

L'AN DEUX MILLE TREIZE,  
Le TREIZE NOVEMBRE  
A BORDEAUX, 12 Places des Quinconces,  
Pour le CEDANT et le CESSIONNAIRE et le Clerc Habilité,  
ET LE *Notaire de Bordeaux*  
A BIARRITZ (64200), 3 avenue de la Reine Victoria  
Pour le BAILLEUR et le Notaire soussigné,  
Maître Vincent ANDRIEU, Notaire de la Société « SCP Vincent ANDRIEU,  
notaire à Biarritz », dont le siège social est à BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques),  
3, Avenue de la Reine Victoria, Résidence Carlton, soussigné,

Avec la participation de Maître MEYSSAN, notaire à BORDEAUX (33000)  
12 Place des Quinconces, assistant le CEDANT.

A la requête des personnes ci-après nommées a reçu le présent acte  
contenant CESSION DE DROIT AU BAIL.

"CEDANT"

Monsieur Bertrand MAZIERE, architecte d'intérieur, et Madame Odile  
Marguerite Marie Henriette DEPELLEY, architecte d'intérieur, son épouse, demeurant  
ensemble à BORDEAUX (33000) Parc des Chevaliers 52 Rue de Marseille.

Nés savoir :

Monsieur à MOULEYDIER (24520) le 18 mars 1944,  
Madame à LIMOGES (87000) le 21 mai 1940.

Mariés à la mairie de BORDEAUX (33000) le 19 juillet 1991 initialement sous  
le régime de la participation aux acquêts aux termes du contrat de mariage reçu par  
Maître LOTHAIRE, notaire à BORDEAUX (GIRONDE), le 18 juillet 1991.

Actuellement soumis au régime de la Communauté universelle aux termes de  
l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître TROLLY, notaire à  
BORDEAUX (GIRONDE) le 20 septembre 1999

, homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de  
BORDEAUX (GIRONDE) le 8 juin 2000.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

"CESSIONNAIRE"

La Société dénommée TGP, société à responsabilité limitée au capital de  
15.000,00 EUR, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 30 Rue Vital Carles,  
identifiée au SIREN sous le numéro 795317924 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

INTERVENANTS

Madame Jacqueline Emilienne Fernande CHEZE, retraitée, demeurant à  
BILLERE (64140) Maison de retraite Antoine de Bourbon 15 Rue Antoine de Bourbon.  
Née à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200), le 21 décembre 1920.  
Veuve de Monsieur Jacques HEID et non remariée.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

La Société dénommée **SCI POQUELIN MOLIERE**, société civile immobilière au capital de 153.900,00 EUR, dont le siège est à LONS (64140), 16 Rue des Cèdres, identifiée au SIREN sous le numéro 402364541 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU.

Ci-après dénommées le "**BAILLEUR**",

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur et Madame Bertrand **MAZIERE** sont présents à l'acte.

- La Société dénommée **TGP** est représentée à l'acte par Monsieur Patrice **MAHARIBATCHA** demeurant à PESSAC (33600) 7 Rue des Sources du Peugue

Agissant en sa qualité d'associé de la société dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 26 septembre 2013 et dont l'original du procès-verbal est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

- Madame Jacqueline **CHEZE** veuve **HEID**, non présente à l'acte, et la société dénommée **SCI POQUELIN MOLIERE** sont représentées par Emilie MILLET-BARBÉ, clerc de notaire domiciliée en l'étude de Me ANDRIEU en cette qualité, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 28 septembre 2013 dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

#### **OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

Il est ici précisé que :

- le **CEDANT** désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;

- le **CESSIONNAIRE** désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

#### **EXPOSE**

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement à l'acte de **CESSION DE DROIT AU BAIL** objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

#### **1.- BAIL COMMERCIAL CHEZE - ALITENSSI**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX (33000) du 10 mars 1981 enregistré à BORDEAUX CENTRE le 6 avril 1981 Bordereau 184 n° 8, Madame Jacqueline **CHEZE** veuve de Monsieur Jacques **HEID**, demeurant à PAU (64000) 8 Rue Marca a donné à bail à titre commercial à Monsieur André **ALITENSSI** demeurant à BORDEAUX (33000) 45 Rue Jules Delpit, un local à usage commercial sis à BORDEAUX (33000) 30 Rue Vital Carles, à l'angle de la rue Poquelin Molière.

Ledit bail consenti pour une durée de neuf années à compter du 1<sup>er</sup> avril 1981. Précision ici faite que ledit bail faisait suite au bail commercial initialement consenti par le **BAILLEUR** audit **PRENEUR** en date du 1<sup>er</sup> avril 1972 et ayant pris fin le 31 mars 1981.

Est demeuré ci-jointe et annexée après mention copie dudit bail.

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top left: "Pau" (likely referring to Pau)  
 - Middle left: A large handwritten "1" with a checkmark.  
 - Bottom left: "PM" (likely initials of Monsieur Poquelin Molière).  
 - Bottom right: "BM" (likely initials of Monsieur Bertrand Maziere).

## 2.- CESSIION DE FONDS DE COMMERCE ALITENSSI – MAZIERE

Aux termes d'un acte reçu par Maître SUDRE notaire à BORDEAUX (33000) en date du 2 septembre 1981 enregistré à BORDEAUX (33000) le 7 septembre 1981 bordereau 771 numéro 2,

Monsieur ALITENSSI a cédé à Monsieur Bertrand MAZIERE, ci-dessus nommé,

Le fonds de commerce de meubles anciens et modernes et brocante, exploité à BORDEAUX (33000) 30 Rue Vital Carles

Aux termes dudit acte le CESSIONNAIRE a déclaré adjoindre à l'activité existante « une activité de commerce d'ameublement et de décoration », ce à quoi la bailleresse a alors donné son accord.

La bailleresse a alors donné son accord à la cession du bail avec autorisation de la création par Monsieur MAZIERE, dans une partie des locaux loués d'un bureau d'architecte ou la sous-location desdits locaux à un bureau d'architecte.

En outre Madame HEID a autorisé les travaux suivants :

- ravalement des murs correspondant aux locaux dans lesquels le fonds sera exploité ;
- modification d'une fenêtre en porte fenêtre Rue Poqueulin Molière ;
- pose d'une enseigne en drapeau à l'angle de la rue Poqueulin Molière et la rue Vital Carles ;
- modification du volume existant des locaux par un cloisonnement nécessaire au bureau d'architecte ;
- possibilité d'utiliser l'escalier de service, pour la clientèle du bureau d'architecte ;
- possibilité de mettre une plaque professionnelle rue Poqueulin Molière ou Place Saint Christoly.

En outre ces autorisations ont été consenties moyennant une augmentation de loyer qui a porté le loyer mensuel à 2.850 Francs avec convention que l'indexation paraîtrait rétroactivement au 1<sup>er</sup> avril 1981, date du bail original.

De plus le loyer a subi une augmentation consécutive à l'extension en partie commerciale du sous-sol avec pose d'un escalier intérieur.

## 3.- RENOUELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

A la suite d'une demande de renouvellement présentée par Maître INCHAUSPE, Huissier de justice à PAU le 13 octobre 1992, les parties ont, le 9 février 1993, signé un acte de renouvellement de bail commercial pour neuf années à effet du 1<sup>er</sup> novembre 1992, avec extension des consignes louées et établissement d'un nouveau prix de loyer, et nouvelle désignation des locaux, étant adjoint au bail le local situé au sous-sol du bâtiment A avec entrée par la cour donnant sur la Place Saint Christoly, ledit local consistant en un garage et deux remises ; les autres conditions du bail demeurant inchangées.

Est demeurée ci-jointe et annexée après mention copie de l'acte de renouvellement.

## 4.- RENOUELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Par acte de MAÎTRE Véronique ROBERT, Huissier de justice à PAU, du 28 octobre 2003, Monsieur Bertrand MAZIERE a demandé le renouvellement du bail pour une durée de neuf années à effet du 1<sup>er</sup> novembre 2003, date anniversaire de la prise d'effet du précédent bail.

Par acte sous seing privé des 6 et 11 juin 2004, enregistré à la recette des impôts de PAU NORD, le 6 juillet 2004, bordereau 2004/736 case numéro 5, Madame Jacqueline HEID, usufructière et la SCI POQUEULIN MOLIERE au capital de

*Handwritten signatures and initials:*  
 1. A large handwritten "1" with a signature over it.  
 2. A signature starting with "M".  
 3. Initials "JH".

153.900,33 Euros dont le siège social est situé à LONS (64140) 16 Rue des Cèdres immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU sous le Numéro SIREN 402 364 541, nu-propriétaire, ont renouvelé au bénéfice de Monsieur Bertrand MAZIERE le bail qui, dans l'immeuble en copropriété situé à l'angle de la rue Vital Carles et de la rue Poquein Molière à BORDEAUX, porte sur :

« Les locaux suivants représentant la totalité des lots 9, 42 et 8 à savoir :

-les lots 9 et 42 en rez-de-chaussée rue Vital Carles et rue Poquein Molière, avec également accès par le 8 de la Place Saint Christoly par l'escalier sur cour,  
-le lot 8 sur cour se répartissant en garage et remise depuis la cour jusqu'au pilier avec accès sur la place Saint Christoly et pour le surplus affecté à usage commercial. »

Ce bail a été consenti pour neuf années çà compter du 1<sup>er</sup> novembre 2003 sous diverses charges et conditions.

Est demeurée ci-jointe et annexée après mention copie de l'acte de renouvellement.

### 5.- DESPECIALISATION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date des 10 octobre et 12 novembre 2005 enregistré à la recette de PAU NORD le 15 décembre 2000 bordereau 2005/1371 case numéro 1, à la demande de Monsieur MAZIERE, les parties sont parvenues à un accord relatif à une déspecialisation.

Aux termes dudit acte, il a été adjoint au 8 des « CHARGES ET CONDITIONS » du bail précité, les alinéas suivants :

« Par dérogation à la limitation conventionnelle précitée de cession du droit au bail du successeur dans son commerce, il est consenti, personnellement à Monsieur MAZIERE, une autorisation de déspecialisation aux conditions suivantes :

Monsieur Bertrand MAZIERE est autorisé à céder son droit au bail pour une activité autre que celle qu'il exerce à ce jour, mais cette nouvelle activité ne devra être ni bruyante, ni malodorante, ni gênante pour les autres locataires ou copropriétaires ; elle devra être outre respectueuse des prescriptions du règlement de copropriété et ne pas créer concurrence directe ou indirecte avec les autres commerces de l'immeuble.

Le jour de la cession du droit au bail, indépendamment du fait que l'activité soit choisi par le successeur deviendra automatiquement la nouvelle destination conventionnelle exclusive du bail, le loyer sera porté à la somme de quatorze mille cinq cents euros par an, valeur à ce jour (ce qui implique que le chiffre sera indexé, par le jeu de l'indice INSEE du coût de la construction, entre la date de signature du présent avenant et la date de cession du droit au bail, prorata temporis).

La nouvelle activité devra par ailleurs être compatible avec la nature, la superficie, l'état des locaux et, si des travaux sont nécessaires ou imposés, ils devront être réalisés y compris pour ce qui concerne les mises aux normes, par le nouveau preneur ;

Avant la cession, Monsieur Bertrand MAZIERE devra avoir remis en état le sous-sol dans la mesure où des problèmes existent et dont le locataire a connaissance et des travaux [...] à y réaliser.

La présente autorisation est strictement personnelle à Monsieur Bertrand MAZIERE et n'est en aucune façon transmissible, pour quelque motif que ce soit, à l'un ou l'autre de ces successeurs.

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail des 6 et 11 juin 2004 demeurent sans changement. »

Est demeurée ci-jointe et annexée après mention copie de la convention de déspecialisation.

*Am 1 /*

## 6.- RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Suivant exploit d'huissier en date du 26 novembre 2012, Monsieur Bertrand MAZIERE a demandé le renouvellement de son bail, lequel a été accepté par le bailleur, ainsi qu'il résulte d'une correspondance de la SCI POQUELIN MOLIERE en date du 23 janvier 2013.

Sont demeures ci-jointes et annexées copies de la demande de renouvellement et de la correspondance du bailleur.

## 7.- COMPROMIS DE CESSION DE DROIT AU BAIL

Aux termes d'un acte sous seing privé sous conditions suspensives en date à BORDEAUX (33000) du 15 juillet 2013, Monsieur et Madame Bertrand MAZIERE se sont engagés à céder à Monsieur Guillaume HUGUET et Monsieur Patrice MAHARIBATCHA, avec faculté pour ces derniers de se substituer à titre gratuit toute personne physique ou morale, tous les droits pour le temps restant à courir sur le bail commercial portant sur les locaux ci-après désignés.

Ledit compromis soumis aux conditions suspensives particulières suivantes :

\* Que le CESSIONNAIRE obtienne un ou plusieurs prêts pour un montant maximum de 400.000,00 Euros,

\* Que le CESSIONNAIRE obtiennent les autorisations nécessaires aux fins de travaux à réaliser telle qu'il résulte de la clause ci-dessous rapportée par extraits :

« Les acquéreurs entendant réaliser divers travaux qui toucheront à l'aspect extérieur de l'immeuble, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme devant consister en une déclaration préalable nécessaire à la réalisation desdits travaux.

[...]

La demande de déclaration préalable de travaux devra être conforme aux dispositions conventionnelles, légales et réglementaires applicables et porter sur la réalisation des travaux susvisés :

- réfection et changement des peintures de l'ensemble des menuiseries extérieures du local par une peinture de couleur gris foncé,
- installation de volets roulants intérieurs et extérieurs (en accord avec Monsieur MAZIERE : le volet roulant devant la porte d'entrée sera placé dans le sas extérieur devant être réalisé devant ladite porte d'entrée) électriques en acier ou tout autre matériau que jugera bon le cessionnaire,
- Pose d'une enseigne sur la façade extérieure de l'immeuble : suivant dimension, matériaux et couleurs à définir par le cessionnaire,
- Création d'un sas extérieur devant la porte d'entrée permettant l'ouverture de la porte d'entrée du magasin vers la rue,
- Le changement des portes existantes par des portes à double battant s'ouvrant vers l'extérieur,
- Et l'abaissement de la hauteur de la porte d'entrée, le tout conformément aux plans qui seront délivrés par la société THE NORTH FACE au cessionnaire,
- Le remplacement des vitrines extérieures du local suivant matériaux à définir par le cessionnaire.

[...]

### Réalisation de la condition suspensive

La condition suspensive ci-dessus visée sera réputée réalisée dès l'obtention ou la délivrance de l'arrêté de non-opposition à la déclaration préalable de travaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre l'expiration des délais de recours des tiers »

\* Agrément du bailleur

La cession du droit au bail était enfin soumise à la double condition suspensive ci-dessous rapportée par extraits :

*km* *1* *e* *im* *dy*

« -de l'intervention du bailleur à l'acte authentique réitérant les présentes,

\*pour accepter le changement d'activité afin d'autoriser l'activité de vente de prêt-à-porter, opérations de négoce et commerce de détail,

\*désolidariser le CEDANT du bail en cours, par la signature concomitamment d'un nouveau bail.

- et de la conclusion d'un nouveau bail moyennant un loyer annuel maximum de 24.000€ (vingt quatre mille euros) toutes taxes comprises, pour l'exercice de l'activité de vente de prêt-à-porter, opérations de négoce et commerce de détail, et aux mêmes charges et conditions que le bail précédent.

[...]

Ceci exposé les parties conviennent de ne pas faire de plus ample description du bail et des ses renouvellements ni même des locaux qui en sont l'objet.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance du bail et des renouvellements et convention ci-dessus relatées par suite de la lecture et de l'étude qu'il a pu en faire dès avant les présentes.

Sont demeurés ci-joints et annexés copie des actes ci-dessus analysés.

Le **CESSIONNAIRE** déclare par ailleurs avoir parfaite connaissance des locaux objets dudit bail, pour les avoir vus et visités, et avoir pu constater leur état et leur consistance.

**CEDANT** et **CESSIONNAIRE** déclarent enfin que partie des conditions suspensives ci-dessus rapportées sont à ce jour réalisées savoir :

- Obtention du financement sollicité par le **CESSIONNAIRE**,
- de l'accord du BAILLEUR aux fins de modification de la destination du bail et désolidarisation du CEDANT par la signature d'un nouveau bail commercial intervenant concomitamment aux présentes entre le PROPRIETAIRE BAILLEUR et le **CESSIONNAIRE**.

Cependant **CEDANT** et **CESSIONNAIRE** déclarent que la déclaration préalable de travaux déposée par le **CESSIONNAIRE** 13 août 2013 a fait l'objet d'une opposition prononcée par le Maire de la Commune de BORDEAUX aux termes d'un arrêté en date du 4 octobre 2013.

La notification de cette opposition a été effectuée par le service compétent par lettre RAR en date du 15 octobre 2013 présentée le 16 octobre 2013.

L'opposition à cette demande de déclaration de préalable est motivée par un avis négatif de l'Architecte des Bâtiments de France 26 septembre 2013 ci-dessous rapporté par extraits :

« [...] »

Considérant que le projet est de nature à compromettre la préservation du caractère esthétique du secteur sauvegardé et la conservation des immeubles qui présentent un intérêt historique,

**l'architecte des Bâtiments de France constate la non-conformité du projet avec les dispositions du plan de sauvegarde approuvé et émet un avis défavorable pour les motifs suivants :**

Ce projet prévoit la mise en place d'un rideau métallique devant la porte d'entrée du commerce, ce qui est contraire au règlement du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de Bordeaux (article US.11.A.3.) qui précise que « les grilles de protection seront à maille large et installées avec leur système d'enroulement derrière la glace, à l'intérieur du commerce.

-Un nouveau projet prenant en compte cette prescription sera présenté.

*Ans 1 /*

*- Afin de conserver l'esprit de cette devanture, prévoir une porte d'entrée toute hauteur avec un dessin et des petit-bois à l'identique de la porte actuelle. »*

Par courrier en date du 16 octobre 2013, l'Architecte des Bâtiments de France a indiqué au **CEDANT**,

« [...] »

*Je vous confirme ce que nous nous sommes dits lors de notre rendez-vous du 16 octobre 2013 : même si le démontage de la menuiserie de la porte d'entrée n'a pas reçu de ma part un avis favorable, la solution que vous m'avez proposée, à savoir la pose d'une grille en retrait et de lier la partie fixe à la partie ouvrante de la porte actuellement en place satisfait aux règles de sécurité me semble tout à fait recevable. »*

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'il a déposé une nouvelle déclaration préalable conformément aux prescriptions ci-dessus rapportées mais n'a reçu aucune réponse à ce jour.

Par suite le **CESSIONNAIRE** est parfaitement informé par le notaire soussigné de l'impossibilité d'effectuer un quelconque commencement de travaux sur la façade extérieure.

Par ailleurs et parfaitement conscient des conséquences d'une éventuelle opposition à la nouvelle déclaration préalable déposée, le **CESSIONNAIRE** déclare vouloir renoncer à la condition suspensive d'obtention de la non-opposition à déclaration préalable et requiert le notaire soussigné de constater définitivement la cession du droit au bail, renonçant expressément dès à présent à tous recours contre le Notaire.

#### IDENTIFICATION DES LOCAUX LOUES :

Le **BAILLEUR** a donné à bail commercial au **CEDANT** les locaux ci-après désignés :

Dans un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (33000) 30 Rue Vital Carles et Rue Poquein Molière dont le terrain d'assiette est cadastré section KH numéro 178, lieudit 30 Rue Vital Carles, pour une contenance de 8a 15ca,

#### **Les biens et droits immobiliers suivants :**

##### Lot numéro HUIT (8) :

Un local commercial situé au sous-sol du bâtiment A portant le numéro 8 du plan, comprenant :

- un garage et deux remises
- Et les deux cent soixante et onze / dix millièmes (271/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro NEUF (9) :

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant sur le numéro 9 du plan, comprenant :

- Un magasin
- Et les six cent vingt six / dix millièmes (626/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro QUARANTE-DEUX(42) :

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, portant sur le numéro 42 du plan, comprenant :

- Un magasin, cuisine, wc.

*hu 1/1*

*e*

*2m*

Et les six cent vingt et un / dix millièmes (621/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels et ainsi que lesdits lots sont désignés aux termes de l'état descriptif de division déposé au rang des minutes de Me YALGRE en date du 22 septembre 1980 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 les 1<sup>er</sup> octobre 17 novembre 1980 volume 7054 numéro 13.

Les parties et intervenants déclarent que la désignation actuelle est la suivante :

**Les locaux suivants, représentant la totalité des lots 9,42 et 8, à savoir :**

-les lots 9 et 42 en rez-de-chaussée rue Vital Carles et Rue Poqueilin Molière, avec également accès par le 8 de la Place Saint-Christoly par l'escalier sur cour,

-le lot 8 sur cour se répartissant en garage et remise depuis la cour jusqu'au pilier avec accès sur la place Saint Christoly, et pour le surplus affecté à usage commercial.

Tels que lesdits locaux sont matérialisés sur les plans demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la **CESSION DE DROIT AU BAIL** faisant l'objet du présent acte.

#### CESSION DE DROIT AU BAIL

Par les présentes, le **CEDANT**, cède, sans autre garantie que celle de l'existence du bail cédé,

Au **CESSIONNAIRE** qui accepte,

Tous les droits pour le temps qui en reste à courir, à compter de ce jour, au bail qui lui a été consenti aux termes des actes énoncés dans l'exposé qui précède, subrogeant expressément le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Il est précisé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité suivante : **ARCHITECTURE, COMMERCE D'AMEUBLEMENT ET DE DECORATION.**

Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** entend exercer l'activité suivante : **VENTE DE PRET-A-PORTER, OPERATIONS DE NEGOCE ET COMMERCE DE DETAIL DE PRET-A-PORTER.**

La présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.

#### ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est, d'un commun accord, fixée à ce jour.

#### CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession est faite sous les conditions suivantes que le **CESSIONNAIRE** s'oblige à exécuter, savoir :

##### 1° - Exécution des clauses et conditions du bail

Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet ; s'il en

*Mr. 1 / 2*  
*car pch*



était autrement, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages-intérêts au profit du **CEDANT** pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le **CESSIONNAIRE** paiera exactement aux lieu et place du **CEDANT**, à compter de son entrée en jouissance, et jusqu'à la fin du bail, les loyer, charges et accessoires.

Le **CESSIONNAIRE** paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer.

Il est ici rappelé que le bail initial comporte une clause de garantie solidaire.

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourrait être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail et ce pendant la durée du bail en cours, sauf clause contraire au bail original.

Les parties déclarent que le **CESSIONNAIRE** a régularisé ce jour et concomitamment aux présentes un nouveau bail commercial (aux charges et conditions du bail initial, des ses renouvellements et avenants ci-dessus exposés, avec le propriétaire **BAILLEUR**, de sorte que le **CEDANT** se trouve désolidarisé.

Le **CEDANT** déclare cependant, ce que le **BAILLEUR**, intervenant aux présentes, reconnaît :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant,
- qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le **BAILLEUR**, et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce dernier soit en mesure d'exercer à son encontre un quelconque recours.

Il est expressément convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au **CEDANT**, à l'encontre duquel le **CESSIONNAIRE** pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

## 2° - Etat des lieux - Réparations

Le **CESSIONNAIRE** prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toute réclamation que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

Connaissance prise des clauses du bail concernant les réparations, et des transformations apportées aux lieux loués, le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire personnelle de la remise des lieux au propriétaire dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des clauses du bail.

## 3° - Contrats d'abonnements

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle des contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux, objet de la présente cession, pour toutes assurances et tous services.

Il s'engage à maintenir assurés les locaux et à en justifier au **BAILLEUR** dans le mois des présentes par la remise d'une copie de la police d'assurance.

## 4° - Frais et honoraires

Le **CESSIONNAIRE** paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que le coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil s'il n'intervient pas aux présentes.

*Handwritten notes:*  
 1 / 1  
 C  
 Puh

**ABSENCE DE REPRISE DE PERSONNEL**

Par suite, le **CESSIONNAIRE** ne reprend pas le personnel du **CEDANT**.

Aux termes d'une correspondance en date du 25 septembre 2013, la commune de BORDEAUX a cependant confirmé qu'elle renoncât à faire usage de son droit de préemption.

La notification et la réponse de la commune demeurent annexées au présent acte.

### REGLEMENTATION « ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC »

Le CEDANT déclare n'avoir aucun rapport d'un organisme certificateur précisant la catégorie actuelle de l'établissement au regard de la réglementation Etablissements Recevant du Public (ERP).

Le CESSIONNAIRE déclare être parfaitement informé de la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et au égard à l'exploitation qu'il entend faire des locaux objet du bail.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

#### AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au propriétaire de l'immeuble donné à bail de manière à n'apporter aucune nuisance au CESSIONNAIRE, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le CESSIONNAIRE devra supporter sans indemnité.

Est demeuré ci-jointe et annexé après mention copie du constat établi par le cabinet d'expertises ED&C sisà CANEJEAN (33610) 23bis Rue Thomas Edison en date du 8 novembre 2011 dont les conclusions sont ci-dessous rapportées :

**« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ».**

#### TERMITES

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions relatives à la lutte contre les termites :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le CEDANT déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

#### RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le notaire des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours contre ledit notaire.

#### ELIMINATION DES DECHETS

Le CEDANT devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

*« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».*

*huz* *1* *1* *e* *chell* *ad*

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Est demeuré ci-joint et annexé après mention le Diagnostic de Performance Energétique établi par le cabinet d'expertises ED&C sisà CANEJEAN (33610) 23bis Rue Thomas Edison en date du 8 novembre 2011.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- Sur l'échelle des consommations énergétiques [de « A » (peu énergivore) à « G » (fortement énergivore)], **le bien vendu est classé en catégorie « D »**

- Sur l'échelle de l'émission de gaz à effet de serre (GES) [de « A » (faibles émissions) à « G » (fortes émissions)], **le bien vendu est classé en catégorie « E »**

### PRIX

La présente cession a lieu moyennant le prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR).

### PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant, à l'instant même par le mode légal ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### DONT QUITTANCE

### COMPTE DE REGLEMENT DE PRORATAS DE LOYER

Le **CEDANT** déclare qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé entre les mains du **BAILLEUR**.

Il déclare par ailleurs que le montant du loyer de la période en cours a pour la période courant du 1<sup>er</sup> octobre au 13 novembre 2013 été versé entre les mains du bailleur.

Le terme de loyer pour la période en cours (du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013) s'élève à 5016,72 Euros.

Audit terme s'ajoute une provision sur charges de 150 Euros (50€/mois).

Par suite le **CEDANT** déclare avoir versé dès avant ce jour au **BAILLEUR**, et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné :

- le prorata de loyer restant à sa charge pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2013 à ce jour soit **2.344,77 EUROS** résultant de l'opération suivante [(5016,72x43) / 92]

*for 1*

*over*

- le prorata de provision sur charges pour la période de 1<sup>er</sup> octobre 2013 à ce jour soit **70 EUROS** résultant de l'opération suivante  $50 + [(50 \times 12) / 30]$
- le prorata de taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères, s'élevant à la somme de **710,23 Euros**.

**Soit un total de 3125 Euros versé dès avant ce jour par le CEDANT et directement entre les mains du BAILLEUR.**

Le **CESSIONNAIRE** de son côté verse ce jour au **BAILLEUR** et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné le prorata de loyer restant à sa charge pour la période du 13 novembre au 31 décembre 2013

- le prorata de loyer restant à sa charge pour la période du 13 novembre au 31 décembre 2013 soit **2.671,95 EUROS** résultant de l'opération suivante  $[(5016,72 \times 49) / 92]$
- le prorata de provision sur charges pour la période de 13 novembre au 31 décembre 2013 soit **80 EUROS** résultant de l'opération suivante  $[(50 \times 18) / 30] + 50$ .

**Soit un total de 2.751,95 Euros versé par le CESSIONNAIRE directement entre les mains du BAILLEUR.**

**DROITS DE MUTATION**

Le régime fiscal de la présente mutation s'établit comme suit :  
L'assiette des droits est de : **DEUX CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS**  
(257 000,00 EUR) (après abattement de 23.000,00 Euros)

PRIX DE CESSIION				280000,00 EUR			
	Droit		Taxe		Taxe		
ASSIETTE	budgétaire		départementale		Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84000	2,0	1680	0,6	504	0,4	336	2520
93000	0,6	558	1,4	1302	1,0	930	2790
80000	2,6	2080	1,4	1120	1,0	800	4000
TOTAL	4318		2926		2066		9310

**PLUS-VALUES**

**RETROACTIVITE DU NOUVEAU REGIME DE PLUS-VALUES**

Le rédacteur des présentes avertit le cédant que le régime des plus-values relaté ci-dessous ne l'est qu'à titre indicatif étant donné que les plus-values de cessions effectuées au cours de l'année 2013 devraient bénéficier d'abattements complémentaires liés soit à la durée de détention soit à un départ en retraite.

Il convient donc pour le cédant de se reporter actuellement au régime de plus-values tel que fixé par le Code général des impôts et d'en provisionner la somme exigible en conséquence, et en ce en attendant de connaître le détail des nouvelles dispositions et leur entrée en vigueur qui feront l'objet au cours de cette année de dispositions législatives.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large handwritten '1' with a checkmark.  
A signature that appears to be 'A. B.'.   
A signature that appears to be 'C. B.'.   
A signature that appears to be 'D. B.'.

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calcul des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodecies à 39 quinquies Code Général des Impôts et qu'il dépend du centre des impôts de BORDEAUX.

### DECLARATIONS

Le **CEDANT** déclare ce qui suit :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
  - qu'il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,
  - qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
  - qu'il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,
  - qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession,
  - que les documents qu'il a produit au **CESSIONNAIRE** constituent l'intégralité du cadre juridique du bail et qu'en particulier il n'existe pas d'avenant ni de courrier valant avenant,
  - qu'il n'y a pas de litige entre lui et le **BAILLEUR** sur l'exécution du bail, l'état des biens et entre lui et des tiers concernant l'utilisation et la jouissance des locaux,
  - qu'il s'engage expressément à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le **BAILLEUR** des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.
- Par ailleurs, le **CEDANT** déclare être à jour dans le paiement de ses loyers, qu'une procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le **BAILLEUR** à son encontre.
- Le **CESSIONNAIRE** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
  - qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
  - et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à la présente cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge ci-dessus, la présente clause valant, comme l'exigent les conditions du bail qui vient d'être cédé, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis à vis du **BAILLEUR**.

*Mr. 1/1*

*cm 12000*

ENGAGEMENT DU CEDANT

Le **CEDANT** s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, quittance et mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef avant le 30 novembre 2013.

EXTRAIT K BIS ET ETAT AU GREFFE

Sur sa demande ont été délivrés au notaire soussigné par le Greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX, savoir :

- un extrait d'immatriculation " K bis " du **CEDANT** en date du 19 juillet 2013 ne portant aucune mention pouvant porter atteinte à la capacité de ce dernier ;
- un état des inscriptions et privilèges en date du 18 juillet 2013 dont il résulte l'existence d'un CREDIT BAIL MOBILIER (voiture particulière) inscrit au Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX le 9 juin 2010 sous le numéro 051002949 pour un montant de 24.199,48 Euros .

Un nouvel état des inscriptions et privilèges sera réclamé dans les quinze jours des présentes.

CESSATION D'ACTIVITE PAR LE CEDANT

Le **CEDANT** déclarant cesser définitivement l'activité exercée dans les locaux loués pour une cause autre que le départ en retraite, le séquestre ne devra, en appliquant contractuellement aux présentes les dispositions de l'article 1684 du Code général des impôts, lui remettre la somme séquestrée qu'après l'expiration du délai de trois mois prescrit par cet article, sauf le cas de production d'un certificat de non imposition ou de paiement de tous impôts dus par le **CEDANT** délivré par le service des impôts compétent. Le tout afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais inquiété ni recherché et soit déchargé de toute responsabilité et de toute solidarité à cet égard.

DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CESSIONNAIRE** dispense expressément le notaire d'affecter tout ou partie du prix spécialement à titre de gage et nantissement.

La cession objet des présentes ne peut en aucun cas être assimilée à une cession de fonds de commerce, les parties soussignées requièrent le notaire sus-désigné de ne pas procéder aux formalités de publicité prévues par la loi du 17 Mars 1909.

Le prix de cession pourra donc être remis au **CEDANT** sans attendre l'accomplissement des formalités de publicité ni l'écoulement des délais prévus par ladite loi du 17 Mars 1909, sauf à justifier de la mainlevée des inscriptions pouvant être révélées sur le bien cédé ou de leur transfert sur le fonds exploité à sa nouvelle adresse.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes Interviennent Madame Jacqueline **HEID** et la société dénommée **SCI POQUELIN MOLIERE**, ci-dessus nommés

Propriétaire **BAILLEUR** des locaux donnant lieu à la cession de bail constatée par les présentes,

**LESQUELLES**, après avoir pris connaissance des clauses et conditions des présentes, tant par elles-même que par la lecture que lui en a faite par le notaire soussigné, ont déclaré :

- agréer la cession du droit au bail et le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire,

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

- agréer en tant que de besoin l'activité du **CESSIONNAIRE** dans ses locaux, savoir : **VENTE DE PRET A PORTER, OPERATIONS DE NEGOCE ET COMMERCE DE DETAIL DE PRET A PORTER** ;

- régulariser concomitamment aux présentes un nouveau bail commercial avec le **CESSIONNAIRE** et par suite décharger de CEDANT de son obligation de solidarité au paiement du loyer et dispenser les parties de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil, acceptant en conséquence que la cession de bail lui soit opposable à compter de ce jour ;

- déclarer être parfaitement informée qu'aux termes du contrat de magasin concept devant être régularisé entre la société **THE NORTH FACE** et le **CESSIONNAIRE** est stipulé ce qui suit littéralement rapporté, « en cas de travaux de rénovation ou de construction à l'occasion de la préparation du Magasin Concept, l'autorisation du propriétaire du Magasin Concept et de toute autorité réglementaire, le cas échéant, devra être obtenue par le **REVENDEUR**. », et s'engager par conséquent à autoriser le **CESSIONNAIRE** à faire réaliser lesdits travaux.

En outre, le **BAILLEUR** déclare, en ce qui concerne la situation du **CEDANT** :

- qu'il est à jour de ses loyers et qu'il n'est pas débiteur de charges ou accessoires au jour de la présente cession ;
- qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre ;
- qu'il ne lui doit aucune indemnité pour travaux effectués.

Une copie exécutoire par extrait des présentes sera délivrée sans frais au **BAILLEUR**.

#### FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement. Il ne fera pas l'objet d'une insertion dans un journal d'annonces légales.

#### NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par l'agence **ABAU LT COMMERCES IMMOBILIER** sise à BORDEAUX (33000) 102 Cours Alsace-Lorraine, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de **VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (27 986,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge **CESSIONNAIRE** et sera versée en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

*Mme* 1

1

pin

*Becky*



**ELECTION DE DOMICILE**

## AFFIRMATION DE SINCERITE

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

## FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

Comprenant

- renvoi approuvé : *Saul pte*
- blanc barré : *Naud*
- ligne entière rayée : *Naud*
- nombre rayé : *Naud*
- mot rayé : *Naud*

Paraphes

DONT ACTE sur dix-huit pages

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies les lieu, jour, mois et an susdits par Antoine GAY, clerc de Notaire habilité à cet effet depuis le 3 décembre 2012 et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes le 3 décembre 2012, qui a signé avec les parties. Le présent acte a été signé par le notaire.

*A. Gay*

*Antoine Gay*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*