20886701
CR/CR/AA

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE
A VENDÔME (Loir et Cher), 2 Mail du Maréchal Leclerc, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Carole ROBERT, notaire associée de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «SELARL Valérie FORTIN-JOLY & Carole ROBERT, notaires associées», titulaire d'un Office Notarial à VENDÔME 2 Mail du Maréchal Leclerc,

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

"CEDANT"

La Société dénommée **ALRE**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 21 rue de la Vieille Tour, identifiée au SIREN sous le numéro 329595870 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

"CESSIONNAIRE"

La Société dénommée **LACK**, Société à responsabilité limitée au capital de 3.300,00 €, dont le siège est à VENDOME (41100), 50 rue du Change, identifiée au SIREN sous le numéro 852310465 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée ALRE est représentée à l'acte par .

- La Société dénommée LACK est représentée à l'acte par .

- La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ATTIKI est représentée à l'acte par .

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 commercial objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

Originairement, aux termes d'un acte reçu par Maître GUITET, notaire à LA BREDE, le 29 mars 1990, Monsieur Arnaud PETGES, alors propriétaire des biens objet des présentes, a consenti un bail commercial au profit de la société ALRE, pour une durée de neuf années à compter du 1er avril 1990, pour se terminer le 31 mars 1999. Ce bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 mai 2005, les parties ont régularisé un renouvellement du bail commercial, pour une durée de neuf années, à compter du 1er juillet 2005, pour se terminer le 30 juin 2014.

Aucune des parties n'ayant mis un terme au bail, ce dernier s'est poursuivi par tacite reconduction.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GAUTHIER, notaire à BORDEAUX, le 22 mars 2006, les biens ont été vendus à la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ATTIKI**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à BLANQUEFORT (33290), 34 rue de Campot, identifiée au SIREN sous le numéro 488566720 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Ci-après dénommée le "**BAILLEUR**", a loué par bail commercial au **CEDANT** les locaux ci-après désignés :

Identification des locaux loués :

Dans un immeuble situé à BORDEAUX (33000) 21 rue de la Vieille Tour, cadastré section KN numéro 10, immeuble en copropriété :

- Lot n°4 : un local au rez-de-chaussée
- Lot n°2 : une cave, située au sous-sol, sous la boutique

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.

Loyer :

Le montant actuel du loyer annuel, hors charges, est de HUIT MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (8.925,68 EUR) payable trimestriellement à terme d'avance.

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

Dépôt de garantie : 228,67 euros (1.500,00 francs initialement).

Activité autorisée :

Vente de tous articles vestimentaires ainsi que tous accessoires s'y rapportant, la maroquinerie et les chaussures, à l'exclusion de toute autre ou d'activités connexes et à l'exception d'activités bruyantes, malodorantes ou insalubres ou d'activités pouvant causer une gêne aux propriétaires ou occupants de l'immeuble ou du voisinage, le preneur faisant son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir tant du syndicat des co-propriétaires, s'il existe, que des administrations compétentes, à ses risques et périls, sans recours contre le bailleur.

Réparations, charges et conditions générales :

Les clauses du bail relatives aux réparations, charges et conditions générales sont ci-après littéralement rapportées :

« Le présent bail est conseti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, les parties pendant son cours étant soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage et en outre aux conditions particulières ci-après que le preneur s'engage à exécuter :

1°- Il prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état ou de réparation.

2°- Il tiendra les ocaux loués constamment garnis d'objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail .

3°- Il entretiendra constamment les lieux loués toute la durée du bail en bon état de réparation et d'entretien. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter aux lieu et place du bailleur toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, notamment aux verrières, à l'exception toutefois des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil, qui seules restent à la charge du bailleur. Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de toute réparation dont le bailleur a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail. En cas de détérioration, obstruction, etc... des canalisations communes et des WC communs, ainsi que de toute partie commune, tous les usagers en sont responsables solidairement.

4°- Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le ces où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Celui-ci devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

5°- Il devra satisfaire à toutes charges de ville, de police et de voirie et acquittera les taxes et impôts dont les locataires sont ordinairement tenus et acquittera aussi les redevances pour l'eau, le gaz, l'électricité et autres prestations communes, le tout de manière que le bailleur ne puisse être personnellement inquiété à ce sujet et, celà, selon les modalités définies au chapitre "Charges et Prestations" ci-après.

6°- Le preneur devra faire ramoner les cheminées et gaines de fumée des lieux loués aussi souvent qu'il en sera besoin et au moins une fois par an, et justifier du ramonage par production des quittances sur réquisition du bailleur.

Le preneur ne pourra faire usage dans les locaux loués d'aucun appareil de chauffage à combustion lente ou continue, en particulier d'aucun appareil utilisant le mazout ou le chauffage au gaz sans avoir obtenu préalablement l'accord et l'autorisation écrite du bailleur et, dans le cas où cette autorisation serait donnée, le preneur devrait prendre à sa charge les frais consécutifs aux aménagements préalables à réaliser s'il y a lieu (Modification ou adaptation des conduits ou des cheminées d'évacuation, etc…). Il reconnait avoir été avisé de cet que la violation de cette interdiction le rendrait responsable des dommages qui pourrait être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour lui, ses employés ou ses clients, de l'usage des engins susénoncés et, en cas d'accident causés à des tiers, ou à d'autres locataires ou occupants du fait de cet usage, il devrait garantir le bailleur contre toutes réclamations et demandes

d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d' indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de de fait, à l'immeuble.

7°- Il devra faire assurer à une compagnie solvable, contre l'incendie et toutes explosions, le mobilier, le matériel, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

Si le commerce exercé par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les co-propriétaires ou co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations de co-propriétaires, d'autres locataires ou de voisins.

8°- Le preneur devra veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients ; en particulier, il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil, électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage et devra se soumettre aux réglements de ladite maison pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment de ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux.

9°- Il devra souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours, et notamment tous travaux de ravalement de la façade de l'immeuble et la pose d'un échafaudage pendant une durée maximale de six semaines, sans dommages et intérêts de parts et d'autres.

10°- Il devra faire exécuter, à ses frais et aux lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services d'hygiène intéressant unquement les lieux loués. Si lesdits travaux intéressaient l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués, il contribuera, et ce au prorata des millièmes de copropriété s'il existe un réglement de copropriété dans l'immeuble ou, sinon, en proportion de la surface réelle des locaux loués, au coût des travaux qui seront exécutés par bailleur, à la requête des services d'hygiène.

11°- Dans le cas où les les locaux loués ne comporteraient pas de compteur divisionnaire enregistrant la consommation d'eau froide, le bailleur comme le preneur ont la possibilité à tout moment de la location soit de faire souscrire un abonnement direct du locataire à la Compagnie des eaux, soit de faire poser un compteur divisionnaire et cela aux frais de la partie qui en prendrait l'initiative. La consommation d'eau enregistrée sera alors en totalité payée par le preneur. Le preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'arrêt dans la distribution ou de manque de pression d'eau.

Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc…et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations. »

Garantie solidaire :

Le bail comporte une clause de garantie solidaire ci-dessous littéralement reproduite.

« Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de règlement judiciaire ou de décès du locataire ; en ce cas il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses successeurs, héritiers ou représentants pour l'exécution des dites obligations et s'il y a lieu de faire

les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Le dernier locataire sera, dans tous les cas, seul répondant vis-à-vis du bailleur, à charge par lui seul de se retourner contre les autres ayants-cause. Cette solidarité s'étend aux stipulations de la clause résolutoire. »

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

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

Cession :

Les clauses du bail relatives à la cession sont ci-après littéralement rapportées : *« Il est formellement interdit au preneur de sous-loyer ou prêter les lieux en tout ou parties, même pour un court délai et à titre gracieux.*

[…]

Le bailleur devra être appelé à intervenir obligatoirement à l'acte de cession de bail, dont un exemplaire lui sera remis sans frais pour lui. »

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail, ayant une copie du bail à sa disposition depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**.

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

CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

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 commercial qui lui a été consenti aux termes de l'acte énoncé dans l'exposé qui précède, subrogeant le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Il est précisé que le **CEDANT** exerçait dans les lieux l'activité de vente de tous articles vestimentaires ainsi que tous accessoires s'y rapportant, la maroquinerie et les chaussures. Pour sa part, le **CESSIONNAIRE** entend exercer l'activité de vente de bijoux fantaisie et accessoires de mode. La présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds.

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 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 comporte une clause de garantie solidaire ci-dessus littéralement reproduite.

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

Le **CEDANT** déclare :

- 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 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° - État des lieux

Les parties sont informées des dispositions de l'article L 145-40-1 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 – Impôts et taxes

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.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts, taxes et notamment, la taxe locale sur la publicité extérieure ainsi que la contribution économique territoriale si elle est due. De la même manière, il acquittera les autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est, et pourra être assujetti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe locale sur la publicité extérieure, et la contribution économique territoriale au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

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.

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

Le constat de repérage amiante a été établi le 20 octobre 2021, dont une copie est ci-annexée.

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.

Le dernier rapport relatif à la p^résence de termites dans le bâtiment a été établi le 20 octobre 2021, dont une copie est ci-annexée.

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.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance est fixée d'un commun accord au jour de la signature des présentes.

Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées

Le CEDANT déclare que les locaux ne sont pas conformes aux dispositions actuellement en vigueur, mais il déclare avoir obtenu une dérogation de la mairie, comme tous les autres commerces de la rue, compte tenu de la situation et du classement des immeubles.

Le **CESSIONNAIRE** en prend acte, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **CEDANT**, le **BAILLEUR** et le notaire soussigné.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La règlementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le **CEDANT** déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au

feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.

- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

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 ce dernier s'y oblige.

DISPENSE D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes et de contraintes particulières liées aux règles d'urbanisme, renonçant à tous recours contre le **CEDANT** ou le notaire.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

La cession 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 le 13 décembre 2022.

Par une réponse en date du , ce bénéficiaire a indiqué qu'il n'exerçait pas son droit de préemption.

La notification et la réponse sont annexées.

P R I X

La présente cession a lieu moyennant le prix de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **CEDANT**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

REMBOURSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE ET DU LOYER EN COURS

Le **CEDANT** reconnaît que le **CESSIONNAIRE** lui a versé, en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, les sommes ci-après indiquées :

1° - La somme de DEUX CENT VINGT-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (228,67 EUR), égale au montant du dépôt de garantie que lui-même avait 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.

2° - La somme de , montant du remboursement du prorata de loyer dû par le **CESSIONNAIRE** du jour de son entrée en jouissance à la fin du en cours.

DONT QUITTANCE

DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION					70.000,00 EUR		
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
47.000	2,0	940	0,6	282	0,4	188	1410
0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	940		282		188		1410

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Les dispositions contenues à l'article 151 septies du Code général des impôts sont portées à la connaissance du **CEDANT**.

Ces dispositions fiscales permettent au **CEDANT** de bénéficier d'une exonération sur la plus-value de cession.

Afin de bénéficier de l'exonération de la plus-value, il faut que :

- l'activité ait été effectivement exercée pendant au moins 5 ans avant la cession ;
- soient respectés des seuils de recettes figurant à cet article, étant précisé que si le contribuable exerce plusieurs activités, il est tenu compte du montant total des recettes réalisées dans l'ensemble de ces activités. Étant observé que la quote-part des recettes est déterminée proportionnellement aux droits du contribuable dans les bénéfices comptables de la ou des sociétés (ou groupements tels qu'ils résultent du pacte social).

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20130204.

En cas de cessation d'activité ou de changement d'activité, les durées d'activité ne peuvent pas être cumulées pour l'appréciation du délai de cinq ans.

En revanche, lorsque le contribuable exerce des activités professionnelles différentes la durée d'activité s'apprécie séparément au sein de chaque fonds, établissement ou exploitation, pris isolément.

L'administration précise que les activités distinctes par nature mais exercées au sein du même fonds ou établissement sont réputées constituer une seule et même activité pour le décompte du délai de cinq ans dès lors qu'elles relèvent de la même catégorie d'imposition BOI-BIC-PVMV-40-10-10-20.

Le **CEDANT** déclare remplir les conditions attachées à l'exonération et vouloir bénéficier des dispositions de cet article.

DÉCLARATIONS

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 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'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.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le CEDANT :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le CESSIONNAIRE :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

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**.

INSCRIPTION – ENGAGEMENT DU CÉDANT

Le **CEDANT** déclare :

Que le fonds n'est grevé d'aucune inscription ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce en date du 8 décembre 2022 annexé.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

Au cas où cet état en révélerait, le **CEDANT** s'engage à faire le nécessaire pour qu'il en soit rapporter quittance et mainlevée de celles-ci dans les meilleurs délais.

DISPENSE DE CONSTITUTION DE SEQUESTRE

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

DROIT AU RENOUVELLEMENT

La présente cession intervenant moins de trois ans avant l'expiration du bail énoncé ci-dessus alors qu'un changement d'activité est envisagé par le **CESSIONNAIRE,** ce dernier ne pourra, à cette date, justifier, ainsi que l'exige le deuxième alinéa de l'article L 145-8 du Code de commerce, de la durée d'exploitation suffisante qui est d'au moins trois années avant la date d'expiration du bail ou de sa prolongation pour pouvoir prétendre bénéficier du droit au renouvellement de son bail.

En conséquence, le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** ont demandé et obtenu du **BAILLEUR** l'autorisation écrite préalable permettant audit **CESSIONNAIRE** de bénéficier du droit au renouvellement de son bail, nonobstant les termes de l'article L 145-8 susvisé.

Cette autorisation en date à du est demeurée annexée.

Aux termes de cette autorisation, le **BAILLEUR** renonce à se prévaloir à l'encontre du **CESSIONNAIRE** des dispositions légales pour refuser le renouvellement du bail dont il s'agit sur la base d'une durée insuffisante d'exploitation.

En cas de cession de l'immeuble, le nouveau propriétaire sera lui-même obligé par cette renonciation.

DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

La cession donne ouverture au droit de priorité du **BAILLEUR** institué par l'article L 145-51 du Code de commerce, le **CEDANT** ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite. Il a signifié au **BAILLEUR** son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé.

Le **BAILLEUR** intervient aux présentes afin de déclarer ne pas vouloir exercer son droit de priorité.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le **CEDANT** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du **CESSIONNAIRE**. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

En cas de non-respect de cet engagement, le **CESSIONNAIRE** pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

INTERVENTION DU BAILLEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu :

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ATTIKI**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à BLANQUEFORT (33290), 34 rue de Campot, identifiée au SIREN sous le numéro 488566720 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée à l'acte par , aux termes d'une délibération en date du 2022, dont le procès-verbal est ci-annexé.

Propriétaire **BAILLEUR** de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux donnant lieu à la cession de bail,

LAQUELLE, après avoir pris connaissance des clauses et conditions des présentes, notamment par la lecture que lui en a fait le notaire soussigné, a déclaré :

- agréer 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 et ce pendant trois années à compter de la cession,
- agréer l'activité du **CESSIONNAIRE** dans ses locaux, savoir : vente de bijoux fantaisie et accessoires de mode,
- conclure dès après les présentes avec le **CESSIONNAIRE** le renouvellement anticipé du présent bail afin de se mettre en conformité avec la législation actuelle par un acte immédiatement postérieur aux présentes. Pour les autres points, les clauses du bail seront littéralement reprises.

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**.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que la présente cession a été négociée par L'agence ImoSeoPRO, située à BORDEAUX (33000) 14 cours de l'Intendance, et que le montant de ses honoraires qui s'élèvent à la somme de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7.200,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse restera à la charge du cessionnaire.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social.

Election attributive de juridiction est faite auprès du Tribunal de commerce de BORDEAUX.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

FORMALITES

L'acte est soumis à la formalité de l'enregistrement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

DÉCHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT – AUORISATION DE DESTRUCTION

Une copie de l'avant-contrat sous signature privée conclu par les parties en vue de la réalisation de la présente vente, et de ses annexes, est annexée.

Les parties déchargent par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de cet avant-contrat, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : etude.fortin-robert-vendome@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

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, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.