

Enregistré à : SIE GRANDES CARRIERES

Le 20/07/2015 Bordereau n°2015/357 Case n°7

Ext 1877

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Agente administrative des finances publiques

Tracy GUILLAUME
Agent administratif
des Finances Publiques

CESSION DE DROIT AU BAIL

Entre les soussignés :

1° / La société MENDES S.A.S.U. au capital de 1000 € dont le siège est fixé au 31 rue Simart, à Paris – 75018 immatriculée au RCS de Paris sous le n° 808 488 837 par son représentant légal :

Monsieur: HABICHI Boualem
qui se déclare habilité aux signatures des présentes :

Le Cédant.
D'une part,

Et:

2° / Monsieur KHALIL Adil Charles né le 02/06/1984 à Rouen de nationalité Française, demeurant 2, avenue Amilcar Cabral appt A335 à La Plaine St Denis – 93210 pour le compte et représentant légal de la SARL COIFFURE PRESTIGE en cours d'immatriculation au RCS de Paris dont le siège est au 31 rue Simart, à Paris – 75018

Le Cessionnaire,
D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Cédant exploite au 31 rue Simart, à Paris – 75018 un fonds de commerce de Coiffure – Institut de beauté - Onglerie, pour lequel il est inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 808 488 837

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

HB

CAK

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

CESSION - DESIGNATION

Le Cédant cède par les présentes au Cessionnaire qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et dans les termes et conditions ci-après stipulées, son droit au bail, pour lequel il est inscrit au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 808 488 837

Comprenant :

- le droit, pour le temps qui en reste à courir à partir de l'entrée en jouissance, au bail ci-après énoncé des locaux où est exploité le fonds de commerce,

DECLARATIONS

En application de l'article L. 141-1 du Code de commerce, le Cédant fait les déclarations suivantes :

Origine de propriété :

Le Cédant déclare être propriétaire du droit au bail, objet des présentes, pour l'avoir acquis en date à Paris du 17 décembre 2014 suivant acte S.S.P.

Enonciation du bail :

Suivant acte sous signatures privées en date à Paris du 17 décembre 2014, Le Cabinet DESLANDES S.A.S. représentant et mandataire de Madame JUMEL Marie-Térèse domicilié au Cabinet DESLANDES : 64, rue Ranelagh 75016 Paris a consenti à la Société MENDES S.A.S.U. un bail commercial soumis aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant le 17 décembre 2014 pour se terminer le 16 décembre 2023 avec le concours du Bailleur, moyennant un loyer annuel à l'origine hors taxe, hors charge en principal de TREIZE MILLE DEUX CENT Euros (13 200 €), payable mensuellement le premier de chaque mois. Ce loyer serai augmenté de provisions pour charges par acompte par mois et régularisé d'année suivante. Le loyer n'est pas assujetti à la TVA. Les locaux désignés ci-après dans lesquels le fonds de commerce, objet des présentes, est exploité et dépendant d'un immeuble situé au 31 rue Simart – 75018 Paris comprenant :

DESIGNATION DES LOCAUX

Au rez-de chaussée :

Une boutique en façade vitrine sur rue : 31 rue Simart – 75018 Paris d'environ 30.10 m2.

Au sous-sol : Cave d'une surface de 17.28 m2.

HB

CAK

Objet du bail :

Suivant autorisation en date du 17 décembre 2014 il a été accepté par le bailleur l'activité commerciale de :

« **COIFFURE-INSTITUT DE BEAUTE-ONGLERIE** » tel que stipulé sur le bail d'origine.

Le cessionnaire déclare en avoir pris connaissance avant la signature des présentes.

Dépôt de garantie :

Un dépôt de garantie de trois mille trois cent euros (3 300 €) correspondant à 3 mois de loyer a été versé au Bailleur. Ce dépôt de garantie non productif d'intérêt. Ce loyer est révisable dans les conditions légales en vigueur à chaque période triennale et l'indice est celui des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

En outre, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, dudit bail.

A cet égard, il est, ici rappelé que sous le titre « **CONDITIONS** » paragraphe CESSION-SOUS LOCATION, il a été stipulé ce qui suit :

« Le preneur qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable exprès et écrit des bailleurs »

En outre, le Cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes et, notamment du paiement des loyers à leurs échéances et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail....

Cet engagement de solidarité devra être repris dans chaque acte de cession ».

Pour se conformer aux clauses du bail, le Cédant restera garant de son Cessionnaire et de tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et de l'exécution de chacune des charges, des clauses et conditions du bail, et ce, jusqu'à l'expiration dudit bail.

A la date de la signature de la présente cession, il n'est dû aucun arriéré de loyer.

La dernière quittance de loyer, établie sur ces bases, est bien libellée au nom du Cédant.

- Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Inscriptions :

Le Cédant déclare que le droit au bail présentement cédé n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement et s'engage, au cas où il s'en révélerait, à en rapporter quittance et mainlevée dans un délai maximum de quatre mois de ce jour.

Autres déclarations :

Le Cédant déclare en outre :

- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du droit au bail cédé et à sa jouissance paisible par le Cessionnaire, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- que toutes les installations du fonds de commerce cédé sont en bon état et répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur ;
- qu'à sa connaissance l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- qu'il n'existe pas de contrats de travail avec du personnel employé.

HB

CAK

Le Cessionnaire déclare :

- se satisfaire des déclarations du Cédant et dispenser celui-ci de la production d'un certificat d'urbanisme et décharge le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard ;
- n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent enfin, qu'avant la signature des présentes, ils ont, conformément à l'article L. 141-2 du Code de commerce

TRANSFERT DES DROITS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

Le Cessionnaire aura la pleine propriété du droit au bail présentement cédé et la jouissance à compter de ce jour.

En conséquence, il pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés à ce droit au bail.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

Pour le Cédant :

- de régler toutes dépenses, charges et débours nés de l'exploitation du fonds cédé jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire ;
- de garantir conformément au droit commun à son acheteur, notamment en application des articles 1641 et suivants du Code civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, la consistance du bail, les chiffres d'affaires et les bénéfices commerciaux pour les trois dernières années d'exploitation ;
- de remettre au Cessionnaire tous les titres de propriété, les polices d'assurances, et généralement, tous actes et documents en sa possession concernant le fonds de commerce objet de la présente cession ;
- de rembourser au Cessionnaire toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à une période antérieure à l'entrée en jouissance ;
- de signer tous avenants de transfert des contrats et polices existant actuellement et, notamment, de prêter son concours pour que le droit à l'abonnement téléphonique profite à son successeur ;
- de remettre les clés, de libérer et faire libérer de tous objets encombrants non affectés à l'exploitation les locaux où est exploité le fonds dont s'agit pour le jour de la prise de possession ainsi que ses annexes ;
- de faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, de tous contrats de fournitures de marchandises ou prestations de services qui pourraient exister concernant le fonds cédé, le Cessionnaire ne s'obligeant à reprendre que les contrats expressément acceptés par lui.

Pour le Cessionnaire :

- de prendre le droit au bail cédé, avec tous les éléments en dépendant, dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais fonctionnement ou vétusté des installations, dans la mesure où les déclarations faites au présent acte par le Cédant se révéleront exactes ;
- d'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation du fonds, et ce, même si ces impôts et charges étaient encore au nom du Cédant, et de faire son affaire personnelle de tous

HB
CAK

A cet égard, le Cédant effectuera les formalités de publicité légales consécutives à la présente vente conformément aux dispositions prévues par la loi.

Les éventuelles oppositions seront reçues par le Cédant à l'adresse du fonds cédé.

Le Cessionnaire dispense, expressément, le rédacteur des présentes de toutes les conséquences qui pourraient résulter, pour lui, du défaut de séquestre du prix de vente en cas d'existence d'inscriptions de privilège ou de nantissement sur le fonds de commerce cédé ou en cas d'oppositions de la part de créancier pendant le délai légal d'opposition.

Il reconnaît que le rédacteur des présentes l'a parfaitement informé des conséquences financières qui pourraient en résulter pour lui et le décharge de toute responsabilité à cet égard

INTERVENTION DU BAILLEUR

Pour se conformer aux termes du bail, le Cédant a notifié, le rendez-vous de signature de la présente cession pour le **08 juillet 2015**

Le Bailleur a indiqué qu'il ne se présentera pas à ce rendez-vous de signature et qu'il ne s'oppose pas à ladite cession.

Le cédant et le cessionnaire ont bien prit note de ce que l'acte de cession du droit au bail sera signifié au bailleur dans les conditions de l'article 1690 du Code civil.

SIGNIFICATION

Pour satisfaire aux obligations légales, le présent acte sera signifié au propriétaire de l'immeuble par voie extrajudiciaire, conformément à l'article 1690 du Code civil.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de commerce du lieu où le fonds est exploité.

DECLARATIONS FISCALES

Le Cédant devra, dans les dix jours suivant la première publication de la présente cession, notifier les présentes aux administrations des impôts.

Le Cessionnaire adressera une déclaration en double exemplaire aux services des impôts dont il relève.

DISPOSITIONS DIVERSES

a) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

- le Cédant, en son siège,
- le Cessionnaire, en son siège,
- Pour les oppositions, à l'adresse du fonds cédé.

HB

CAK

règlements de Ville ou de police relatifs à l'exploitation dudit fonds, de manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet ;

- de maintenir, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, ainsi que tous contrats, traités et marchés, conclus à l'occasion de l'exploitation du fonds, acceptés par lui comme il a été dit ci-dessus, et dans le bénéfice et les charges desquels il sera subrogé ;
- de continuer et prendre en charge à partir de la même date tous contrats de polices d'assurances en cours et d'en acquitter exactement les primes et cotisations à échéance ;
- d'exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les clauses et conditions du bail sus-énoncé, d'acquitter exactement les loyers à leur échéance, et à la fin du bail, de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Cédant, de la remise des locaux au propriétaire, dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger en application des clauses dudit bail et de tous états des lieux qui ont pu être dressés ;
- de recevoir à partir du jour de l'entrée en jouissance, la correspondance adressée au nom du Cédant au siège du fonds vendu, mais de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle et ce, sans délai ;
- de payer exactement le prix convenu, ainsi que tous frais, droits et honoraires et ceux qui en seraient la suite et la conséquence.

DEPOT DE GARANTIE-LOYER

Le Cessionnaire a remboursé au Cédant le montant du dépôt de garantie, ce qu'il reconnaît expressément.

Le loyer afférant au mois de mai 2015 sera payé, intégralement, par le Cessionnaire qui s'y oblige.

PRIX DE LA CESSION

a) Désignation

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de mille euros (10.000 €) à titre d'indemnité et il ne sera pas tenu compte d'une quelconque ventilation des éléments corporels et incorporels. Le cédant déclare ne pas avoir exercé son activité par manquement administratif.

b) Paiement du prix

Lequel prix a été payé comptant, aujourd'hui même par le Cessionnaire au Cédant qui le reconnaît et qui lui en consent bonne et valable quittance.

En considération du paiement comptant du prix ci-dessus, le cédant se désiste du privilège de vendeur lui profitant ainsi que de l'action résolutoire

Il dispense le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

Dispense de séquestre :

Le Cessionnaire dispense le Cédant des formalités de séquestre du prix, nonobstant les délais prévus par les articles L. 141-5 et suivants du Code de commerce et l'article 1684 du Code général des impôts, étant précisé que le Cédant s'engage, sans autre formalité que la simple notification qui lui en serait faite par le Cessionnaire, à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions et oppositions sur le paiement du prix de vente qui seraient faites par tout tiers, dans un délai de huit jours à compter de la notification.

HB

CAK

b) Formalités

Le Cessionnaire exécutera, dans les délais légaux, les formalités de publicité prévues par les articles 141-5 et suivants du Code de commerce.

Les formalités de radiation du Cédant et d'immatriculation du Cessionnaire au Registre du commerce devront être effectuées dans les deux mois des présentes.

Si l'accomplissement de ces formalités de publicité révèle sur le fonds de commerce des inscriptions de privilèges ou des oppositions sur le prix pratiqué à la requête de créanciers, le Cédant sera tenu d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la notification qui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

Le Cessionnaire fera en outre remplir, si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions de privilège de vendeur et de nantissement dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; les frais engagés alors seraient supportés par le Cédant.

c) Frais – Pouvoirs

Les frais et droits des présentes et de leurs suites sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités.

d) Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

Fait et signé en quatre exemplaires,
A Paris

Le 08 juillet 2015
« Lu et approuvé »

Pour le Cédant : Monsieur HABICHI Boualem
Le représentant de la **S.A.S.U. MENDES**
« Lu et approuvé, bon pour cession de droit au bail ».

Lu et approuvé, bon pour cession de droit au bail

Pour le Cessionnaire : Monsieur KHALIL Adil Charles
Le représentant de la **SARL COIFFURE PRESTIGE**
« Lu et approuvé, bon pour acceptation de droit au bail ».

Lu et approuvé, bon pour acceptation de droit au bail