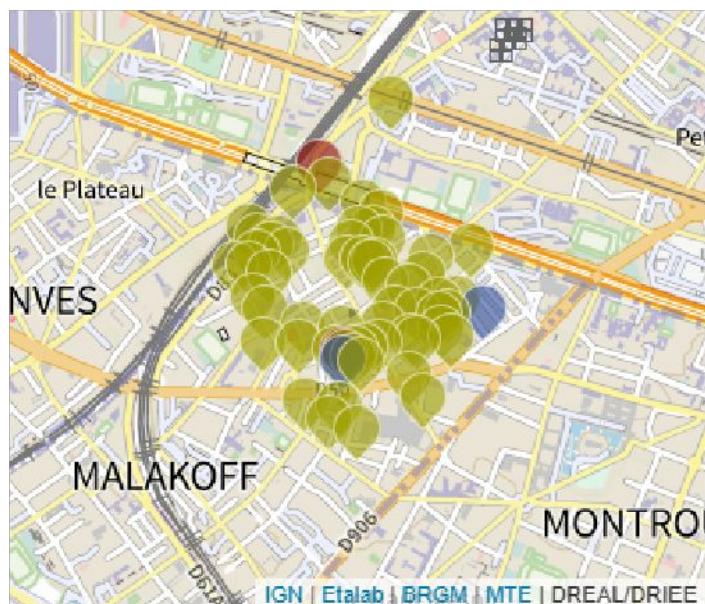
### POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 58 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 2 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

1 site(s) présente(nt) une proximité forte avec votre parcelle. Dans le cas où vous souhaiteriez en savoir davantage, il est recommandé de faire réaliser une étude historique et, le cas échéant, des analyses de sols par un bureau d'étude spécialisé dans le domaine des sols pollués.





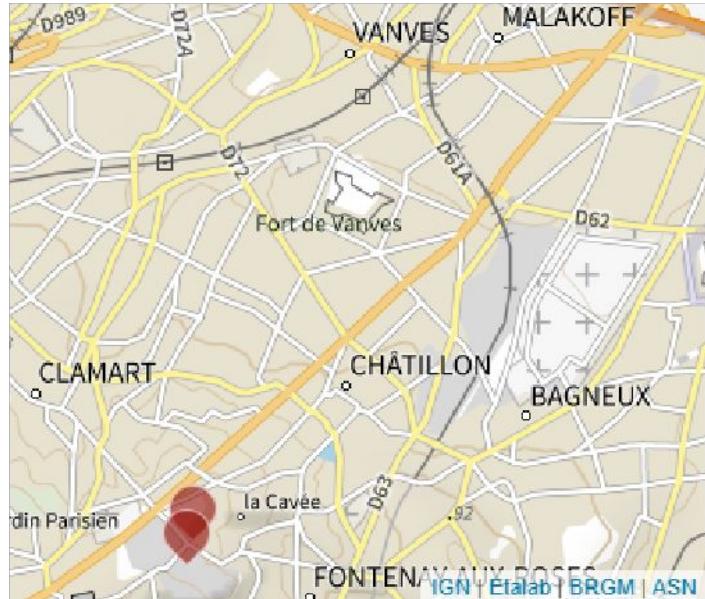
## INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE

Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Procédé (FONTENAY-AUX-ROSES)
- Support (FONTENAY-AUX-ROSES)



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 9

Source : CCR

Sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2137451A	01/07/2020	30/09/2020	21/12/2021	14/01/2022

Inondations et/ou Coulées de Boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9200533A	31/05/1992	01/06/1992	24/12/1992	16/01/1993
INTE9500497A	02/07/1995	02/07/1995	28/09/1995	15/10/1995
INTE9700555A	05/08/1997	06/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831125	05/06/1983	06/06/1983	25/11/1983	01/12/1983

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19831125	05/06/1983	06/06/1983	25/11/1983	01/12/1983

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19831125	05/06/1983	06/06/1983	25/11/1983	01/12/1983

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
SEERI NEXITY	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408824">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408824</a>
MEIE MBCPFP	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405581">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405581</a>

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869703">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3869703</a>
Blanchisserie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884390">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884390</a>
Atelier de traitement de surface	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884495">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884495</a>
Garage et parc de stationnement	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885000">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885000</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886226">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886226</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886759">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886759</a>
Fabrication, transformation et/ou dépôt des matières plastiques	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887052">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887052</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887553">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887553</a>
Atelier de triage, de dépôt et d'emballage (papiers, chiffons, métaux)	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887557">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887557</a>
Garage automobiles - Tolerie/Peinture	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887609">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887609</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888111">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888111</a>
Garage - Carrosserie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888170">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888170</a>
dépôt de houille	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888274">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888274</a>
Laverie - nettoyage à sec WASHMATIC	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888600">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888600</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885038">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885038</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885568">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885568</a>
Auto Service Réparation	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886758">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886758</a>
Atelier de réparations automobiles	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886853">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886853</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887604">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887604</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887823">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887823</a>

Nom du site	Fiche détaillée
Atelier de mécanique et d'ébénisterie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888559">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888559</a>
Garage, peinture - Station Service	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888634">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888634</a>
Laverie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884318">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884318</a>
Fabrication de produits céramiques	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885279">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885279</a>
Usine	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885421">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885421</a>
Ciments, Enduits et Revêtements Plastiques pour l'Aviation	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885575">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885575</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885949">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885949</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886329">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886329</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886388">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886388</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886651">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886651</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886943">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886943</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887734">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887734</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887754">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887754</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888184">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888184</a>
Tolerie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889022">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3889022</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885425">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885425</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885553">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885553</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886331">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886331</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888804">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888804</a>
SEERI NEXITY	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP633315">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP633315</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884294">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884294</a>

Nom du site	Fiche détaillée
Blanchisserie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884494">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884494</a>
Mécanique générale	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884994">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3884994</a>
Imprimerie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885002">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885002</a>
Atelier de serrurerie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885285">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885285</a>
Garage-Réparation	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885505">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3885505</a>
Peinture de bâtiment	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886513">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886513</a>
Peinture de bâtiment	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886514">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886514</a>
	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886585">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886585</a>
Laboratoire	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886920">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3886920</a>
Imprimerie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887014">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887014</a>
Vente et achat de véhicules automobiles neufs et d'occasions	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887057">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887057</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887207">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887207</a>
Polissage des métaux	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887208">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887208</a>
Laverie	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887266">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887266</a>
Garage	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887403">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887403</a>
Laboratoires cinématographiques	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887556">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3887556</a>
Atelier d'émaillage sur métaux	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888155">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3888155</a>

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
BLANCHISSERIE FONTAINE	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00029780101">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00029780101</a>
LUCIANI	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00036300101">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00036300101</a>

Ville de Malakoff

Hauts-de-Seine

Hôtel de Ville – Place du 11 novembre

92240 MALAKOFF

## RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

**ENTRE LES SOUSSIGNES,**

**La Commune de Malakoff, SIRET n°21920046600015, représentée par son Maire en exercice, domiciliée en l'Hôtel de Ville 1, place du 11 novembre - 92240 Malakoff,**

Ci-après dénommée le **Bailleur**,

**ET**

**La Société YLEAN, SARL au capital de 8000 euros dont le siège est sis 2 rue Béranger et 58 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 502 831 555, représentée par son gérant Monsieur WU Lianguo**

Ci-après dénommés le **Preneur**,

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

### **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le 1<sup>er</sup> juillet 1986, la SOCIETE NOUVELLE G.I.D., agissant en qualité de mandataire de l'indivision GAULON/PROVINS, propriétaire de l'immeuble sis 2 rue Béranger et 58 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), a donné à bail à la S.A.R.L. STOP PRESSING, pour une durée de neuf (9) ans divers locaux dépendant de l'immeuble.

Le 17 octobre 1990, la ville de Malakoff a acquis l'immeuble en vue de sa réhabilitation ultérieure et s'est trouvée de ce fait subrogée dans les droits et obligations de l'ancien propriétaire.

Le 30 juin 1995, le bail conclu le 1<sup>er</sup> juillet 1986 étant expiré, la ville de Malakoff a consenti le renouvellement de ce dernier pour une période de neuf (9) ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1995 pour se terminer le 30 juin 2004.

La SARL STOP PRESSING représentée par Madame SERFATY Carole Yaël épouse AZOGUI a signé, le 11 avril 2007, un bail commercial de 9 ans à effet du 11 avril 2007 avec la commune de Malakoff. Le 18 février 2008, par acte sous seing privé, Monsieur WU a acquis de Madame SERFATY le fonds de commerce.

Par un courrier daté du 16 septembre 2025, reçu le 19 septembre 2025, Monsieur WU Lianguo, par l'intermédiaire de son avocate, Maitre LI Qinglan, a demandé le

renouvellement de ce bail commercial. Il convient de procéder au renouvellement du bail aux nouvelles conditions ci-dessous exposées.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1 – OBJET – REGIME JURIDIQUE**

Par les présentes, la Commune de Malakoff donne à bail au Preneur, qui accepte, à titre de renouvellement, les locaux désignés à l'article 2 (ci-après les « **Locaux Loués** »), aux clauses et conditions suivantes :

Le présent bail commercial (ci-après désigné le « **Bail** ») est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code du Commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions.

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent Bail ne pourra, qu'elle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du Bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LOCAUX**

Le Bailleur donne à bail au Preneur les locaux dépendant d'un immeuble sis 2 rue Béranger et 58 avenue Pierre Larousse à Malakoff (92240), cadastré G n°46 (ci-après l'**« Immeuble »**)

Les Locaux Loués comprennent :

- **Au rez-de-chaussée** : Un local commercial dont l'entrée se trouve à l'angle des rues Béranger et Pierre Larousse d'une surface utile de 86,40 m<sup>2</sup> sous teinte jaune hachurée au plan ci-annexé (Annexe 1).
- **Au sous-sol** : 4 caves d'une surface totale de 60 m<sup>2</sup> environ figurant sur le plan annexé.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour déjà les occuper. Il déclare ainsi les accepter en conséquence dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'entendent et comportent avec leurs dépendances, sans répétition ni recours d'aucune sorte. Toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des Locaux Loués ne justifie ni réduction ni augmentation de loyer. De convention expresse entre les Parties, les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

### **ARTICLE 3 - DUREE**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Le bail commencera à courir le 01 janvier 2026 pour expirer le 31 décembre 2034.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent Bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce (ou toute autre forme qui serait ultérieurement autorisée par la loi) mais

seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1, L.145-24 du code du Commerce.

## **ARTICLE 4 - DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES**

Les Locaux Loués sont exclusivement destinés à usage commercial.

Le Preneur pourra exercer dans les Locaux Loués l'activité suivante : **BLANCHISSERIE/TEINTURERIE DE DETAIL – REPARATION DE VETEMENTS** à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur déclare que les Locaux Loués sont parfaitement adaptés à l'activité qu'il entend y exercer.

Il s'engage à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale.

Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité sauf dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce.

Le Bailleur restera libre de louer les autres locaux de l'Immeuble pour des activités similaires à celles du Preneur.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même, le Preneur s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

## **ARTICLE 5 – LOYER**

### 5.1 Fixation du Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel (ci-après désigné le « Loyer ») à **20 000,00 € (vingt mille euros)**.

Le Preneur s'oblige à payer le Loyer en 12 termes mensuels échus, dès réception de l'avis d'échéance.

Le paiement devra s'effectuer soit par prélèvement automatique, à la Caisse du Trésor Public ou par chèque libellé à l'ordre du Trésor Public adressé à la :

**Trésorerie Principale de Montrouge**  
**18 rue Victor Hugo**  
**92240 MALAKOFF**

### 5.2 Révision du Loyer

Le Loyer sera révisable tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des Locaux Loués, sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) établi par l'INSEE dans les conditions et selon les réserves prévues

par les articles L.145-37 et L.145-38 du code de commerce. La date d'effet du présent bail est celui du 2ème trimestre 2025 soit 136.81.

## **ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE.**

Le Bailleur reconnaît avoir reçu du Preneur, à l'occasion du bail initial, la somme de 3 454,34 € (trois mille quatre cent cinquante-quatre euros et trente-quatre centimes) correspondant à trois (3) mois de loyer en garantie de paiement du loyer, charges et impôts, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent Bail, des réparations locatives, y compris celles arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce dépôt de garantie est revalorisé à l'occasion du présent renouvellement de bail d'un montant de 1 545,66 € (mille cinq cent quarante-cinq euros et soixante-six centimes) pour correspondre à trois (3) mois de loyer hors taxes, soit un total de 5 000,00 € (cinq mille euros). Le Bailleur facturera le complément du dépôt de garantie dès la conclusion du présent renouvellement de Bail.

En aucun cas le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes dont il est redevable sur le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie pourra être immédiatement affecté par le Bailleur, en tout ou parties, au paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent Bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

A chaque réajustement de Loyer, le dépôt de garantie pourra être majoré de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer.

Au départ du Preneur après cessation du Bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants et biens mobiliers, remise des clés et production par le Preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

## **ARTICLE 7 – CHARGES, IMPOTS ET TAXES**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera 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 acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du Bail, avant tout déménagement.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tout abonnements et consommations d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone.

Le Preneur remboursera en outre chaque année au Bailleur les droits et taxes suivants afférents aux locaux liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleure : **la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle y afférent.**

## **ARTICLE 8 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES**

### Etat des risques et pollutions

Le Preneur est informé que les Locaux Loués dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit (risque de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines). Un état desdits risques établi en application des articles L.125-5 et R.125-6 du Code de l'environnement est annexé aux présentes (Annexe 3). Le Bailleure déclare qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

### Amiante

Afin de permettre au Bailleure de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour application de l'article R.134-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les Locaux Loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique est en cours de réalisation. Conformément aux dispositions des articles L.134-1 & L.134-3-1 du code de la Construction et de l'Habitation, le bailleur s'engage à faire établir ce diagnostic dans l'année. Le preneur s'engage à communiquer au bailleur une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser le dossier.

### Pollution

Le Preneur s'engage réciproquement à veiller scrupuleusement à utiliser les Locaux Loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les Locaux Loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir. Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleure, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble.

## **ARTICLE 9 - REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX**

### 9.1 Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle. Il devra, en outre, garnir les Locaux Loués et les tenir garnis en permanence de mobilier et de

matériels en quantité et de valeur suffisante pour répondre ~~en tout temps du paiement~~  
des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.  
Il devra occuper les Locaux Loués par lui-même, paisiblement et raisonnablement,  
conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

### 9.2 Respect de la réglementation

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicable à destination contractuelle des Locaux Loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance, un règlement intérieur ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par assemblée des copropriétaires.

### 9.3 Interdictions

En toute hypothèse, il est interdit au Preneur :

- D'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'Immeuble non comprises dans la présente location
- D'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou de tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'Immeuble. Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur.
- De faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

## **ARTICLE 10 - VISITE DES LOCAUX**

Le Preneur devra laisser en permanence libre d'accès les Locaux Loués au Bailleur, à ses représentants et à son architecte ou tous techniciens, entrepreneurs, ouvriers désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du Bail en cas de non-renouvellement, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie

de l'autorisation du Bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux Loués ou de l'Immeuble dont ils dépendent.

## **ARTICLE 11 - ENTRETIEN, TRAVAUX ET REPARATIONS DES LOCAUX LOUES**

### **11.1 Entretien des Locaux Loués**

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des Locaux Loués et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révèleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlement actuels et futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, vitrines, portes et serrurerie, volets, glaces, vitres, carrelage, revêtement de sol, boiseries.

Il déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des Locaux Loués ou aux parties communes.

A sa sortie, le Preneur devra rendre les locaux en bon état après avoir faire procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux d'entretien définis ci-dessus.

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients et visiteurs dans les Locaux Loués ou dans d'autres parties de l'Immeuble.

### **11.2 Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers**

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'Immeuble ou dans les Locaux Loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excèderait vingt et un jours (21). Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements, décorations, enseignes, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumée et de ventilation, notamment après un incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux utiles à l'Immeuble comme le ravalement.

### 11.3 Travaux à l'initiative du Preneur

11.3.1 Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, de cloisonnement, percement d'ouverture, ni aucun travaux concernant le gros œuvre du bâtiment, modifiant l'aspect extérieur ou la surface des Locaux Loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être soumis préalablement pour avis et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou de toute autre personne désignée par lui dont les éventuels honoraires seront à la charge du Preneur.

Ils devront avoir été autorisés si nécessaire par les autorités administratives compétentes et être conduit dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées.

Les travaux touchant à la structure des Locaux Loués ou à des éléments d'équipement intéressant les parties communes ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur.

Le Preneur s'engage, pour tous travaux de transformation ou d'amélioration qu'il entreprendra, à respecter et faire respecter, outre les règles de l'art, toutes normes et réglementations en vigueur, notamment les normes relatives à la protection de l'environnement et au respect du développement durable, et tous documents techniques relatifs à l'Immeuble et aux Locaux Loués.

Il s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

11.3.2 Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les Locaux Loués seront exclusivement à sa charge et resteront, à la fin du présent Bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part, celui se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état initial au frais du Preneur.

## **ARTICLE 12 – ASSURANCES**

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobilier, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers pour des capitaux suffisants. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le Preneur renoncera à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas de vol, de cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'Immeuble.
- au cas où les Locaux Loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés.
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers qu'elle que soit leur qualité. Le Preneur devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, de gaz, d'électricité, chauffage et en cas d'inondation dues par des fuites sur canalisations ou de refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

## **ARTICLE 13 - SOUS-OCCUPATION**

Le Preneur devra occuper les Locaux Loués par lui-même et par son personnel. A peine de résiliation du Bail, il ne pourra pas concéder la jouissance ou sous-louer les Locaux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce.

## **ARTICLE 14 – CESSION**

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les quinze (15) jours de la signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Un état des lieux devra être réalisé entre le cédant et le cessionnaire, auquel le Bailleur sera obligatoirement invité.

Le Preneur restera garant durant une durée de trois (3) ans à compter de la cession, conjointement et solidiairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution de conditions du présent Bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidiairement entre eux durant une durée de trois ans, au profit du Bailleur, des obligations nées du Bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

## **ARTICLE 15 - RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causes aux Locaux Loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

## **ARTICLE 16 – GARDIENNAGE - SERVICES COLLECTIFS**

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le Bailleur n'étant pas tenu, d'ailleurs, de prévenir le Preneur des interruptions.

## **ARTICLE 17 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des Parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

## **ARTICLE 18 - RESTITUTION DES LOCAUX**

A l'occasion de l'expiration du Bail, le Preneur devra prévenir de la date de son déménagement un (1) mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'Administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

## **ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le Preneur de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de Loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L.145-28 du code du commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent Bail, et un (1) mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dns le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de NANTERRE et exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur ~~vers le bailleur à une~~ indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur.

## ARTICLE 20 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et les conséquences, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

## ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux Loués, le Bailleur en l'Hôtel de Ville.

Fait en deux exemplaires, à Malakoff, le

### Le Preneur

Précédé de la mention 'lu et approuvé'

### Le bailleur

La Maire,  
Jacqueline Belhomme

## ANNEXES

- Plan du local (1)
- Etats des risques naturels et technologiques (3)

# Ville de Malakoff

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : **SAMEDI 23 MAI 2020**

Objet : Délégations de pouvoir attribuées au Maire par le conseil municipal dans le cadre de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

Nombre de membres composant le conseil : <b>39</b>	<b>DEL2020_19</b>
En exercice :	39
Présents :	37
Représentés (ayant donné mandat) :	2
Absents (sans mandat) :	0
<b>Arrivée en Préfecture le : 26 Mai 2020</b>	
<b>Publiée le : 26 Mai 2020</b>	
<b>Exécutoire le : 26 Mai 2020</b>	

L'an deux-mille-vingt le samedi 23 mai à 11 heures précises, les membres composant le conseil municipal de Malakoff, légalement convoqués le 19 mai 2020, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales, se sont réunis dans la salle des fêtes de l'école Jean Jaurès, située 13 avenue Jules Ferry à Malakoff, sous la présidence de Madame la Maire, Jacqueline BELHOMME.

### Etaient Présents (37) :

Mme Jocelyne BOYAVAL, Mme Catherine MORICE, M. Dominique CARDOT, Mme Fatiha ALAUDAT, Mme Carole SOURIGUES, Mme Virginie APRIKIAN, M. Michaël GOLDBERG, M. Pascal BRICE, Mme Annick LE GUILLOU, M. Rodéric AARSSE, M. Antonio OLIVEIRA, Mme Bénédicte IBOS, M. Loïc COURTEILLE, Mme Corinne PARMENTIER, Mme Sonia FIGUÈRES, M. Thomas FRANÇOIS, Mme Vanessa GHIATI, M. Grégory GUTIEREZ, Mme Dominique TRICHET-ALLAIRE, M. Saliou BA, M. Michel AOUAD, Mme Nadia HAMMACHE, M. Nicolas GARCIA, M. Jean-Michel POULLÉ, M. Farid HEMIDI, M. Martin VERNANT (arrivée à 11h12), M. Aurélien DENAES, M. Antony TOUEILLES, Mme Tracy KITENGE, Mme Fatou SYLLA, M. Gilles BRESSSET, M. Roger PRONESTI, Mme Emmanuelle JANNÈS, M. Olivier RAJZMAN, Mme Charlotte RAULT, M. Stéphane TAUTHUI.

### Mandats donnés :

Madame Julie MURET donne pouvoir à Madame Dominique TRICHET-ALLAIRE  
Madame Héla BEL HADJ YOUSSEF donne pouvoir à Monsieur Antony TOUEILLES

### Secrétaire de séance :

Madame Fatou SYLLA, en conformité avec l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, a été désignée par le conseil municipal pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'elle a acceptées.

# Ville de Malakoff

## CONSEIL MUNICIPAL Séance du 23 mai 2020

### Registre des délibérations Délibération n°DEL2020\_19

Service : Direction générale des services

Objet : Délégations de pouvoir attribuées au Maire par le conseil municipal dans le cadre de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

#### **Le conseil municipal,**

Entendu l'exposé du rapporteur,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2122-17, L.2122-18, L.2122-19, L.2122-22, L.2122-23,

**Vu** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant organisation territoriale de la République (NOTRe),

**Vu** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

**Vu** la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain modifiant l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales,

**Vu** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),

**Vu** l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics,

**Vu** l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique,

**Vu** le décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique,

**Vu** le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics,

**Vu** la délibération du conseil de territoire n°CT 15-2017 de l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris », en date du 07 mars 2017, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) à la commune de Malakoff,

**Vu** la délibération du conseil de territoire n°CT 34-2017 de l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris », en date du 28 mars 2017, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) à des organismes tiers sur la commune de Malakoff,

**Considérant** qu'il est souhaitable, afin d'assurer une meilleure efficacité dans la gestion des affaires courantes et dans le souci d'alléger l'ordre du jour des séances du conseil municipal, que le conseil municipal délègue une partie de ses attributions à Madame la Maire,

**Considérant** les possibilités de délégations complémentaires introduites par les lois n°2015-991 du 7 août 2015, n°2017-257 du 28 février 2017, n°2018-1074 du 26 novembre 2018 permettant de faciliter la bonne marche de l'administration communale,

**Considérant** que, sous l'effet de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le droit de préemption urbain a été transféré de plein droit à l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris »,

**Considérant** que, par la délibération du conseil de territoire n°CT 34-2017, en date du 07 mars 2017, l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris » a décidé de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à la commune de Malakoff sur l'intégralité du territoire communal, à l'exception des périmètres d'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

**Considérant** que, par la délibération du conseil de territoire n°CT 34-2017, en date du 28 mars 2017, l'établissement public territorial « Vallée Sud – Grand Paris » a décidé de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur les secteurs Danton/Charles de Gaulle, Pierre Larousse, Aavalée, Péri/Brossolette, Colonel Fabien, Frères Vigouroux, situés sur la commune de Malakoff,

**Après en avoir délibéré,**

**Par 39 voix pour dont 2 mandats (Mme MURET, Mme BEL HADJ YOUSSEF)**

**Article 1 : DÉLÈGUE** à Madame la Maire le pouvoir de prendre toute décision pour :

**1<sup>o</sup>** - Arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux et procéder à tous les actes de délimitation des propriétés communales.

**2<sup>o</sup>** - Fixer les tarifs des droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics.

Ces droits et tarifs pouvant, le cas échéant, faire l'objet de modulations résultant de l'utilisation de procédures dématérialisées.

**3<sup>o</sup>** - Procéder, selon les conditions fixées par **l'annexe 1 de la présente délibération**, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts et à la sécurisation de l'encours de la dette.

**4<sup>o</sup>** - Prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution, le règlement des marchés et des accords-cadres de fournitures, services, travaux, ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget.

**5<sup>o</sup>** - Décider de la conclusion et de la révision du louage de choses, qu'il s'agisse de biens mobiliers que la ville donne à bail, ou de biens immobiliers que la ville donne ou prend à bail, sur le domaine public ou privé, pour une durée n'excédant pas douze ans.

**6<sup>o</sup>** - Passer les contrats d'assurance, ainsi qu'accepter les indemnités de sinistre y afférentes.

**7<sup>o</sup>** - Créer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux.

**8<sup>o</sup>** - Prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières.

**9<sup>o</sup>** - Accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges.

**10<sup>o</sup>** - Décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4600 euros.

**11<sup>o</sup>** - Fixer les rémunérations et régler les frais et honoraires des avocats, notaires, huissiers de justice et experts.

**12°** - Fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux (chiffre), les montants des offres de la commune à notifier aux expropriés et répondre à leurs demandes.

**13°** - Décider de la création de classes dans les établissements d'enseignement.

**14°** - Fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme.

**15°** - Exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire.

**16°** - Intenter au nom de la commune les actions en justice ou défendre la commune dans les actions intentées contre elle, dans les conditions suivantes :

- Saisine en demande, en défense ou intervention et représentation devant l'ensemble des juridictions de l'ordre administratif, y compris les juridictions spécialisées, tant en première instance, qu'en appel ou en cassation dans le cadre du contentieux de l'annulation, de la responsabilité contractuelle ou non contractuelle ou de tous autres contentieux, saisines ou affaires nécessitant, en demande ou en défense, de faire valoir les intérêts de la ville ;

- Saisine en demande, en défense ou intervention et représentation devant l'ensemble des juridictions de l'ordre judiciaire, qu'il s'agisse de juridictions civiles, pénales ou toutes autres juridictions spécialisées, tant en première instance, qu'en appel ou en cassation dans le cadre de tout contentieux ou affaires nécessitant, en demande ou en défense, de faire valoir les intérêts de la ville ;

- Saisine en demande, en défense ou intervention et représentation devant l'ensemble des autorités administratives indépendantes dans le cadre de toute procédure nécessitant, en demande ou en défense, de faire valoir les intérêts de la ville ;

- Constitution de partie civile en vue d'obtenir réparation des préjudices personnels et directs subis par la ville du fait d'infractions pénales, ainsi que les consignations qui s'avéreraient nécessaires dans le cadre de ces procédures ;

- Transiger avec les tiers dans la limite de 1000 euros.

**17°** - Régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux, à l'exclusion de celles concernant les accidents incluant des personnes.

**18°** - Donner, en application de l'article L.324-1 du code de l'urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local.

**19°** - Signer la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L.332-11-2 du même code précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux.

**20°** - Réaliser les lignes de trésorerie selon les conditions fixées **par l'annexe 2 de la présente délibération.**

**21°** - Exercer ou déléguer, au nom de la commune, le droit de préemption défini par l'article L.214-1 du code de l'urbanisme pour des aliénations à titre onéreux dans la limite d'un montant inférieur à 1 000 000 d'euros.

**22°** - Exercer, au nom de la commune, le droit de priorité défini aux articles L.240-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**23°** - Prendre les décisions mentionnées aux articles L.523-4 et L.523-5 du code du patrimoine relatives à la réalisation de diagnostics d'archéologie preventive prescrits pour les opérations d'aménagement ou de travaux sur le territoire de la commune.

**24°** - Autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre.

#### (25°)

**26°** - Demander à tout organisme financeur l'attribution de subventions dans les conditions suivantes :

- Tout organisme public, dont l'État et ses établissements publics, émanations et agences, les collectivités territoriales, les instances européennes et leurs agences ;
- Tout organisme privé concourant par son action à l'intérêt général ;
- Aux plus hauts montants disponibles au vu des seuils définis par l'organisme financeur et au vu des projets portés par la ville, objets des subventions recherchées.

Les demandes de subventions incluent tout document administratif ou technique de nature à permettre l'instruction par l'organisme financeur, ainsi que le versement effectif de la participation lorsqu'elle a été confirmée. Dans le cas où l'obtention d'une subvention est subordonnée à la signature d'une convention avec l'organisme financeur, cette dernière est approuvée par le conseil municipal, sauf caractère d'urgence mettant en péril la procédure d'obtention.

**27°** - Procéder au dépôt des déclarations préalables, des demandes de permis de démolir, permis de construire et permis d'aménager pour des opérations autorisées par le conseil municipal.

**28°** - Exercer, au nom de la commune, le droit prévu au I de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

**29°** - Ouvrir et organiser la participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

**Article 2 : AUTORISE** un adjoint, dans l'ordre du tableau, à exercer les délégations consenties à la Maire en cas d'absence ou d'empêchement de celle-ci, dans les conditions fixées par l'article L.2122-17 du code général des collectivités territoriales.

**Article 3 : DÉCIDE** que les décisions prises en application de la présente délibération peuvent être signées par un adjoint ou un conseiller municipal agissant par délégation de la Maire, dans les conditions fixées par l'article L.2122-18 du code général des collectivités territoriales.

**Article 4 : DÉCIDE** que les décisions prises en application de la présente délibération peuvent être signées par un membre de l'administration municipale agissant par délégation de la Maire, dans les conditions fixées par l'article L.2122-19 du code général des collectivités territoriales.

**Article 5 : PREND ACTE** que, conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales, la présente délégation ne saurait excéder la durée du mandat.

**Article 6 : PREND ACTE** que le conseil municipal sera tenu informé des décisions prises dans le cadre de la délégation, dans les conditions prévues à l'article L.2122-23 du code général des collectivités territoriales.

**Article 7 :** La Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.

Fait et délibéré à la date ci-dessus  
Ont signé les membres présents  
Pour extrait conforme au registre



Madame la Maire,  
**Jacqueline BELHOMME**