

2022



IMMEUBLE
LES VOUTES DE LA MAJOR
BOULEVARD JACQUES SAADE 13002 MARSEILLE

AVENANT N°7
AU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 4 JUILLET 2012

ENTRE
PATRIMMO COMMERCE ET CATHEDRALE SAINTE MARIE LA MAJEURE
(EN QUALITE DE BAILLEUR)

ET
LES HALLES DE LA MAJOR
(EN QUALITE DE PRENEUR)

LE 17 JANVIER 2022

AVENANT N° 7AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La société **PATRIMMO COMMERCE**, société civile de placement immobilier à capital variable, dont le siège est situé à PARIS (75008), 36 rue de Naples, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 534 477 948 R.C.S Paris,

ET

La société **CATHEDRALE SAINTE-MARIE LA MAJEURE**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé à Marseille (13006) Place Estrangin Pastré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 531 808 525 R.C.S Marseille,

Toutes deux représentées par **PATRIMMO COMMERCE**, agissant en qualité de gérant de l'indivision constituée entre **PATRIMMO COMMERCE** et **CATHEDRALE SAINTE-MARIE LA MAJEURE**,

Elle-même représentée par **PRIMONIAL REIM FRANCE**, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 825.100 euros, dont le siège social est situé à PARIS (8^{ème}) 36 rue de Naples, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 531 231 124 R.C.S. Paris, en sa qualité de Gérant Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043,

Elle-même représentée par Monsieur **Charles RAGONS** en sa qualité de Directeur de l'Asset Management, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »

D'UNE PART

ET :

La société **LES HALLES DE LA MAJOR**, société par actions simplifiées, au capital de 2 000 €, dont le siège social est 12 Quai de la Tourette, 13002 Marseille, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 788 441 079.

Représentée par Monsieur Antoine SIFFREIN BLANC, son président, dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après désignée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** »

EXPOSE PREALABLE

Suivant acte sous seing privé en date du 4 juillet 2012 (ci-après le « **Bail** »), le Bailleur, propriétaire de l'immeuble LES VOUTES DE LA MAJOR sis Boulevard Jacques Saade, 13002 Marseille (l'« **Immeuble** »), a donné à bail commercial au Preneur le local commercial 28, 29, 303 et 31 des voûtes numérotées 15 et 16 (les « **Locaux Loués** ») pour une surface totale de 668m² GLA (dont 296m² en mezzanine).

Le Bail commercial a été conclu sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Réitération par acte authentique du bail emphytéotique des 28 juillet et 9 août 2011 entraînant le transfert de jouissance des terrains assiette du bail ;
- Absence de recours et/ou décision de retrait à la suite du transfert au bénéfice de la société LA CATHEDRALE SAINTE MARIE LA MAJEURE en date du 21 février 2012 des permis de construire.

Le Bail a été consenti pour une durée de 10 années entières moyennant un loyer annuel en principal de 334 000,00 € HT outre un dépôt de garantie 83 500,00 € HT.

Les locaux ont été mis à disposition du Preneur le 20 décembre 2013 afin qu'il effectue des travaux d'aménagement, il a ainsi pu ouvrir son local commercial le 9 août 2014.

Par avenant n°1 du 16 octobre 2012, le Bailleur et le Preneur ont constaté la réalisation de la seconde condition et ont prorogé le délai de réalisation de la première.

Par avenant n°2 du 22 octobre 2010, et le Bail a été consenti pour exercer une activité de « *balles marchandes, produits frais, produits de boulangerie, pâtisserie maison, traiteur, produits de bouches artisanaux et/ou locaux à déguster sur place et à emporter, petite restauration sur place et à emporter et organisation de réception privée au sein du local à partir de 19h00 sous réserve de l'obtention des autorisations* ».

Par avenant n°3 en date du 5 juin 2014, les Parties ont levé la première condition, réalisée le 26 octobre 2012.

Par avenant n°4 du 29 janvier 2015, les Parties sont convenues de faire bénéficier le preneur d'un abattement temporaire de loyer à compter du mois de juillet 2015 jusqu'au mois de mars 2017.

Par avenant n°5 en date du 20 septembre 2017, les Parties ont également modifié les conditions financières du Bail comme suit :

- Loyer progressif sur 30 mois à compter rétroactivement du 1er janvier 2017 ;
- Annulation de la facturation du dépôt de garantie d'un montant de 83 361,47€ ;
- La régularisation des factures émises aux 1er et 2ème trimestre 2017 ;
- L'abandon par le Bailleur d'une créance d'un montant de 280 558,29€ HT ;
- Le versement par le Preneur au Bailleur de 150 000€ le 30 septembre au plus tard sous réserve d'obtention de prêt et de désistement d'instance et d'action de la part du Bailleur.

Par avenant n°6 en date du 31 juillet 2020, les Parties ont convenues d'un nouvel échelonnement d'apurement de la dette locative du Preneur de 178 680,96€ TTC. Le loyer a également été révisé à hauteur de 150 000€ HT par an et le dépôt de garantie a été supprimé en vue de son remplacement par une garantie autonome à première demande de 100 000€, qui n'a jamais été délivrée à ce jour par le Preneur.

Au 1^{er} décembre 2021, Le Preneur a, au titre du Bail et en dépit de ces précédents aménagements, une dette locative de 226.921,74€ TTC (deux cent vingt-six mille neuf cent vingt et un euros et soixante-quatorze centimes), que le Preneur reconnaît expressément.

Dans ce contexte et compte tenu de l'épidémie de Covid-19 et afin de tenir compte de l'évolution de la situation, de mettre fin à l'aggravation de la dette du Preneur et permettre au Preneur de continuer à louer les locaux qu'il occupe au titre du Bail tout en retrouvant un équilibre économique satisfaisant pour chacune des Parties :

- Le Bailleur consent à octroyer un abandon de loyer de 28 000 € TTC au Preneur au titre du mois d'avril 2021 ;
- Le Preneur consent à renoncer à la prochaine date de résiliation triennale prévue le 31 juillet 2023 ;
- Le Preneur consent à verser un dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer hors taxes et charges ;
- Le Preneur consent à apurer la dette résiduelle suivant un échéancier à courir entre le 15 décembre 2021 et le 15 décembre 2023.

Les Parties se sont donc rapprochées et convenues de conclure le présent avenant n°7 au Bail (ci-après « **l'Avenant** »).

Les Parties déclarent que l'ensemble des stipulations du présent Avenant ont été négociées librement et de bonne foi entre elles, et qu'elles ont eu l'opportunité et le temps d'être assistées de leurs conseils respectifs, avant la signature du présent Avenant.

Chaque Partie a pu interroger l'autre et recueillir ses réponses et a disposé de tous éléments d'informations nécessaires à la parfaite appréciation de la nature et de la portée de ses engagements, avant de signer le présent Avenant.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : ABANDON DE LOYER

A titre exceptionnel, unilatéral et intuitu personae, compte tenu du contexte exceptionnel évoqué en préambule des présentes, le Bailleur octroie au Preneur un abandon de loyer d'une partie de sa créance locative à l'égard du Preneur, d'un montant de 28 000€ TTC (vingt-huit mille euros) correspondant aux loyers hors taxes dus pour la période du 1^{er} avril au 30 avril 2021.

Il est entendu entre les Parties que l'abandon susvisé ne porte aucunement sur le solde de la dette de loyer, ni les montant des charges, impôts, taxes et accessoires qui restent dû en intégralité par le Preneur.

ARTICLE 2 : DEPOT DE GARANTIE

L'article 3 « Garantie autonome à première demande » de l'avenant n°6 du 31 juillet 2020 est purement et simplement supprimé.

Le Preneur sera donc redevable, au jour de la signature du présent Avenant, d'un dépôt de garantie égal à 3 mois de loyer hors taxes et charges dans les conditions définies à l'article 6 du Bail, soit 37.500,00 € HT (trente-sept mille cinq cents euros). En aucun cas, ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le montant du dépôt de garantie ayant été fixé en tenant compte de cette stipulation. A chaque ajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à trois (3) mois de loyer HT.

Ce dépôt de garantie sera versé au jour de la signature du présent Avenant.

ARTICLE 3 : DETTE LOCATIVE - ECHancier DE PAIEMENT

A la date de signature des présentes, le Preneur est redevable vis-à-vis du Bailleur de la somme de 226.921,74€ TTC (deux cent vingt-six mille neuf cent vingt et un euros et soixante-quatorze centimes).

Après déduction de l'abandon de loyer et facturation du dépôt de garantie des articles 1 et 2 précités, le Preneur sera redevable de la somme de 236 421,74 € toutes taxes comprises (deux cent trente-six mille quatre cent vingt et un euros et soixante-quatorze centimes).

Le Preneur versera cette somme au Bailleur suivant les modalités suivantes, étant précisé que le premier versement règlera en intégralité le dépôt de garantie et que les prochaines mensualités seront imputées sur les dettes les plus anciennes jusqu'à apurement total.

Echéancier

		236 421,74 €
1	15/12/2021	48 500,00 €
2	15/01/2022	6 521,74 €
3	15/02/2022	19 300,00 €
4	15/03/2022	19 300,00 €
5	15/04/2022	6 800,00 €
6	15/05/2022	6 800,00 €
7	15/06/2022	6 800,00 €
8	15/07/2022	6 800,00 €
9	15/08/2022	6 800,00 €
10	15/09/2022	6 800,00 €
11	15/10/2022	6 800,00 €
12	15/11/2022	6 800,00 €
13	15/12/2022	6 800,00 €
14	15/01/2023	6 800,00 €
15	15/02/2023	6 800,00 €
16	15/03/2023	6 800,00 €
17	15/04/2023	6 800,00 €
18	15/05/2023	6 800,00 €
19	15/06/2023	6 800,00 €
20	15/07/2023	6 800,00 €
21	15/08/2023	6 800,00 €
22	15/09/2023	6 800,00 €
23	15/10/2023	6 800,00 €
24	15/11/2023	6 800,00 €
25	15/12/2023	6 800,00 €

Par dérogation aux termes du Bail, ces montants ainsi que les loyers, charges et taxes courantes seront réglées par prélèvement bancaire pendant toute la durée de l'échéancier.

ARTICLE 4 RENONCIATION A LA PROCHAINE DATE DE RESILIATION TRIENNALE :

Par dérogation à l'article 2 Durée du Bail et en contrepartie des concessions faites par le Bailleur, le Preneur renonce expressément à donner congé à l'expiration de la prochaine échéance triennale prévue le 31 juillet 2023.

Le Preneur pourra en revanche donner congé, dans les formes et délais de l'article L 145-4 du Code du Commerce pour le terme du Bail prévu le 31 juillet 2024.

ARTICLE 5 SANCTION :

Les Parties conviennent expressément que les abandons prévus ci-dessus sont consentis par le Bailleur en contrepartie du parfait respect par le Preneur de l'ensemble des stipulations du Bail et notamment de ses obligations de paiement.

Le présent Avenant, sera immédiatement et de plein droit résilié, passé un délai de 10 jours après envoi d'une mise en demeure préalable restée infructueuse, en cas de survenance, pendant la période d'application des présentes, de l'un des événements suivants :

- non-paiement total ou partiel à bonne date, de l'intégralité des sommes dues au titre du Bail ou du présent Avenant et ce, à compter de la signature des présentes ; ou
- non-paiement total ou partiel à bonne date, de la somme visée à l'article 3 des présentes ;

Par conséquent, dans l'une des hypothèses susvisées :

- (i) l'intégralité des stipulations du Bail reprendront leur plein et entier effet à l'égard des Parties,
- (ii) l'intégralité des sommes dues par le Preneur au titre du Bail deviendra immédiatement exigible dans sa totalité.

En outre, à défaut du strict respect par le Preneur de l'intégralité de ses engagements résultant des stipulations du présent avenant, le Bailleur reprendra le bénéfice de ses droits, l'autorisant à poursuivre le recouvrement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires.

ARTICLE 6 : PRISE D'EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant prend effet à la date de signature des présentes.

Les autres clauses et conditions du Bail non expressément modifiées par le présent Avenant, demeurent inchangées et conservent leur plein et entier effet.

Il est ici précisé que l'avenant fait partie intégrante du Bail et forme avec celui-ci une seule et même convention.

ARTICLE 7 : CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent expressément à maintenir une totale confidentialité du présent Avenant, tant dans son principe que dans ses modalités, et s'interdisent d'en divulguer les termes et conditions aux tiers, sauf à ses ayants-droits, en cas de nécessité dûment justifiée à l'égard de l'administration, des organes sociaux et de toute juridiction, ou en cas de non-respect par l'une des Parties de ses obligations.

ARTICLE 8 : DECLARATION

Les Parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent en tête des présentes et déclarent avoir disposé du temps et des informations nécessaires pour apprécier leurs engagements respectifs découlant du présent Avenant. Par conséquent, elles renoncent à demander l'une à l'autre toute autre modification ou adaptation des stipulations du Bail.

Le Preneur déclare en outre :

- n'être et n'avoir jamais été en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, procédure de sauvegarde, ou cessation de paiements,
- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une censure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs,
- avoir tous pouvoirs pour signer le présent Avenant.

Le Preneur déclare ne pas avoir perçu d'indemnisation de sa compagnie d'assurance couvrant ses pertes d'exploitation et/ou les loyers dus pendant la pandémie de Covid 19.

Dans le cas où le Preneur bénéficierait d'une indemnisation de sa compagnie d'assurance couvrant ses pertes d'exploitation et/ou les loyers dus pendant la pandémie de Covid 19, le Preneur s'engage à en informer immédiatement le Bailleur et à lui reverser, à due concurrence, la quote-part correspondant au montant de l'abandon de loyers euros hors taxes hors charges qui lui a été consenti par le Bailleur.

Les Parties déclarent que l'ensemble des stipulations du présent Avenant ont été négociées librement et de bonne foi entre elles, et qu'elles ont eu l'opportunité et le temps d'être assistées de leurs conseils respectifs, avant la signature du présent Avenant.

Chaque Partie a pu interroger l'autre et recueillir ses réponses et a disposé de tous éléments d'informations nécessaires à la parfaite appréciation de la nature et de la portée de ses engagements, avant de signer le présent Avenant.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENT DU PRENEUR : RENONCIATION A RECOURS

Il est précisé que le Bailleur a consenti aux concessions résultant des présentes, compte tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre ou à l'encontre de ses mandataires, au titre de l'application du Bail y compris dans ses modalités financières et ce, depuis l'origine.

En conséquence, le Preneur, en toute connaissance de ses droits acquis au regard tant des stipulations contractuelles que de la loi et de la réglementation y compris les textes applicables pendant la période exceptionnelle due à la crise sanitaire due au Covid-19 et des jurisprudences en vigueur, renonce expressément, à l'encontre du Bailleur et de ses mandataires, à toute réclamation au titre du Bail précité.

ARTICLE 11 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent Avenant est conclu et signé en signature avancée sous forme électronique conformément aux dispositions des articles 1366, 1367 et 1375 du Code civil et aux dispositions du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017.

Le présent Avenant n'est valablement conclu entre chacune des Parties que s'il est signé par toutes les Parties comparantes et est daté du jour de la dernière signature apposée. Chacune des Parties conservera un exemplaire du présent Avenant en version électronique accompagné du certificat de signature.

Les Parties reconnaissent au présent Avenant signé sous forme électronique la qualité de document original et l'admettent à titre de preuve de leurs obligations contractuelles au titre du présent Avenant au même titre qu'un document sur support papier signé de leur main. En conséquence, si une Partie devait contester sa signature alors la charge de la preuve pèserait sur ladite Partie.

Fait à, le

En un exemplaire original numérique

Pour le BAILLEUR

Charles RAGONS
Directeur Asset management PREIM

Pour le PRENEUR

Antoine SIFFREIN BLANC
Président