

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

MOD'ACCESSOIRES DIFFUSION société à responsabilité limitée, au capital social de 5 000,00 euros, ayant son siège social fixé à PARIS (75002), 11, rue du Caire, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 522818236, représentée par Madame Johanna ISSAN, laquelle agit en qualité de gérante et dûment habilitée aux fins des présentes,

Annexe 1. Kbis

Ci-après dénommée le **CÉDANT**

D'une part,

ET :

DIM SUM CANTINE, société par actions simplifiée, au capital social de 11 730,00 euros, ayant son siège social fixé à LEVALLOIS PERRET (92300), 105 RUE EDOUARD VAILLANT, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE dont le numéro de RCS est 793125568, représentée par Monsieur Arthur SAADA, lequel agit en qualité de Président et dûment habilité aux fins des présentes,

Annexe 2. Kbis

Ci-après dénommée le **CESSIONNAIRE**

De seconde part,

Le **CÉDANT** et le **CESSIONNAIRE** étant ci-après collectivement désignés par « les **PARTIES** ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

I. Sur le bail objet de la cession

Par acte sous seing privé du 22 septembre 2020, le **BAILLEUR**, a fait bail et donné à loyer à au **CÉDANT**, des locaux dépendant d'un immeuble en copropriété sis à PARIS (75006), 13, rue du vieux colombier, se décomposant comme suit :

«

Les locaux, objet des présentes, sont situés dans un immeuble en copropriété, cadastré sous le n° 83 de la section BH, sis 13 rue du Vieux Colombier et 67, rue de Rennes à PARIS 6^e (75006) :

Au rez-de-chaussée, à droite du passage commun, un local commercial comprenant :

- Une boutique avec accès sur rue du Vieux Colombier,
- Une arrière-boutique sur cour avec accès porte droite dans le passage commun.

»

Annexe 3. Bail commercial

Le bail a été consenti moyennant diverses charges et conditions dont celles-ci-après littéralement rappelées

1) Destination

«

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour un usage de boutique, pour l'exploitation de son activité de « vente de prêt-à-porter et accessoires de mode s'y rapportant ».

».

2) Loyer

« ARTICLE 6 - LOYER :

Le loyer annuel est fixé à la somme de QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES (40 000 € H.T).

Il sera payable trimestriellement et d'avance, par terme de DIX MILLE EUROS HORS TAXES (10 000 € H.T) soit au 1^{er} avril, 1^{er} Juillet, 1^{er} Octobre et 1^{er} Janvier.

Ce loyer s'entend HORS TAXES. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'obligera à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées que ce soit sur le montant principal, les accessoires et intérêts éventuels.

»

Annexe 3. Quittance de loyer 1^{er} trimestre 2024

« INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du Bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 1^{er} trimestre 2020, valeur : **116,23**.

[...]

3) Cession

ARTICLE 15 CESSION - SOUS-LOCATION

A - Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins QUINZE (15) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

Il sera remis au Bailleur, dans les TRENTE (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4) Charges

ARTICLE 7 CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer, en plus des travaux d'entretien et de réparations, l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Les **PARTIES** dispensent le rédacteur des présentes de relater plus amplement les autres conditions et charges du Bail pour bien les connaître.

5) Dépôt de garantie :

ARTICLE 17 DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de DIX MILLE EUROS (10 000 €), à titre de dépôt de garantie.

. »

Le **CÉDANT** déclare avoir versé au **BAILLEUR**, qui le reconnaît, la somme de **DIX MILLE SIX EUROS (10 000 €)** au titre du dépôt de garantie.

6) Règlement de copropriété

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir reçu une copie du règlement de copropriété de l'Immeuble, ainsi que des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires, dont il a pu prendre connaissance. Les **PARTIES** se dispensant en conséquence de l'annexer aux présentes.

7) Durée

Ledit bail a été consenti pour une durée de 9 années, entières et consécutives, à compter du 21 septembre 2020 pour se terminer le 20 septembre 2029.

II. Sur la rédaction d'un nouveau bail commercial

L'autorisation du bailleur à la cession et à la nouvelle activité du cessionnaire ayant été sollicité.

Ce dernier a accepté moyennant les nouvelles conditions décrites ci-après :

- Rédaction d'un nouveau bail commercial avec pour nouvelle destination contractuelle « Salon de thé, vente de café, pâtisserie sur place ou à emporter. »
- Concernant le loyer :

Un nouveau loyer annuel hors taxes hors charges égal à 45.000 €

Ces loyers et charges seront payables trimestriellement et d'avance.
L'impôt foncier et la taxe sur les ordures ménagères seraient remboursés sur appel du bailleur.

Les autres conditions du bail restant inchangées

Annexe 5. Nouveau Bail commercial

Les **PARTIES**, toutes deux représentées et informées par leur conseil, reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des **PARTIES** reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en connaissance de cause. Chacune des **PARTIES** déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer. Chacune des **PARTIES** déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - CESSION DE DROIT AU BAIL

Par les présentes, le **CÉDANT**, cède sous les conditions de fait et de droit ordinaires en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, au **CESSIONNAIRE qui les accepte**, tous les droits au bail, dont il est titulaire pour le temps restant à courir à compter du jour de la signature des présentes, du local commercial sis à **PARIS (75006), 13, rue du Vieux Colombier**, plus amplement désignés dans l'exposé qui précède, avec tous les éléments le composant.

ARTICLE 2 - PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire des droits qui lui sont cédés à compter du jour de la signature des présentes.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sans autre garantie que celle de l'existence du droit au bail cédé et notamment sous les conditions ci-après :

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à :

- Prendre les locaux, objets du bail ci-dessus présenté, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et de les rendre, en fin de jouissance, au propriétaire, dans l'état où celui-ci sera en droit de les exiger, sans aucun recours contre le

CÉDANT. Il est précisé ici que toute différence, en plus ou entre la surface mentionnée au bail les dimensions réelles des lieux, ne peut et ne pourra justifier ni réduction ni augmentation du prix de cession, les **PARTIES** se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

- Acquitter à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contribution, taxes, impositions locales et autres charges quelconques, de quelque nature que ce soit et auxquels peut ou pourra donner lieu l'exploitation des locaux dont le bail est présentement cédé proportionnellement à la superficie objet de la présente cession.
- Exécuter à compter du même jour, exactement, aux lieux et place du **CÉDANT**, toutes les charges, clauses et conditions du bail en date du jour de la signature des présentes.
- Acquitter les loyers et les charges de manière à ce que le **CÉDANT** ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.
- Souscrire tous avenants ou nouveaux abonnements à son nom et notamment de contracter toute assurance nécessaire à garantir les lieux cédés.
- Rembourser en tant que de besoin au **CÉDANT** les loyers et charges payés d'avance sur présentation des quittances réglées.

Le CÉDANT s'engage à :

1. Signer tous avenants de transfert des contrats et fournitures actuels d'eau, de gaz ou d'électricité ou d'en faire interrompre les abonnements pour la date d'effet de la cession.
2. Résilier tous contrats liés à l'exploitation de son fonds de commerce, le **CESSIONNAIRE** ne pouvant ainsi être ni recherché ni inquiété concernant la continuation ou la cessation desdits contrats, étant précisé qu'aucun contrat de travail n'est cédé ni repris par le **CESSIONNAIRE** dans le cadre des présentes.
3. Résilier le ou les contrats d'assurance existant à son profit sur les locaux loués.
4. Libérer ou faire libérer les locaux de tous objets mobiliers marchandises, pour l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**.

Le CÉDANT, demeurera garant solidairement du **CESSIONNAIRE** tant pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation et de ses accessoires, échus ou à échoir, que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du Bail.

ARTICLE 4 - PRIX - PAIEMENT DU PRIX

A. PRIX

La présente cession a lieu moyennant le paiement d'un prix global, forfaitaire et définitif de **TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000,00 €)** (ci-après le « **Prix** »).

B. PAIEMENT DU PRIX

Le Prix est payé comptant pour la totalité par le **CESSIONNAIRE**.

Le Prix a été versé préalablement à la présente cession sur le compte bancaire de la société CEDANTE, **MOD'ACCESSOIRES DIFFUSION**, à hauteur de TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000 €)

Annexe 6. RIB MOD'ACCESSOIRES DIFFUSION

DONT QUITTANCE SOUS RÉSERVE DE BONNE RÉCEPTION DES FONDS

ARTICLE 5 - DISPENSE DE SEQUESTRE

Dûment informées des conséquences possibles de leur choix par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent, les **PARTIES** sont convenues de ne pas procéder au séquestre du prix de cession. Le **CÉDANT** ayant demandé à ce que cette somme soit consignée uniquement, et non séquestrée, et qu'il en fera son affaire personnelle avec le créancier inscrit et le **CONSIGNATEUR**.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Le **CESSIONNAIRE** a versé dès avant la signature des présentes sur le compte du BAILLEUR la somme de ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (11 250€), correspondant au dépôt de garantie, soit trois mois de loyer HT et HC.

DONT QUITTANCE SOUS RÉSERVE DE BONNE RÉCEPTION DES FONDS

Annexe 8. RIB BAILLEUR

ARTICLE 7 - COMPTE PRORATA TEMPORIS

Les **PARTIES** établiront entre elles un décompte *prorata temporis* des sommes dues par chacune, au titre du bail et de l'exploitation, y compris pour la CFE, hors la présence des rédacteurs des présentes.

Au jour de la réalisation des présentes, la partie débitrice du solde du décompte, s'acquittera des sommes dues à l'autre partie. Pour la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises CVAE, chacune des **PARTIES** procèdera à sa propre déclaration et fera son affaire personnelle du paiement de cette cotisation.

En ce qui concerne les charges, taxations, et impositions liées au bail qui n'auront pas encore été facturées ou émises, elles seront appelées par le bailleur en totalité auprès du preneur en place au jour de la transmission de l'avis d'imposition ou de la facturation de la régularisation de charges, à charge pour les **PARTIES** d'établir entre elles un autre décompte prorata.

Chacune des **PARTIES** s'oblige d'ores et déjà à régler à l'autre la part de charges, taxations et impositions lui incombant *prorata temporis*, compte-tenu de la date d'entrée en jouissance.

ARTICLE 8 - ABSENCE DE CESSION D'UN FONDS DE COMMERCE - ABSENCE DE REPRISE DE PERSONNEL

A. ABSENCE DE CESSION D'UN FONDS DE COMMERCE

Le **CÉDANT** exerce dans les lieux loués une activité de vente de prêt à porter, alors que le **CESSIONNAIRE** envisage d'exercer une activité de Salon de thé, vente de café, pâtisserie sur place ou à emporter..

Dès lors la présente cession n'incluant aucune transmission de clientèle et n'ayant pas pour objet la continuation de l'activité du **CÉDANT** elle ne constitue pas une cession de fonds de commerce.

B. ABSENCE DE REPRISE DE PERSONNEL

Les **PARTIES** reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L. 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombait à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation, étant précisé que cela est conditionné à ce que l'activité du **CÉDANT** dans les locaux soit continuée à l'identique par le **CESSIONNAIRE**. Par suite, le **CESSIONNAIRE** ne reprendra pas le personnel du **CÉDANT**.

ARTICLE 9 - ETAT DES LOCAUX OBJETS DU BAIL CÉDÉ - ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC - ETAT DES LIEUX

A. ÉTAT DES LOCAUX

Le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire personnelle de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, du diagnostic de performance énergétique.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** renonce à ces titres, à tout recours notamment en responsabilité contre le **CÉDANT** et fera son affaire personnelle de toute difficulté mettant en cause l'état de l'immeuble et/ou sa conformité aux normes d'hygiène de sécurité, de salubrité, ainsi que des établissements recevant du public.

B. ÉTABLISSEMENT 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.).

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	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	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 **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques des Locaux, 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, antivol, 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.

A ce titre, le **CÉDANT** déclare que les locaux loués ne sont pas conformes à la réglementation « ERP » relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (normes PMR), et le **CESSIONNAIRE**, qui en est informé, déclare s'en satisfaire.

En tout état de cause le **CÉDANT** déclare qu'à ce jour aucune injonction ne lui a été notifiée de mettre le local en conformité.

Le **CESSIONNAIRE** en fait son affaire personnelle et s'engage à réaliser tous les travaux qui lui incombent pour mettre les locaux loués en conformité avec les contraintes éventuellement imposées par l'activité qu'il entend exploiter dans les locaux loués, sans que le **BAILLEUR** ne puisse en être inquiété à quelque titre que ce soit.

C. ÉTAT DES LIEUX

En application de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre le bailleur et le **CÉDANT** à la date d'entrée en jouissance et un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement entre le bailleur et le **CESSIONNAIRE** le même jour, ou par un tiers mandaté par elles, aux frais, respectivement pour chaque acte du **CÉDANT** ou du **CESSIONNAIRE**.

Cet état des lieux sera transmis sans délai au **BAILLEUR**.

Le **CEDANT** déclare :

- qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- qu'il n'existe, d'une manière générale, à sa connaissance aucun obstacle ni restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bail cédé.
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis.
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation.
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction, à l'exception de ce qui précède concernant le loyer et les charges.
- qu'il n'existe aucun litige avec le Bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail, ni aucune procédure en cours de résiliation de bail.
- qu'il existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer, sauf ce qui a été énoncé à ce sujet.
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au bail.
- qu'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.
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction.
- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les locaux loués aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation.
- que le fonds exploité par lui dans ces locaux n'est grevé d'aucun privilège de nantissement ou de toute autre garantie ou sûreté, pour un montant supérieur au prix de cession qui ne permettrait pas de désintéresser les créanciers inscrits.
- qu'il a procédé à la résiliation à ses frais, de tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous occupants précédents, avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire.
- qu'il a libéré les lieux de tout matériel et mobilier professionnel ou personnel, ainsi que de tout occupant.
- qu'à sa connaissance il n'existe pas de termites dans les locaux.
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication en lien avec la présence de tels insectes.

- qu'il n'a reçu aucune injonction d'exécution de travaux visant les prescriptions d'hygiène de sécurité, et de salubrité qui n'auraient pas été satisfaites à ce jour, aucune visite des services techniques compétents n'a eu lieu récemment laissant envisager la possibilité d'une telle injonction.
- dans le cas où il demeurerait des objets dans les locaux loués, de convention expresse entre les parties, le **CESSIONNAIRE** serait en droit, après description des objets par tel huissier de son choix, de remettre lesdits objets ou matériel entre les mains de tel garde-meubles de son choix, aux risques et aux frais du **CEDANT**.
- que le Conseil municipal de la Ville de Paris n'a pas, à ce jour, entériné la possibilité offerte par la loi de préemption des fonds de commerce ou des baux commerciaux. En conséquence, il n'y a pas à Paris de droit de préemption de commerce ou de baux commerciaux par les services de la Ville à purger préalablement à la présent cession.
- qu'à sa connaissance, les locaux loués, objet du bail dont s'agit, ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière et ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour le **CESSIONNAIRE**, notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC.

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le **CEDANT** déclare et garantit qu'à sa connaissance les biens n'ont subi aucun sinistre d'origine industrielle ou sismique, ou minière ou hydrologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances) ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Annexe 9 – Notice de renseignements d'urbanisme

2° Le **CESSIONNAIRE** déclare :

- qu'il a son siège social en France,
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité, et qu'il a la pleine capacité pour conclure les présentes,
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du droit au bail,
- qu'il connaît les conditions d'exploitation des locaux, objet des présentes, et, a préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, et s'être rendu compte de l'état des lieux,
- qu'il a été parfaitement informé qu'en application des dispositions des articles R. 111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la construction et de l'habitation, les établissements recevant du public ont l'obligation de mettre en conformité leurs locaux, en vue de permettre leur accessibilité aux personnes handicapées sauf dérogation dûment sollicitée et accordée selon les dispositions de l'article R. 111-19-10 dudit code. Le **CESSIONNAIRE**, professionnel averti, fera son affaire personnelle de la conformité des locaux et installations aux normes des établissements recevant du public, et notamment de celles d'accessibilité des établissements ouverts au public, sans recours

contre le **CÉDANT**, et qu'il en fait son affaire personnelle, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété à ce titre,

- qu'il connaît les conditions d'exploitation du droit au bail, après avoir examiné les locaux loués, en vue de son acquisition ; le **CESSIONNAIRE** déclare, notamment, expressément, avoir préalablement à la signature des présentes, avoir pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, s'être rendu compte de l'état des lieux ; reconnaissant en règle générale s'être rendu compte desdits Locaux et avoir apprécié tous les éléments, agencements, installations les composant préalablement aux présentes.

ARTICLE 11 - INTERVENTION DU BAILLEUR - SIGNIFICATION AU BAILLEUR

A. INTERVENTION DU BAILLEUR

Le **BAILLEUR** :

- autorise la présente cession de droit au bail,
- accepte le **CESSIONNAIRE** en qualité de nouveau locataire,
- autorise l'activité de salon de thé, café, vente à emporter que souhaite exercer le **CESSIONNAIRE**,
- s'engage à régulariser avec le **CESSIONNAIRE** tout nouveau bail prévoyant notamment l'adjonction de l'activité de Salon de thé, vente de café, pâtisserie sur place ou à emporter.

B. SIGNIFICATION DU BAILLEUR

Les Parties sont dispensées par le **BAILLEUR** de le convoquer au présent acte et de procéder à la signification des présentes dans les formes prévues aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve que lui soit remis un exemplaire original enregistré des présentes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les **PARTIES** conviennent que cette remise sera faite à l'initiative du **CESSIONNAIRE** qui en supportera le coût, ce à quoi il s'oblige, dans les meilleurs délais.

ARTICLE 12 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **PARTIES** soussignées affirment expressément, 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, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE 13 - DÉCHARGE

Les **PARTIES** reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession,
- donner décharge pure et simple entière et définitive au(x) rédacteur(s) de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs indications et déclarations,

sans que ce(s) dernier(s) soi(en)t intervenu(s) entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

ARTICLE 14 - DÉCLARATIONS PARTICULIÈRES

Le **CÉDANT** déclare qu'il a été informé des incidences fiscales que la vente du droit au bail entraînera, notamment au titre des plus-values.

Le **CÉDANT** fera son affaire personnelle de toutes impositions auxquelles la cession pourra donner lieu au titre des plus-values.

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare que le prix, les frais, droits et honoraires d'acquisition, seront réglés au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 672-4 du Code monétaire et financier dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

ARTICLE 15 - FORMALITÉS - PUBLICITÉ

La présente cession ne constitue pas une vente de fonds de commerce et n'est donc par conséquent, pas légalement soumise aux formalités de publicité prévues par les articles L.141-5 et suivants du Code de commerce et de l'article 1684 du Code général des impôts.

ARTICLE 16 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à la formation, l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de commerce dont dépendent les lieux loués.

ARTICLE 17 - POUVOIRS

Tous pouvoirs seront donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer partout où besoin sera, toutes formalités et dépôts, ainsi que toutes significations qu'il appartiendra.

ARTICLE 18 - ENREGISTREMENT

ENREGISTREMENT

Conformément à l'article 725 du Code général des impôts, la cession est soumise à la formalité de l'enregistrement et paiement des droits y afférents dont se chargera le **CESSIONNAIRE**.

Un exemplaire de l'acte de cession enregistré sera remis par courrier avec accusé de réception au **BAILLEUR**, de manière à ce que celui-ci ne soit pas inquiété.

ARTICLE 19 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les **PARTIES** font élection de domicile en leur siège social respectif tel que mentionné en tête des présentes.

ARTICLE 20 - HONORAIRES DE REDACTION - HONORAIRES DE COMMERCIALISATION

Les **PARTIES** et le **BAILLEUR** conserveront, chacun, les honoraires de rédaction de leur conseil.

Les **PARTIES** reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'intermédiaire de Monsieur Douglas ISSAN, agence **GBAIL**, 22 rue Saussier Leroy – 75017 PARIS.

Conformément au mandat écrit préalablement établi entre le **CESSIONNAIRE** et l'Agent Immobilier, en date du 24/01/24, la rémunération est fixée à la somme de **ONZE MILLE EUROS HT (11 000 € HT)**, soit **TREIZE MILLE DEUX CENT EUROS TTC (13 200 € TTC)** et doit être réglée par le cessionnaire, lors de la signature de la présente cession.

La société **GBAIL** en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement du chèque.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 21 - AFFIRMATION DE SINCERITE DU PRIX

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, et reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

ARTICLE 22 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les **PARTIES** et le **BAILLEUR** peuvent signer la présente cession en signature électronique via la plateforme YOUSIGN. Le cas échéant, la version électronique de la cession constitue l'exemplaire original de leur accord et est parfaitement valable entre eux.

Les **PARTIES** déclarent ainsi que la présente cession, si elle est signée sous forme électronique, constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil, a la même force probante qu'un document écrit sur support papier tel qu'énoncé à l'article 1366 du Code civil et peut valablement être invoqué.

Les **PARTIES** s'engagent à ne pas contester l'admissibilité, l'applicabilité ou la force probante de la présente cession, si elle est signée sous forme électronique. Par conséquent, la version signée électroniquement de la présente cession constitue une preuve de (i) son contenu, (ii) l'identité des **PARTIES** et du **BAILLEUR** et, (iii) leur consentement aux obligations et aux conséquences légales ou factuelles qui en découlent. Etant précisé que la version signée électroniquement de la cession ne confère pas plus de droits ou obligations aux Parties que si la cession avait été constituée, signée et conservée sous forme papier.

ARTICLE 23 - ANNEXES

Les **PARTIES** déclarent avoir suffisamment et parfaitement pris connaissance des annexes, lesquelles font partie intégrante des présentes, selon la liste suivante :

- Annexe n° 1. KBIS du CEDANT
- Annexe n° 2. KBIS du Cessionnaire

- Annexe n° 3.** Bail commercial
Annexe n° 4. Avis d'échéance du 1^{er} trimestre 2024
Annexe n° 5. Projet nouveau bail commercial
Annexe n° 6. RIB CEDANT
Annexe n° 7. RIB BAILLEUR
Annexe n° 8. Note de renseignement d'urbanisme du 12 février 2024

FAIT à PARIS,
Le 5 mars 2024
EN SIX (5) exemplaires, sauf signature électronique

Le CÉDANT

La société MOD'ACCESSOIRES DIFFUSION
Madame Johanna ISSAN



Le CESSIONNAIRE

La société DIM SUM CANTINE
Monsieur Arthur SAADA

