

AVENANT n°1 AU BAIL A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La **SCI CARNOT 32**, Société Civile Immobilière (SCI) au capital de 157 000 euros, ayant son siège social à CHAMBRAY-LES-TOURS (37170), 65 rue des Perriers, identifiée au SIREN sous le numéro 481 185 130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours (37), représentée par Monsieur Christian CHABRUX, gérant associé, domicilié en cette qualité audit siège, ci après, dénommé « le Bailleur », d'une part,

Et

La **SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE**, Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de 1 000 euros, ayant son siège social sis aux LILAS (93260) en cours de domiciliation au 22 avenue du Maréchal Foch, sous le numéro 823 945 274, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny, représentée par son gérant, Monsieur Pascal GEFROY, né le 26 février 1964 à PARIS (75010), ci-après dénommé « le Preneur », d'autre part,

Préalable à l'objet des présentes, il est rappelé ce qui suit :

1° - Le droit au bail des locaux dans lequel est exploité le fonds de commerce détenu par le Preneur résulte d'un acte en date du 20 septembre 2014, aux termes duquel, le Bailleur, la SCI CARNOT 32, a fait bail et donné à loyer à Monsieur Abdelhak BENCHAREF et Madame Soumia KHARRAB son épouse, alors détenteurs du fonds de commerce. Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de 9 années qui a commencé à courir le 1^{er} octobre 2014, jusqu'au 30 septembre 2023.

2° - Le bailleur loue, dans les conditions prévues par la signature du bail à usage commercial en date du 20 septembre 2014, les locaux ci-après désignés : 22 avenue du Maréchal Foch à Neuilly-Plaisance (93360) :

- Au rez-de-chaussée : une boutique et une arrière-boutique,
- En sous-sol : une cave,
- En extérieur : une place de parking extérieur,
- Figurant au cadastre : section C, n°117, lieudit 32 Carnot, contenance 0ha 08a 59ca.

3° - Le bail commercial en date du 20 septembre 2014 interdit au Preneur de céder son droit au bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge au Cédant de rester garant et caution solidaire avec le Cessionnaire du respect de toutes les clauses et conditions du bail cédé avec le fonds de commerce.

La cession est soumise au consentement exprès du Bailleur, auquel il doit être communiqué par lettre recommandée avec accusé de réception les principales conditions de la cession, notamment : l'identité du Cessionnaire, le prix, le mode de paiement, le stock cédé et les contrats de travail en cours. Le Bailleur est invité à concourir à l'acte et une expédition ou un exemplaire original enregistré de la cession lui sera remis lors de la signature s'il est présent, ou envoyé dans le mois suivant la cession sous peine de nullité de ladite cession.

Page 1 sur 3

Certifié exécutoire
Acte publié le 01/07/2024

Ainsi, en cas de cession du fonds de commerce, le Cessionnaire se substitue au Cédant en tant que Preneur. L'acquisition laisse inchangées les clauses et conditions du bail.

Monsieur Abdelhak BENCHAREF et Madame Soumia KHARRAB son épouse ont cédé ledit fonds de commerce avec droit au bail à la Commune de NEUILLY-PLAISANCE le 4 juillet 2016.

4° - Dans le cadre d'une procédure de rétrocession du fonds de commerce portant droit au bail, objet du présent avenant, une candidature a été retenue, celle de Monsieur Pascal GEFROY qui s'est déclaré intéressé, pour le compte de la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE.

Le Bailleur, la SCI CARNOT 32, a été informé de cette candidature par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 mai 2017. Par courrier recommandé avec accusé de réception reçu le 22 mai 2017, il confirme son accord sur les points suivants :

- Rétrocession du fonds de commerce au bénéfice de M. Pascal GEFROY
- Accord pour l'établissement d'un avenant au contrat de bail conclu le 20 septembre 2014 modifiant l'échéance des loyers, payables par paiement mensuel avec terme à échoir le 5 du mois (auparavant paiement trimestriel à terme échu le 15 du mois)
- Loyer de 579,60 euros et 74 euros de provision de charges mensuelles
- Dispense de la Commune de NEUILLY PLAISANCE de rester garant solidaire avec le cessionnaire et les cessionnaires successifs du paiement des loyers, charges et accessoires à compter de la prise d'effet de l'avenant au bail

5° - Une promesse synallagmatique de rétrocession d'un fonds de commerce sis 22 avenue du Maréchal Foch sous conditions suspensives a été signée le 13 avril 2017 entre la Ville de Neuilly-Plaisance et la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE. Les conditions suspensives sont les suivantes :

- Consentement exprès du Bailleur sur la Rétrocession, tel que prévu par les clauses du Bail du 20 septembre 2014,
- Accord du Bailleur pour dispenser le Cédant de rester garant solidaire du Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation de la Rétrocession en échange d'une garantie financière apportée par ledit Cessionnaire,
- Obtention par le Cessionnaire des financements qu'il a sollicités auprès des organismes bancaires.

Il est convenu ce qui suit :

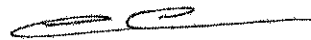
La SCI CARNOT 32 consent la location du local à la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE dont le gérant est M. Pascal GEFROY.

Le bailleur loue, aux conditions suivantes, au preneur qui accepte les lieux ci-avant désignés.

Article 1 : Objet de l'avenant

Le présent avenant concerne la modification de la période de paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que la dispense de garantie solidaire du Cédant vis-à-vis du Cessionnaire.

Article 2 : Loyer et charges



Page 2 sur 3

Certifié exécutoire
Acte publié le 01/07/2024

Auparavant les loyers étaient payables par trimestre à terme échu, au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre dû, et une avance sur charges en sus d'un montant de deux cent vingt euros (220 €) par trimestre.

Dorénavant, le paiement du loyer s'effectuera par paiement mensuel, terme à échoir le 5 du mois, soit un loyer mensuel de 579,60 euros et 74 euros de provision de charges mensuelles.

Cette modification de la période de paiement constitue en l'espèce une garantie financière apportée par ledit Cessionnaire, en plus du dépôt de garantie demeurant inchangé et correspondant à six mois de loyer.

Article 3 : Cession

Le Cédant est dispensé de rester garant solidaire du Cessionnaire à compter de la Date de Réalisation de la Rétrocession. Toutefois, la clause de solidarité avec son successeur reste maintenue à l'égard de la SARL LA NORMANDIE DANS VOTRE ASSIETTE dans l'occurrence d'une cession du Fonds.

Article 4 : Autres clauses

Les autres clauses et conditions du bail restent inchangées.

Le présent avenant couplé avec le bail commercial susmentionné constitue le bail complet et exclusif du contrat de bail commercial entre les parties.

LE BAILLEUR

Monsieur Christian CHABRUX

Pour la SCI CARNOT 32

Signature précédée de la mention manuscrite

« lu et approuvé »

Lu et approuvé

LE PRENEUR

Monsieur Pascal GEFROY

Signature précédée de la mention manuscrite

« lu et approuvé »

Lu et approuvé

SCI CARNOT 32

65, rue des Perriers

37170 CHAMBRAY LES TOURS

Tel : 02 47 27 28 79

481 165 130 RCS TOURS