

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 SUIT :

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 SUIT :

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 20 mars 2025

Le Preneur

Sonia FIGUERES

Première Maire-Adjointe



Le Bailleur