

# CESSION DE DROIT AU BAIL

## ENTRE LES SOUSSIGNEES

**-Madame Maria Antonia GARCIA épouse DURON**, Commerçante,  
Née le 06 juin.1967 à LA BREDE (33)  
De nationalité française,  
Demeurant à SAINT MORILLON ( 33650) 155 Chemin de Treytin.

**CI-APRES DENOMMEE LE CEDANT .**

**D'UNE PART,**

**ET**

**-L'EIRL « BELMONDO »**, entreprise individuelle à responsabilité limitée au capital de 1000 €, ayant siège à PLASSAC (33) rue Chardonnet n° 37, en cours d'immatriculation au RCS de BORDEAUX.

Représentée aux présentes par sa mandataire sociale, Madame Bruna BEDOUET VALLIVERO, spécialement habilitée à l'effet des présentes.

**CI-APRES DENOMMEE LE CESSIONNAIRE**

**D'AUTRE PART,**

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le bail objet de la présente cession résulte d'un acte sous seing privé en date du 18 juin 2013 aux termes duquel Monsieur et Madame Pierre et Yvette MARQUET, demeurant ensemble 16 rue du Maréchal Fayolle 33200 BORDEAUX CAUDERAN, ont fait bail à Madame Maria Antonia GARCIA épouse DURON, Commerçante, susnommée soussignée, des locaux dépendant d'un immeuble en copropriété sis à BORDEAUX (33000) n° 7 rue Lafaurie de Monbadon , consistant en :

Un local commercial en rez-de-chaussée avec cave et toilettes communes, le local se situant côté gauche de l'entrée de l'immeuble.

Pour l'usage d'activité de couturière et location de smoking, et toutes autres activités connexes et complémentaires.

RD

MD

BB

1

Le bail présentement cédé a été consenti pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 19 juin 2013 et moyennant un loyer annuel de base de 6600 € TTC.

En outre, ledit bail, dont une copie restera annexée aux présentes après visa, a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions auxquelles les parties sont renvoyées et que le cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui en a été faite préalablement à la signature des présentes.

Par acte reçu par Maître YAIGRE, Notaire à BORDEAUX, du 30 août 2016, ledit immeuble a été attribué en pleine propriété à Mme Laure MARQUET, venant aux droits de ses grands-parents, Monsieur et Madame Pierre et Yvette MARQUET.

Conformément aux dispositions contractuelles, Mme DURON a demandé à la propriétaire, représentée par l'Agence B2P GESTION, sise 31 allées de Tourny, d'exprimer son consentement à la cession projetée de manière expresse et par écrit et d'accepter que la cession de droit au bail soit faite par acte sous signatures privées, ce qui a été fait par attestation du 08 février 2021.

Le loyer dudit bail a été fixé à la somme mensuelle de 680 € hors charges, soit 8160 € annuels à compter de la cession du bail.

En outre, au terme de ladite attestation, la propriétaire a autorisé l'activité d'épicerie fine, organisation de dégustations, vente sur place ou à emporter de produits traiteur sans production d'odeur et espace exposition de tous objets artistiques et de décoration se rapportant à l'activité.

Mme DURON a déclaré avoir adressé à la Mairie de BORDEAUX le formulaire prescrit en matière de périmètre de sauvegarde Commerces Artisanat, laquelle en a accusé réception.

**CECI EXPOSE IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

### **CESSION DE DROIT AU BAIL**

Le Cédant cède et transporte par les présentes au Cessionnaire qui accepte, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit, le droit pour le temps qui en reste à courir au bail des lieux dépendant d'un immeuble sis à BORDEAUX (33000) n° 7 rue Lafaurie de Monbadon .

Ladite cession de droit au bail a lieu à charge pour le cessionnaire qui s'y oblige :

- 1- de prendre les lieux dans leur état actuel sans recours contre le cédant, le cessionnaire déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités.
- 2- de contracter tous contrats d'assurances nécessaires à l'activité.
- 3- de faire son affaire personnelle et d'exécuter tous abonnements pouvant exister pour le service de l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone et en faire opérer la mutation à son nom dans le plus bref délai.

RD

LD BB

5- d'exécuter et accomplir toutes les charges et conditions du bail cédé dont il déclare avoir une parfaite connaissance, et d'en payer les loyers et charges à leur échéance exacte.

Hygiène et sécurité.

Le cessionnaire reconnaît être avisé ou informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité, il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT, ce dernier déclare n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Réglementation sur l'amiante,

Les locaux objet de ladite cession de droit au bail entrent dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante.

Le Cédant déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante.

Le Cessionnaire prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation susvisée.

## **DROITS ET OBLIGATIONS DECOULANT DU BAIL**

### **OCCUPATION / SOUS-LOCATION / CESSION:**

#### **a) Occupation**

Le preneur devra **occuper personnellement** les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

#### **b) Sous-location**

Toute sous-location totale ou partielle est **interdite** sans l'accord écrit du bailleur.

#### **c) Cession**

Le preneur pourra céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute autre cession est subordonnée à l'accord préalable exprès et tout écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire et les conditions de la cession, sauf pour toute société filiale ou affiliée.

Dans tous les cas, le preneur restera garant du conjoint et solidaire du cessionnaire ou des cessionnaires successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion, tant du paiement du loyer que de l'exécution des conditions du bail.

RP

MD BB

3

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du bailleur. Le bailleur devra être appelé, par lettre recommandée avec accusé de réception, à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une grosse sans aucun frais pour lui.

Comme il est dit supra, et par exception à ladite clause, le Bailleur a accepté que la cession de droit au bail soit faite par acte sous signatures privées, aux termes de l'attestation établie le 08 février 2021.

#### CLAUSE DE PREFERENCE :

En cas de cession du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, le **propriétaire des murs aura un droit de préférence à tout autre acquéreur.**

Le projet de vente intégral devra lui être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception et il disposera à compter de la réception d'un délai d'un mois pour faire jouer son droit de préférence et se substituer à l'acquéreur aux mêmes clauses et conditions.

Cette clause trouvera son application même en cas de procédure collective du locataire.

#### OBLIGATION D'EXPLOITER ET GARANTIE DES LOYERS:

Le preneur devra maintenir les **lieux constamment utilisés et garnis** en tout temps de matériel et de mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

#### ASSURANCE:

a) Le **preneur devra assurer à ses frais** et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels (qu'ils soient sa propriété ou lui aient été confiés), aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer contre les bris de glaces et vitres du local qu'il occupe.

b) Le preneur devra également assurer à ses frais, sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, sa responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers soit du fait et de l'usage des aménagements ou des installations à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte ou un décorateur, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et qu'il est à jour du versement des primes correspondantes.

c) Les polices d'assurances du preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au bailleur. Elles devront emporter renonciation à recours contre le bailleur.

d) Le preneur devra fournir au bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il renonce, dès à présent, à tout recours contre le bailleur. Il devra immédiatement déclarer au bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

HP

BB MD

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

e) Le bailleur fera son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble.

### ENTRETIEN DES LIEUX

Le preneur respectera les prescriptions du règlement intérieur en vigueur. Il pourra être apporté audit règlement, toutes modifications dans le sens d'une amélioration du bien-être général.

Le preneur devra user des lieux loués en bon père de famille, les entretenir et les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives et d'entretien de toute nature, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Le preneur supportera seul les frais relatifs à tous travaux qu'il estimerait utiles ou nécessaires à l'exercice de son activité, ainsi que toutes réparations et tous travaux de quelque nature que ce soit, exigés par la réglementation en vigueur ou à venir, et concernant notamment l'hygiène et la sécurité, les conditions de travail.

Il est interdit de placer ou d'entreposer des objets dont le poids excéderait la limite de charge des planchers.

Il est interdit d'entreposer les poubelles et/ou containers dans le couloir d'entrée commun.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au bailleur, ses mandataires et à son architecte pour s'assurer de leur bon état.

Il devra laisser en tout temps le libre accès à la cave pour le contrôle ou le relevé des fluides.

Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués, ou parties communes et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai toutes installations dont l'enlèvement est nécessaire pour que le bailleur puisse effectuer les réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

### TRAVAUX:

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition ni construction et généralement, des travaux touchant au gros-œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans **l'autorisation écrite du bailleur** qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte. Les honoraires de ce dernier seront à la charge du preneur.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements

RP

BB

HP

projetés par le preneur devront, préalablement à toute exécution, être soumis pour accord au bailleur.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le preneur **deviendront par accession et sans indemnité, la propriété du bailleur** à l'expiration du bail ou de tout renouvellement ultérieur.

Les lieux loués ayant été installés à la convenance du preneur, le bailleur pourra demander, en fin de location, le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du preneur, même s'il a autorisé les travaux.

### EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le preneur fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

Le preneur s'engage en outre à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail.

Le preneur s'engage à fournir au bailleur, sur simple demande de sa part, tout justificatif prouvant qu'il est en règle avec la législation en vigueur.

### VISITE DES LIEUX:

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne, pour indiquer que les locaux sont à louer.

### CONDITIONS DE SECURITE

Le preneur devra respecter impérativement toute réglementation en vigueur ou à venir, applicable en matière de sécurité à l'immeuble, toutes prescriptions liées à l'hygiène et à la sécurité, de façon à ce que le bailleur ne soit aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

### PARASITES:

Le preneur devra détruire, à ses frais, dès leur apparition, tous les insectes, rongeurs et autres parasites.

### RESPONSABILITE ET RECOURS:

Le preneur ne pourra faire aucune demande de réduction de loyer ni exercer aucun recours contre le bailleur :

RD

MD

BR

a) En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services de l'ensemble immobilier.

b) En cas de vol, pillages, destructions ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués, y compris sur les emplacements de voitures, le bailleur n'assurant, notamment, aucune obligation de surveillance.

c) En cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement de ses activités dues à l'application de la sécurité dans l'immeuble.

#### BONNE TENUE ET OBLIGATION DE VOISINAGE:

Le preneur devra conserver bon aspect aux lieux loués. Il devra se soumettre à toute mesure, soit administrative, soit prescrite par le bailleur, ou le Syndic, pour la bonne tenue, la tranquillité de l'ensemble dont dépend la présente location.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins, le Syndic, ou par des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations et toutes gênes causés par ses activités.

#### ABONNEMENTS:

Le preneur fera son affaire personnelle de l'abonnement d'électricité, d'eau, de gaz, de téléphone...

#### IMPÔTS ET TAXES:

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition et en tout cas, huit jours avant son départ des lieux loués.

#### CHARGES

Le loyer étant pour le bailleur considéré comme net de charges, le preneur supportera toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux loués y compris éventuels honoraires de gestion, à l'exclusion toutefois, des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

En sus du loyer mensuel, le preneur versera aux propriétaires la somme de **30,00€** par mois, pour provision sur les charges communes.

BP

LD  
BB

### DÉPÔT DE GARANTIE:

Pour garantir l'exécution des obligations mises à sa charge, le preneur a versé au bailleur une somme de 550 € correspondant à un mois de loyer.

Cette somme ne sera productrice d'intérêts au profit du preneur. Elle sera affectée, à l'expiration du bail, aux indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice des dommages et intérêts qui pourront lui être alloués.

### CLAUSE RÉSOLUTOIRE:

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou pacte mensuel du paiement de pas de porte, ou à défaut d'exécution de l'une quelconque des autres stipulations du bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en justice, **un mois après un commandement de payer** ou une simple mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

Le bailleur reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du preneur, prononcée par ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause et sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus et à courir jusqu'à la fin de la période triennale en cours et du prix des réparations à la charge du preneur et sous la réserve de tous autres dus, droits ou actions.

### DECLARATIONS

Le Cédant déclare qu'il n'est pas en état de redressement ou liquidation judiciaires, ni de cessation des paiements et qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle légal ou conventionnel à la libre disposition du bail cédé.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance :

- les locaux loués ne sont concernés par aucun projet ou mesure de réquisition, d'interdiction d'habiter ou d'expropriation et ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine,
- le fonds qu'il exploite dans ces locaux n'est grevé d'aucun privilège de nantissement ou de toute autre garantie ou sûreté.

Le Cessionnaire déclare qu'elle y exercera une activité de prestation de services dans le domaine de la couture aux particuliers et aux entreprises et vente des accessoires de couture.

RP

LD  
BB

## PRIX

la présente cession de bail est consentie et acceptée moyennant le prix de **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000 €)** que le cessionnaire verse à l'instant entre les mains du cédant qui le reconnaît et lui en donne quittance.

Les parties affirment sous les peines édictées par la loi que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

## DEPOT DE GARANTIE

Le cédant reconnaît que le cessionnaire lui a remboursé la somme de 550 €, correspondant à un mois de loyer, versé entre les mains du bailleur.

Le cessionnaire versera au Bailleur, à la signature du présent acte, la somme complémentaire de **130 €** correspondant à l'augmentation de loyer convenue.

## INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes est intervenue

bailleur propriétaire des locaux loués, laquelle, connaissance prise de la cession qui précède, déclare l'avoir pour agréable, se la tenir pour signifiée par la remise qui lui est faite à l'instant d'un exemplaire des présentes et reconnaître désormais le cessionnaire pour locataire régulier.

## PRISE D'EFFET

La présente cession de droit au bail prend effet ce jour.

## GARANTIES

Toutes garanties seront prises au profit de l'organisme prêteur.

## FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, y compris le coût de l'enregistrement, sont à la charge du cessionnaire qui s'y oblige.

## FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour accomplir toutes formalités qu'il y aura lieu.

RD

MD  
BB

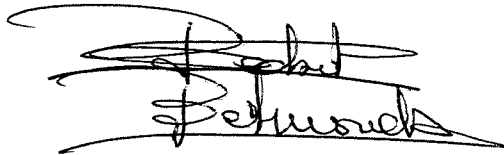
9

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'application des présentes, les parties font élection de domicile savoir :

- le vendeur en son domicile sus-indiqué.
- l'acquéreur en son siège social sus-indiqué.

Fait en trois exemplaires,  
A BORDEAUX, l'an deux mille vingt et un,  
Le



**B 2 P GESTION**  
SARL AU CAPITAL DE 8.000 EUROS  
Vente - Gestion - Syndic  
Caution Mutuelle SEGAP n° LEGAI01630  
Carte Prof 33012018000028171  
RCS BORDEAUX 433 602 018  
TVA:FR 79 433 602 018  
31 Allées de Tourcy - 33000 BORDEAUX  
Tel.05 57 01 52 52 - b2pgestion@wanadoo.fr

RD

RD

RB