

20 avril 2015

CESSION BAIL COMMERCIAL
TSONGA EUROPE / TBX

AG / EMB

100044302

221

EMB
1000443

100044302
AG/EMB/



L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT AVRIL
A BIARRITZ, En l'Etude du Notaire soussigné,
Maître Vincent ANDRIEU, Notaire associé de la société « SCP Vincent
ANDRIEU et Antoine GAY, notaires associés membres d'une société civile
professionnelle titulaire d'un office notarial », dont le siège social est à
BIARRITZ (Pyrénées-Atlantiques), 20 Avenue du Sabaou

Avec la participation de Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à
SAINT MARTIN DE RE (Charente-Maritime) 1 Place de la République, assistant le
CEDANT.

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

"CEDANT"

La Société dénommée **TSONGA EUROPE**, Société à responsabilité limitée
au capital de 50.000,00 €, dont le siège est à LA ROCHELLE (17000), 11 rue Saint-
Yon, identifiée au SIREN sous le numéro 521268706 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

"CESSIONNAIRE"

La Société dénommée **TBX**, Société à responsabilité limitée au capital de
7.500,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 68 rue Saint-Rémi, identifiée au
SIREN sous le numéro 809771272 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée TSONGA EUROPE est représentée à l'acte par
Monsieur Edouard CARRE, domicilié à LA ROCHELLE (17000) 36B Rue de la
Pépinière agissant en qualité d'associé gérant statutaire, ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes tant en vertu des statuts en leur article 13, que de la loi.

- La Société dénommée TBX est représentée à l'acte par Monsieur Patrice
MAHARIBATCHA, domicilié à PESSAC (Gironde) 7 rue des Sources de Peugue,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes pour avoir été habilité aux termes d'une
assemblée générale des associés en date à BORDEAUX (33000) du 17 avril 2015
demeurée jointe et annexée au 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.

↓ EC. P.M. AC

EXPOSE

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

I-BAIL COMMERCIAL SOUS SEING PRIVE DU 25 JUILLET 2011

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date à BORDEAUX (Gironde) du 25 juillet 2011, la Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SANTORINI**, Société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 54 rue Judaique, identifiée au SIREN sous le numéro 401794813 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, ci-après dénommée le "**BAILLEUR**", a consenti un bail commercial au **CEDANT**, ci-dessus nommé, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 25 juillet 2011 pour se terminer le 24 juillet 2020.

Identification des locaux loués :

Est ci-dessous littéralement rapporté la clause 1. du bail :

« 1. **SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Local situé

au rez-de-chaussée et à l'entresol d'un immeuble sis à Bordeaux (Gironde) 68 Rue saint Rémi.

Descriptif :

Rez-de-chaussée : Une pièce avec vitrine et accès sur rue située à droite de l'entrée principale de l'immeuble, à l'exclusion de tout autre, une arrière boutique, une cave.

Entresol : Une petite pièce, une pièce principale, une petite pièce à l'arrière, un W.C.. L'accès se faisant par un escalier situé au rez-de-chaussée du magasin. »

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Révision du loyer :

Est ci-dessous littéralement rapportée la clause 6. du bail, savoir :

« 6. **REVISION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales. L'indice INSEE du coût de la Construction de base à la révision sera celui du 4^{ème} trimestre 2010, valeur 1533. L'indice de comparaison sera le dernier indice publié au jour de la demande de révision et d'une façon générale les indices à prendre en compte seront d'une part, le dernier indice publié au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer et, d'autre part, le dernier indice publié au jour de la date de révision.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre d'un commun accord entre les parties. »

Indexation du loyer

Est ci-dessous littéralement rapportée la clause 7. du bail, savoir :

« 7. **INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE du Coût de la Construction.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 25 juillet 2012 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 4^{ème} trimestre 2010 valeur 1533.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties. »

t.c. p.m. / 

Activité autorisée :

Est ci-dessous littéralement rapportée la clause 4. du bail, modifiée aux termes de l'avenant ci-dessus visé savoir :

« 4.DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de VENTES DE CHAUSSURES ET ACCESSOIRES-MAROQUINERIES à l'exclusion de toute autre utilisation.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale.

Le locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au bailleur par acte extra judiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L.145-47 et suivants du code de commerce. »

Il n'est pas fait ici plus ample description dudit bail ni des locaux, CEDANT et CESSIONNAIRE déclarant en avoir parfaite connaissance.

Copie dudit bail est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Loyer actuel:

Le montant actuel du loyer annuel est de VINGT-TROIS MILLE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (23.176,76 EUR), hors charges, payable par trimestre (soit 5794,19 euros/trimestre) à terme d'avance savoir les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Provisions sur charges

Le montant actuel de la provision sur charges annuelle est de mille euros (1.000,00 eur) payable par trimestre (soit 250,00 euros/trimestre) concomitamment au versement de chaque terme de loyer ainsi qu'indiqué ci-dessus.

Absence d'arriéré de loyers ou de charges :

Il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

Dépôt de garantie : Le dépôt de garantie actuel est de TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTS (3.862,72€) correspondant à deux mois de loyers, non productif d'intérêts au profit du locataire.

II- COMPROMIS DE CESSION DE BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Aux termes d'un compromis de cession en dates à BORDEAUX du 12 janvier 2015 pour le CESSIONNAIRE et à LA ROCHELLE du 14 janvier 2015 pour le CEDANT, le CEDANT s'est engagé à céder sous diverses conditions suspensives au CESSIONNAIRE qui a accepté tous ses droits pour le temps restant à courir sur le bail ci-dessus énoncé et demeuré joint et annexé aux présentes.

Ladite cession soumise à la réalisation des conditions suspensives de droit commun en la matière, et sous les conditions suspensives particulières suivantes littéralement rapportées :

« CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES**Agrément du bailleur**

Les présentes sont soumises à la double condition suspensive :

\ EC. PM /

a-) de la régularisation, préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, d'un avenant au bail commercial destiné à modifier la destination du bail pour y adjoindre en sus de l'activité existante l'activité de vente de prêt-à-porter, commerce de vêtements, textiles et accessoires vestimentaires en tous genres,

b-) de l'intervention du bailleur à l'acte authentique réitérant les présentes pour donner son agrément à la présente cession de droit au bail et accepter le cessionnaire comme nouveau locataire en lieu et place du cédant. »

En outre ladite cession était soumise à l'obtention d'un prêt par le CESSONNAIRE.

III- AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 4 février 2015 le BAILLEUR a consenti au PRENEUR, CEDANT aux présentes la modification de la destination du bail de sorte que cette dernière est désormais la suivante :

« Vente de chaussures, accessoires maroquineries, prêt-à-porter, commerce de vêtements, textiles et accessoires vestimentaires en tout genre »

Copie dudit avenant est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

IV-SUBSTITUTION

Aux termes du compromis de cession ci-dessus visé le CESSONNAIRE s'était réservé, jusqu'à la réalisation des conditions suspensives la faculté de se substituer à titre gratuit seulement, toute personne physique ou morale dans le bénéfice du compromis, ce que le CEDANT avait alors accepté.

Par suite et usant de cette faculté Messieurs Patrice MAHARBATCHA et Guillaume HUGUET se substitue la société dénommée TBX ci-dessus nommée en tête des présentes.

Le CESSONNAIRE dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail initial et son avenant déclarant en avoir eu parfaite connaissance dès avant les présentes.

CEDANT et CESSONNAIRE déclarent être parfaitement informés par les explications qui leur ont été fournies par le notaire soussigné des dispositions issues de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi « PINEL ».

CECI EXPOSE, et compte-tenu de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées au compromis de cession, il est passé à la **CESSON DE DROIT AU BAIL** faisant l'objet du présent acte.

CESSON DE DROIT AU BAIL

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

Au **CESSONNAIRE** 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 de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède ainsi que de son avenant, subrogeant le **CESSONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail, sous réserve toutefois des dispositions de la loi

EC. PM

Ac

n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi « PINEL » s'agissant notamment de la clause de garantie.

Il est précisé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité de **COMMERCE DE DETAIL DE CHAUSSURES**.

Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** entend exercer l'activité de **VENTE DE CHAUSSURES ET 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 JOUSSANCE

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 incombeait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement à ce sujet ; s'il en 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 comportait une clause de garantie solidaire à la charge du **PRENEUR CEDANT**, ci-dessous littéralement reproduite

« En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entièvre exécution des conditions du présent bail »

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourra être recherché par le **BAILLEUR** en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail et ce désormais durant trois ans à compter de la cession du bail conformément aux dispositions issues de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi « PINEL »

Le **CEDANT** déclare en accepter le risque et ne pas vouloir demander au **CESSIONNAIRE** de garantie pour s'en prémunir.

Le **CESSIONNAIRE** étant pour sa part désireux de se prémunir des recours dont il pourrait éventuellement être l'objet de la part du **BAILLEUR** pour les manquements commis par le **CEDANT** à l'exécution des clauses et conditions du bail, le **CEDANT** déclare :

- qu'il est actuellement à jour du paiement de ses loyers et des charges lui incombant, à l'exception du prorata de loyer du trimestre en cours, des charges pour la période du 1^{er} janvier à ce jour et de la régularisation de charges de 2014 dont il effectue le règlement ce jour directement entre les mains du **BAILLEUR** ainsi qu'il sera dit ci-après,

- 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.

 EC
PM  PC

Il est 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

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

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.

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.

5° - Restitution des lieux - Fin de bail

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle en fin de bail de la remise des lieux au **BAILLEUR** dans l'état où ce dernier sera en droit de les exiger en vertu des stipulations du bail, et de tout état des lieux qui aurait pu être dressé.

ABSENCE DE PERSONNEL

Le **CEDANT** déclare qu'il n'emploie pas de personnel pour l'exploitation des locaux objet du droit au bail dont il s'agit.

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte aux présentes, toutes indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés, ou subventions y afférentes pouvant être dues aux organismes, par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mises à la charge du **CEDANT**, ainsi que de dernier s'y oblige.

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa du **CESSIONNAIRE** et mention du notaire soussigné, les pièces suivantes :

ÉC - PM Arc

Un certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de BORDEAUX le 13 février 2014 sous le numéro CU 033 063 14 Z0655.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus visées.

DROIT DE PREEMPTION DE LA COMMUNE

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par une réponse en date du 28 janvier 2015, la commune a indiqué qu'elle n'exerçait pas son droit de préemption.

La réponse de la commune demeurent annexées au présent acte.

PRIX

La présente cession a lieu moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265.000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant, savoir :

- à concurrence de TREIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (13.250,00 EUR) ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Me PERREAU-BILLARD,

- à concurrence de DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (251.750,00 EUR) ce jour ainsi qu'il résulte également de la comptabilité du notaire soussigné.

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

DONT QUITTANCE

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** lui a versé, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (3.862,72 EUR), égale au montant du dépôt de garantie versé au **BAILLEUR** et qui reste aux mains de ce dernier.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** sera subrogé dans tous les droits du **CEDANT** vis à vis du propriétaire **BAILLEUR** auquel il sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie en fin de bail.

LOYER ET CHARGES DU TRIMESTRE EN COURS

Le **BAILLEUR** déclare que le **CEDANT** reste lui devoir la somme de 1.699,67 Euros correspondant au prorata de loyer du trimestre en cours à concurrence de 1328,40 euros, aux charges pour la période du 1^{er} janvier au 20 avril 2015 à concurrence de 339,06 euros et à la régularisation du solde de charges de 2014 à concurrence de 337,16 Euros.

Le **BAILLEUR** reconnaît que le **CEDANT** lui a versé ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, ladite somme de 1.699,67 euros.

EC. p M

AC

Le **CESSIONNAIRE** versera entre les mains du **BAILLEUR** et à première demande de ce dernier le prorata de loyer et charges du trimestre en cours.

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la présente mutation s'établit comme suit :

Prix de cession : deux cent soixante-cinq mille euros (265.000,00 euros)
 Abattement avant imposition : vingt-trois mille euros (23.000,00 euros)

Par conséquent, l'assiette des droits est de : DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (242.000,00 EUR)

PRIX DE CESSION			265000,00 EUR				
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale	TOTAL	
	%	Valeur	%	Valeur			
84000	2,0	1680	0,6	504	0,4	336	2520
93000	0,6	558	1,4	1302	1,0	930	2790
65000	2,6	1690	1,4	910	1,0	650	3250
TOTAL	3928		2716		1916		8560

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 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de LA ROCHELLE EST-26 Avenue de Fetilly 17020 LA ROCHELLE CEDEX 1.

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 autre que celui exposé ci-dessus, 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 à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le **BAILLEUR** des locaux, l'administration ou toute

EC .

PM

AG



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'aucune 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**.

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 10 avril 2015 ne portant aucune mention pouvant porter atteinte à la capacité de ce dernier ;

- un état des inscriptions et priviléges en date du 9 avril 2015 dont il résulte l'absence d'inscription.

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

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 dans le mois des présentes.

DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE

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

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.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Madame Marie-France COSTARRAMONE, clerc de notaire domiciliée professionnellement en l'étude du notaire soussigné en vertu des pouvoirs qui lui ont

EC. PM

AP

conférés aux termes d'un acte sous seing privé en date à BLANQUEFORT 16 avril 2015 par Monsieur Arnaud PETGES,

Monsieur Arnaud PETGES, domicilié à BLANQUEFORT (33292) 34 Rue de Campot, ayant agi en sa qualité de gérant et conformément aux articles 22 et 23 des statuts de la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SANTORINI**, Société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 54 rue Judique, identifiée au SIREN sous le numéro 401794813 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,

Ladite société propriétaire **BAILLEUR** de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux donnant lieu à la cession de bail constatée par les présentes,

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

- que la société propriétaire BAILLEUR agréait la cession du droit au bail et le **CESSIONNAIRE** comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le **CEDANT** de son obligation de solidarité au paiement du loyer, **durant trois ans à compter de la cession du bail conformément aux dispositions issues de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite loi « PINEL »**

- agréer l'activité du **CESSIONNAIRE** dans ses locaux, savoir : VENTE DE CHAUSSURES ET DE PRET-A-PORTER, le tout conformément à l'avenant au bail commercial ci-dessus exposé

- 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.

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

- qu'il est reste devoir la somme globale de 1.699,67 euros ainsi qu'il résulte de l'avis d'échéance demeuré joint et annexé aux présentes ; ladite somme versée entre les mains du BAILLEUR ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « **LOYER ET CHARGES DU TRIMESTRE EN COURS** »

- 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**.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes après mention.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

EC. PM

AC

La Commune de BORDEAUX fait partie de la liste des communes listées par m'arrêté préfectoral du 2 février 2006.

Des informations mises à disposition par le préfet sur la fiche communale jointe et annexée aux présentes après mention, résulte l'existence sur la Commune de BORDEAUX :

- d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 19 juillet 2002 ;
- d'un plan de prévention de risque sismique établi conformément au décret du 22 octobre 2010 (zone 2).

Le CEDANT déclare qu'il résulte de la consultation des plans que le bien objet du droit au bail commercial :

- n'est pas inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles ;
- est inclus dans le périmètre de risque sismique.

Les plans avec indication de l'immeuble sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire BAILLEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par le cabinet CBRE BORDEAUX dont le siège est situé à BORDEAUX 533001° 11-17 Rue Condillac- Immeuble Le Marivaux, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge du CESSIONNAIRE.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le CESSIONNAIRE de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation qui peut impliquer le refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

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 loué par bail de manière à n'apporter aucune nuisance au CESSIONNAIRE, sauf celle

EC . PM 

éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge dudit propriétaire que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

Un diagnostic « REPERAGE-AMIANTE » a été établi par la société IDN SERVICES sise à BORDEAUX (33000) 22 Rue Cantermerle le 31 mai 2006.

Ce diagnostic est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

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 le notaire.

Elimination des déchets

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.”.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
Le CEDANT et le CESSONNAIRE en leur domicile ou siège social

LE CEDANT et le CESSIO^NNAIRE en leur domicile ou siège social.
Election attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de
BORDEAUX

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, 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 avoir été informées par le notaire soussigné des actions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

encourues en cas d'inexactitude de cette annotation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix ci-dessus indiqué.

EC. 116
PM

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DONT ACTE sur treize pages

Comprenant

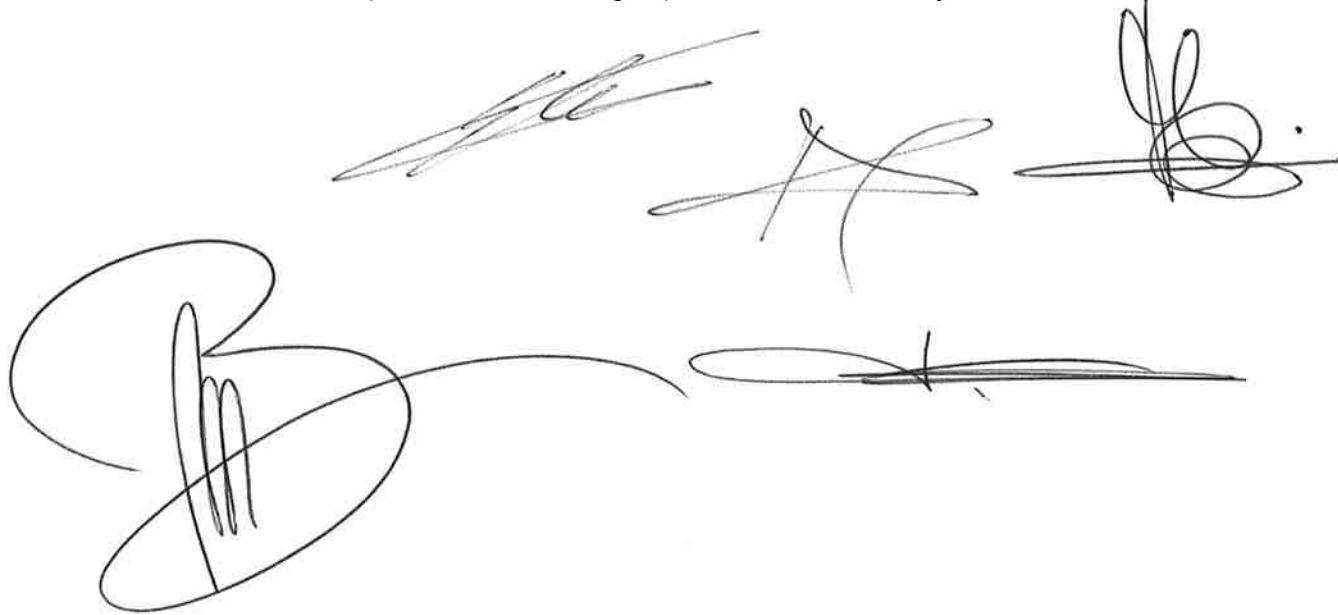
- renvoi approuvé : *Denis*
- blanc barré : *Dans*
- ligne entière rayée : *Dans*
- nombre rayé : *Dans*
- mot rayé : *Dans*

Paraphes

E C - PM AE

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Emilie MILLET-BARBÉ, clerc de Notaire habilité à cet effet depuis le 15 mai 2012 et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes le 15 mai 2012, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.



The image shows five handwritten signatures. At the top center is a signature of 'E C - PM AE'. To the left of the center is a signature of 'Denis'. To the right is a signature of 'Millet Barbe'. Below these are two large, stylized signatures, one on the left and one on the right, which appear to be the signatures of the parties involved in the transaction.

