

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

[REDACTED]

Représentée par [REDACTED]
[REDACTED] en sa qualité de Président de la Société susmentionnée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Cédant »

D'UNE PART,
ET

La **SARL GREEN HEAVEN**, Société à Responsabilité Limitée, au capital social de 1 000 Euros, dont le siège social est situé 69 Rue de Bonnac – 33000 Bordeaux, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 840 325 781,

Représentée par Monsieur Louis SECULA, [REDACTED]
[REDACTED] en sa qualité de Gérant de la Société susmentionnée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé le « Cessionnaire »

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Suivant acte sous seing privé en date à Saint Médard en Jalles du 15 Mai 2017, [REDACTED]
[REDACTED] a fait bail et donné à loyer à la

[REDACTED] es biens ci-après désignés (Annexe 1 : Bail commercial) :

Sur la commune de Saint Médard en Jalles (Gironde) à l'angle de la rue Montaigne numéros 176 et 178, et de la place de la République, numéro 2.

Figurant au cadastre sous les références AY numéro 896 d'une contenance de 03 a 82 ca.

Les lots numéro 17 et 18 du lot de copropriétés numéro trois consistant en un local à usage de magasin, arrière-boutiques et WC, le tout d'une superficie d'environ 37 m².

[REDACTED]

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ces aisances, dépendances et immeubles par destination, servitude et mitoyenneté, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Le cessionnaire déclare parfaitement connaître ses locaux pour les avoir visité dès avant ce jour.

Sont annexés au Bail ci-dessus décrit :

- le Dossier de diagnostic technique

Ce bail a été conclu le 15 mai 2017 à avec prise d'effet au 1^{er} Juin 2017, pour une durée de 3,6 ou 9 années au choix du preneur avec obligation pour celui-ci, au cas où il voudrait faire cesser la présente location à l'expiration de la première ou de la deuxième période triennale, de prévenir le bailleur six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et moyennant un loyer mensuel de 623 euros hors taxes sans dépôt de garantie.

Ce loyer est payable par chèque ou virement le cinquième jour de chaque mois, sur le compte du bailleur ou d'une personne mandatée par celui-ci à cet effet.

Le loyer est soumis à TVA.

En sus du loyer, le preneur s'engage à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparations courantes, et les charges liées à l'occupation des locaux :

- les dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité,
- les dépenses d'entretien et de réparations courantes,
- les dépenses d'équipement de la copropriété le cas échéant,
- les travaux d'embellissement.

Les loyers pourront être révisés à la demande de l'une ou l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L 145-38 et L 145-39 du code de commerce et dans les conditions fixées par décret en conseil d'État.

La demande en révision ne pourra ainsi être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prendra effet à compter de la date de la demande en révision.

De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans compter du jour le nouveau prix sera applicable.

La majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

L'indice sera déterminé en fonction de l'activité effectivement exercée par le preneur au sein du bien loué.

Dans le cas où la preuve susmentionnée sera rapportée, la variation de loyer qui en découle ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

L'usage des Locaux est ainsi défini :

Vente de cuisine, dressing, salles de bain et tout autre mobilier intérieur ainsi que mobilier d'agencement d'intérieur.

En outre, concernant la cession du droit au bail et du fonds de commerce, il est prévu :

« Le preneur peut céder son bail à un tiers repreneur. La cession du bail permet aux repreneurs de reprendre le bail conclu entre le preneur et le bailleur pour la durée restant à courir, dans les termes. La cession ne modifie pas le bail initial qui subsiste en l'état, notamment concernant le montant du loyer.

La cession doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, sauf dans le cas où le bailleur accepte la cession dans l'acte de cession lui-même. »

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

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

En l'occurrence le bail commercial n'est accompagné d'aucune clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur.

Enfin, ce Bail a été consenti moyennant divers autres charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de relater, déclarant en avoir une parfaite connaissance, le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour et suffisamment à l'avance, copie de tous les documents relatifs au Bail et de tous les documents annexes.

Le Cédant n'a reçu de la part du Bailleur aucun congé ou aucune mise en demeure quelconque tendant à obtenir ou non la résiliation du Bail.

Le Vendeur déclare avoir obtenu, préalablement à ce jour et conformément, l'agrément du Bailleur à la présente cession, d'une part concernant le cessionnaire et d'autre part concernant l'activité projetée, à savoir la vente, la distribution et le commerce de détail de produits dérivés du tabac et autres produits alimentaires non réglementés (Annexe 2 : courrier du bailleur).

Un original enregistré des présentes sera signifié au Bailleur, par voie d'huissier, à la charge du Cessionnaire.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

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

ARTICLE 1- Cession de droit au bail

Par les présentes, le Cédant, cède sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, au Cessionnaire, qui accepte tous les droits issus du bail commercial dont les termes ont été rappelés lors de l'exposé préalable, pour le temps restant à courir, à compter du 1^e Janvier 2021.

Le Cessionnaire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente cession.

ARTICLE 2 – Conditions

La présente cession a lieu à charge du Cessionnaire qui s'y oblige :

- de payer exactement au lieu et place du Cédant, à compter du 1^e Janvier 2021, le loyer, les charges et les prestations de toute nature relatifs au bail cédé, aux époques et de la manière prévues au bail ;
- d'exécuter, à partir de la même date, toutes les charges et conditions de ce bail ;
- de continuer, à compter de la même date (ou de faire son affaire personnelle de leur résiliation, s'il le préfère) tous les contrats, abonnements et polices d'assurances souscrits par le Cédant relativement aux locaux faisant l'objet du bail cédé ;
- de prendre ces locaux dans leur état actuel et de les rendre, en fin de bail, au Propriétaire, dans les conditions prévues au bail, sans recours contre le Cédant ;
- de payer tous les frais, droits des présentes et de leur suite.

ARTICLE 3 - Prix

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 28 500 € (VINGT HUIT MILLE CINQ CENT EUROS).



DONT QUITTANCE

ARTICLE 4 – Déclarations

1° Le Cédant déclare :

- qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés
- qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- qu'il n'existe, d'une manière générale, à sa connaissance aucun obstacle ni restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bail cédé.
- qu'il n'est du aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au Bailleur.
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis.
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation hors ce qui a été exposé préalablement.
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction.
- qu'il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail, ni aucune procédure en cours de résiliation de bail.
- qu'il existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer.

- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au bail.
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur.
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction.
- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les locaux loués aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation.
- que le fonds exploité par lui dans ces locaux n'est grevé d'aucun privilège de nantissement ou de toute autre garantie ou sûreté, pour un montant supérieur au prix de cession qui ne permettrait pas de désintéresser les créanciers inscrits.
- qu'il a procédé à la résiliation à ses frais, de tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous occupants précédents, avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire.
- qu'il a libéré les lieux de tout matériel et mobilier professionnel ou personnel, ainsi que de tout occupant.

Dans le cas où il demeurerait des objets dans les lieux, de convention expresse entre les parties, le Cessionnaire serait en droit, après description des objets par tel huissier de son choix, de remettre lesdits objets ou matériel entre les mains de tel garde-meubles de son choix, aux risques et aux frais du Cédant.

- qu'il a adressé au Maire de la commune une déclaration d'intention d'aliéner afin de purger le droit de préemption urbain.

2° Le Cessionnaire déclare :

- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité.
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du droit au bail.
- qu'il connaît les conditions d'exploitation des locaux, objet des présentes, et, a préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, et s'être rendu compte de l'état des lieux.

ARTICLE 5 - Autorisation de la cession

Suivant courrier du 21 Décembre 2020, annexé aux présentes, le bailleur, a déclaré :

- agréer, en tant que de besoin, la cession de droit au bail au profit du cessionnaire, et accepter celui-ci comme nouveau locataire comptant du 1^e Janvier 2021.
- Accepter que le cessionnaire exerce l'activité de vente, distribution et commerce de détail de produits dérivés du tabac et autre produits alimentaires non réglementés.

ARTICLE 6 - Formalités

Les présentes seront publiées comme le prévoit le Code de commerce, en matière de cession de droit au bail à la diligence et aux frais du Cessionnaire qui s'y engage.

Si, à la suite de cette publicité, il survient des oppositions ou des saisies arrêts, le Cédant devra en rapporter la mainlevée dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Le Cédant devra également justifier de la radiation des inscriptions qui existeraient sur le fonds de

commerce exploité dans les lieux dont s'agit, dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite.

La présente cession sera signifiée au Bailleur des locaux, conformément à l'article 1690 du Code civil, dans le mois des présentes, un exemplaire original enregistré des présentes devant être joint à cette signification. Cette formalité sera exécutée par le Cessionnaire qui en supportera le coût, ce à quoi il s'oblige.

ARTICLE 7 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 8 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs indications et déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 9 - Clause attributive de juridiction

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession, attribution de juridiction est faite aux tribunaux de compétents du lieu où sont situés les locaux, objet du droit au bail cédé.

ARTICLE 10 - Election de domicile

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège et demeures respectives désignés en tête des présentes.

En cas de modification, la partie ayant transféré son adresse ou siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 11 - Frais - Droits et honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence et la suite seront réparties par moitié entre les parties qui s'obligent à les payer à hauteur de 1 800 Euros HT (TVA à 20%).

Les frais d'enregistrement et de publicité seront à la charge et aux diligences du Cessionnaire qui s'y engage.

ARTICLE 12 - Négociation

[REDACTED]

La rémunération est fixée à la somme de 6 321.60 € TTC incombant au Cessionnaire qui s'y oblige.

ARTICLE 13 - Signature électronique

Les Parties conviennent de recourir à une solution de signature électronique pour la signature des présentes, qui satisfait, en outre, aux exigences suivantes :

- est propre au signataire,
- est créée par des moyens que le signataire puisse garder sous son contrôle exclusif, et
- garantit avec l'acte auquel elle s'attache un lien tel que toute modification ultérieure de l'acte soit détectable.

Le présent acte est signé électroniquement par l'intermédiaire de la solution de signature électronique proposée par la société « Docusign ».

La solution de signature électronique proposée par « Docusign » répond aux critères exigés pour la signature électronique « avancée », telle que définie par les dispositions du règlement UE 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance (Règlement eIDAS) et les dispositions du Code Civil et du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

Les Parties reconnaissent que le présent acte signé électroniquement a la même force probante que l'écrit sur support papier en application des dispositions des articles 1174 et 1366 du Code Civil.

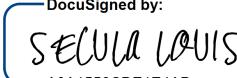
Les Parties s'engagent, lors de l'utilisation de la solution de signature électronique « Docusign » aux fins de signature du présent acte à accepter les Conditions Générales d'Utilisation (CGU) et les Conditions Spécifiques d'Utilisation (CSU) applicables aux services « Docusign » auxquels ils accèdent.

A ce titre, chacune des Parties s'interdit toute utilisation anormale, abusive ou frauduleuse de la solution de signature électronique fournie par le prestataire « Docusign » et, de façon plus générale, de toute activité au moyen de la solution de signature électronique qui serait en violation des lois, règlements, codes de déontologie et autres dispositions qui lui sont applicables.

Le non-respect des CGU ou des CSU de la solution de signature électronique « Docusign » engage la seule responsabilité de la Partie contrevenante.

Les Annexes font partie intégrante des présentes.

Fait en 5 exemplaires.
A Saint Médard en Jalles
Le 22 Décembre 2020

DocuSigned by:

A0A1556CDE1E4AD...
SECULA LOUIS

SARL GREEN HEAVEN

ANNEXES :

1. Bail commercial
2. Courrier du bailleur
3. Diagnostic technique
4. KBIS du Cédant
5. Etat des inscriptions privilèges et nantisements du Cédant
6. Courrier au Maire