

## CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

FSZ, SARL au capital de 1 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 851 952 960, dont le siège social est situé 55 rue Henri barbusse 92000 nanterre, représentée par Hamza Senouci en qualité de Gérant,

Ci-après le "**Cédant**",

D'une part,

**ET :**

Société PIZZA SPOW, société par action simplifiée unipersonnelle au capital de 1000,00 euros, dont le siège social est situé au 55 rue Henri barbusse 92000 NANTERRE, représentée par Madame Sarah Benzina en qualité de présidente

Ci-après le "**Cessionnaire**",

D'autre part.

Le Cédant et le Cessionnaire étant ensemble désignés les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**".

fi

### IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Par acte sous seing privé en date du 16/10/2023, OGIER (ci-après le "**Bailleur**") a consenti à la société FSZ, un bail commercial sur les locaux situés 55 rue Henri barbusse 92000 Nanterre, pour une durée de 3-6-9 ans et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 11 460 € (onze mille quatre cent soixante euros).

Ce bail a été consenti pour l'exercice des activités suivantes :

*Restauration rapide sans activité de nuit.*

Le Cessionnaire a manifesté son intérêt quant à la reprise dudit bail commercial.

**CELA EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

### ARTICLE 1. CESSION DU DROIT AU BAIL

Le Cédant cède le 16 octobre 2023, sous les garanties ordinaires et de droit au Cessionnaire qui l'accepte, tous les droits, pour le temps restant à courir, du bail commercial susvisé.

Un exemplaire du contrat de bail commercial est remis au Cessionnaire qui en a pris connaissance en toutes ses dispositions.

Le Cessionnaire déclare connaître les locaux pour les avoir vus et visités.

## **ARTICLE 2. ENTRÉE EN JOUISSANCE**

Le Cessionnaire acquiert la pleine jouissance et propriété du droit au bail au jour de la signature des présentes, le Cédant ayant entièrement libéré les locaux à ce jour.

A compter de cette date, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits que le Cédant tient du bail commercial objet de la cession, de même qu'il est tenu de toutes ses obligations.

Le Cessionnaire déclare prendre les locaux dans l'état dans lesquels ils se trouvent, constaté par un état des lieux contradictoire de sortie dressé entre le Bailleur et le Cédant d'une part, et un état des lieux contradictoire d'entrée entre le Bailleur et le Cessionnaire d'autre part, annexés aux présentes.

Le cas échéant, les frais d'intervention d'un huissier de justice dans la réalisation des état des lieux seront partagés entre les parties pour moitié.

## **ARTICLE 3. GRATUITÉ DE LA CESSION**

La présente cession est consentie à titre gratuit.

## **ARTICLE 4. DÉPÔT DE GARANTIE**

Au jour de la signature des présentes, le Cessionnaire rembourse au Cessionnaire la somme de 3 200 € (trois mille deux cents euros), correspondant au montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur à la conclusion du bail commercial.

## **ARTICLE 5. DÉCLARATIONS DU CÉDANT**

Le Cédant déclare :

- qu'il dispose de la pleine capacité juridique, des pouvoirs et/ou des autorisations requis pour aliéner le bail commercial.

- que le droit au bail n'est grevé d'aucune inscription de privilège, sûreté ou nantissement.
- qu'il est à jour dans le paiement des loyers et des charges, qu'il n'a reçu aucun congé, qu'il n'est fautif d'aucune violation du bail commercial, et qu'il n'existe aucun litige entre lui et le Bailleur.
- que les locaux sont dans un état permettant une exploitation commerciale normale, qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure administrative d'interdiction, empêchement ou limitation susceptible de faire obstacle à leur exploitation par le Cessionnaire.

## **ARTICLE 6. OBLIGATIONS DES PARTIES**

### **a. Obligations du Cessionnaire**

Le Cessionnaire s'engage à :

- prendre les locaux dans leur état, au jour de son entrée en jouissance, tel que constaté par l'état des lieux d'entrée.
- souscrire ou transférer à ses frais toutes les polices d'assurances en cours et abonnements aux services collectifs souscrits par le Cédant.
- exécuter de bonne foi toutes les obligations prévues par le bail commercial cédé, notamment le paiement des loyers.
- restituer au terme du bail les locaux loués dans l'état dans lequel le Bailleur est en droit de les exiger en vertu du bail et de la loi.
- supporter tous les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges de toute nature portant sur les locaux, à compter de son entrée en jouissance, et rembourser, le cas échéant, au Cédant les sommes acquittées à ce titre.

### **a. Obligations du Cédant**

Le Cédant s'engage à :

- procéder, dans le mois qui suit l'entrée en vigueur de la cession, à la radiation de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés pour l'établissement exploité dans les locaux objet de la présente cession.
- s'acquitter de toutes les sommes dues au Bailleur du fait de son occupation des lieux, et notamment des loyers, charges et accessoires du bail jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire.

- s'acquitter, au prorata des mois d'occupation des locaux, jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire, de tous les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges de toute nature relatives à son exploitation des locaux.
- se charger, à ses frais, du désintéressement de tout créancier dont les droits seront nés antérieurement à l'entrée en vigueur de la cession, en particulier à rapporter les actes de mainlevée et de radiation de toutes les inscriptions de privilège, sûreté ou nantissement que pourrait révéler l'état qui sera levé après l'entrée en jouissance du Cessionnaire.
- se charger de la continuation et/ou de la résiliation des contrats de travail le liant au personnel employé dans les locaux.
- indemniser le Cessionnaire et se substituer à lui en toute action, litige, demande ou mise en cause de sa responsabilité ayant pour fondement ou pour cause les agissements ou activités du Cédant et/ou son exploitation des locaux antérieurement à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire.

#### **ARTICLE 7. INFORMATION DU BAILLEUR**

La présente cession sera signifiée au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

#### **ARTICLE 8. ENREGISTREMENT**

Le Cessionnaire devra accomplir, à ses frais, dans le mois qui suit la signature des présentes, toutes les formalités d'enregistrement de la cession auprès de l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 9. FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires engagés par les Parties pour la conclusion des présentes resteront à leur charge respective.

Le cas échéant, les frais d'intervention d'un huissier de justice seront partagés par moitié entre les parties.

#### **ARTICLE 10. POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour accomplir toutes formalités partout où besoin sera.

Fait à Nanterre, le 16 octobre 2023

En quatre (4) exemplaires

Signatures :

Le Cédant

FSZ  
55 RUE HENRI BARBUSSE  
92000 NANTERRE  
TEL : 06.34.28.13.27  
RCS NANTERRE B 851 952 960

Pour FSZ  
Hamza Senouci, Gérant

Le Cessionnaire

Sarah BENZINA

### **Annexes**

1. États des lieux de sortie et d'entrée
2. Copie du bail commercial en date du 16/10/2023 et annexes