

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **LINKSTATION**, SARL au capital de 42.000,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 435 136 973, ayant son siège social 79 Bis, rue Monge à PARIS (75005).

Représentée par :

Madame Emmanuelle DOAN, en sa qualité de Gérant de ladite société, dûment habilitée à l'effet des présentes.

*Ci-après dénommée « le Cédant »,
De première part,*

ET :

La société **MAILLOT JAUNE**, SASU au capital de 1.333,33 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 884 781 634, ayant son siège social 14, rue du Général Foy à PARIS (75008).

Représentée par :

Monsieur Pierre-Olivier MARTIN-BOBAN, en sa qualité de Président de ladite société, dûment habilité à l'effet des présentes.

*Ci-après dénommée « le Cessionnaire »,
De seconde part,*

Le Cédant et le Cessionnaire sont ci-après collectivement désignés les « Parties » et individuellement une « Partie ».

EN PRÉSENCE DE :

La société **SCI ALBOR**, SCI au capital de 1.143,37 Euros, immatriculée au RCS d'ANTIBES sous le N° 427 652 862, ayant son siège social 12, boulevard du Maréchal Leclerc à ANTIBES (06600).

Représentée par :

La société **FONCIA PARIS RIVE DROITE**, SAS au capital de 50.000,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 582 098 026, ayant son siège social 27, rue de Provence à PARIS (75009), elle-même représentée par **Monsieur Ronan CHAZAREIN**, en sa qualité de Directeur Général Délégué, lui-même représenté par **Madame Cécilia LE BACCON-SOLLIER**, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du 14 avril 2021, annexé aux présentes.

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

PREAMBULE :

Le Rédacteur des présentes, rappelle à chacune des parties les dispositions des articles 1112 et 1112-1 du Code Civil ci-après littéralement reproduites ici :

« Article 1112

L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.

En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser la perte des avantages attendus du contrat non conclu.»

« Article 1112-1

Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Ces dispositions étant rappelées, chacune des Parties déclare avoir informé l'autre partie de toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de cette dernière et dont elle avait connaissance, et décharge expressément le rédacteur des présentes de toutes responsabilités sur ce point.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'une promesse synallagmatique sous seings privés de cession de droit au bail, sous conditions suspensives, en date du 27 janvier 2021, la société **LINKSTATION** a promis de céder à la société **LE MAILLOT JAUNE**, pour le temps restant à courir, le bail commercial du local sis 4, rue du RICHER à PARIS (75009).

La présente cession a été subordonnée à la réalisation des conditions suspensives et cumulatives suivantes :

1^{ère} Condition suspensive :

L'absence d'ouverture de procédure de sauvegarde, redressement, ou liquidation judiciaire tant à l'égard du Promettant que du Bénéficiaire.

2^{ème} Condition suspensive :

L'autorisation expresse et écrite du Bailleur de :

- Consentir à la présente cession de droit au bail ;
- Agréer le Bénéficiaire en qualité de nouveau Preneur, au lieu et place du Promettant,

3^{ème} Condition suspensive :

L'accord du Bailleur pour une résiliation amiable et anticipée du Bail, objet des présentes, et la signature, concomitamment à la signature de l'acte de cession, d'un nouveau bail commercial, régi par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, avec le Bénéficiaire, sans indemnité et aux mêmes charges et conditions que celui, objet des présentes, à l'exception des suivantes :

- Durée : trois, six, neuf années consécutives à compter de la date de signature de l'acte de cession,
- Destination : « *Vente et réparation de vélo et accessoires s'y rapportant, restauration froide sans nuisance et sans extraction* » ;
- Loyer annuel maximum accepté hors charges et hors taxes : 36.960,00 Euros ;
- Dépôt de garantie : 6 mois de loyer hors charges et hors taxes ;

Les éventuels frais et honoraires de rédaction seront à la charge exclusive du Bénéficiaire.

4^{ème} Condition suspensive :

L'obtention au plus tard le **15 avril 2021** d'un prêt d'un montant maximum de 300.000,00 Euros, destiné au paiement du prix de cession et au financement d'équipement et de travaux, que doit contracter le Bénéficiaire auprès d'un organisme bancaire de son choix, au taux annuel maximum de 2,0 %, et d'une durée de sept ans maximum.

Le Bénéficiaire s'engage à déposer sa demande de prêt au plus tard le 15 février 2021 et à en justifier, à première demande, au Promettant par la présentation d'une attestation de l'organisme sollicité.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le Bénéficiaire devra :

- justifier du dépôt de ses demandes de prêts auprès d'au moins deux banques ou établissements financiers différents et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par courrier recommandé avec accusé de réception, adressé au Conseil du Promettant, de refus de prêts devant émaner d'au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Faute d'avoir prévenu le Conseil du Promettant de la non-obtention du prêt sollicité, par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard le 15 avril 2021, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé purement et simplement à la présente condition suspensive.

Le Bénéficiaire déclare en outre, avoir un apport personnel nécessaire pour réaliser cette acquisition, et ajoute n'avoir eu aucun incident bancaire qui lui interdirait d'obtenir le concours financier envisagé.

Conformément aux directives européennes transposées en droit français par l'ordonnance du 30 janvier 2009 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, le Bénéficiaire s'oblige à justifier, au Rédacteur des présentes, avant la signature de l'acte de vente de fonds de commerce, de l'origine des deniers constituant son apport personnel.

5^{ème} Condition suspensive :

Que le conseil municipal de la ville de PARIS n'exerce pas son droit de préemption urbain comme l'y autorisent les dispositions de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 relative au droit de préemption pour la sauvegarde des commerces de proximité.

Il est à cet effet précisé qu'à la date de signature des présentes, la Ville de PARIS n'a toujours pas pris d'arrêté délimitant le champ d'application de ce droit de préemption de sorte que ce décret ne trouve pas encore application, ainsi qu'il résulte de l'extrait de son site, ci-annexé.

Dans l'hypothèse où la ville de PARIS prendrait entre la date de signature des présentes et la date de signature de l'acte de cession une telle délibération, les Parties s'engagent à proroger la présente promesse d'un délai suffisant pour permettre la réalisation de la condition suspensive mentionnée au ci-dessus.

6^{ème} Condition suspensive :

Que l'état complet des nantissements, priviléges et autres délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS ne révèle pas d'inscriptions, sur le fonds de commerce du Promettant dont dépend le Bail, dont le solde restant dû par le Promettant au titre des créances garanties, en principal, frais, intérêts et accessoires, excèderait le prix de vente ci-dessus convenu.

Ces dites conditions suspensives cumulatives devaient être réalisées au plus tard le 30 avril 2021.

CECI AYANT ETE PREALABLEMENT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - REALISATION ET/OU RENONCIATION AUX CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Parties réitèrent les termes de la promesse synallagmatique sous seings privés de cession de droit au bail sous conditions suspensives signée le 27 janvier 2021 et constatent par les présentes la réalisation et/ou la renonciation au bénéfice desdites conditions suspensives ci-dessus rappelées.

ARTICLE 2 - CESSION DE DROIT AU BAIL

Le Cédant cède et transporte par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit au Cessionnaire qui accepte, tous les droits, pour le temps restant à courir à compter de ce jour, du bail commercial relatif aux locaux sis 4, rue Richer à PARIS (75009), dont il est propriétaire suivant les actes et faits suivants :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 9 septembre 2016, la société **ALBOR**, SCI au capital de 1.143,37 Euros, immatriculée au RCS de ANTIBES sous le N° 427 652 862, ayant son siège social 12, Boulevard du Marechal Leclerc à ANTIBES (06600), Propriétaire (ci-après « Le Bailleur »), a fait bail et donné à loyer au Cédant, les locaux commerciaux ci-après désignés, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2016 pour se terminer à pareille époque le 31 août 2025 moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de 30.000,00 Euros et le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 15.000,00 Euros.

Ces actes ci-dessus désignés forment le bail commercial (ci-après le « **Bail** ») dont est titulaire le Cédant.

Le loyer, actuellement en vigueur, s'élève à la somme annuelle de **32.166,96 Euros hors charges et hors taxes**.

Le Cédant déclare qu'à ce jour, le loyer trimestriel s'élève à 8.041,74 Euros hors charges et hors taxes, auquel s'ajoute une provision pour charges trimestrielle d'un montant de 600,00 Euros.

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance le dépôt de garantie constitué entre les mains du Bailleur s'élève à la somme de **15.000,00 Euros**.

Ce bail a été consenti, outre diverses charges et conditions, et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

« Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage, de celles de la loi n°2014-626 du 18/06/14 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

les textes subséquents, notamment le décret n°2014-1317 du 03/11/14 et dans les conditions définies aux présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis à Paris 9^{ème}, 4 rue RICHER et 2 rue AMBROISE THOMAS.

I – DESIGNATION

Ils se composent d'une boutique faisant l'angle entre la rue Richer et la rue Ambroise Thomas, d'une pièce à usage de bureau, d'espaces de rangement, d'un local donnant sur la rue AMBROISE THOMAS et d'une cave en sous-sol, le tout formant les lots 28 et 30 du règlement de copropriété de l'immeuble.

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties par un huissier de justice, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire sera remis à chacune des parties qui en conservera un exemplaire.

II – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, à compter du 1^{er} septembre 2016 pour expirer le 31 août 2025.

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés, au moins six mois à l'avance.

III – DESTINATION

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage exclusif de vente et fabrication de prêt à porter, bijoux fantaisies, chaussures, accessoires de mode, petits objets de décoration, et vente de meubles étant entendu que le bailleur ne conférant au preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer librement tous autres locaux de l'immeuble, pour toutes destinations, y compris celle autorisée par les présentes.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

IV – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges et hors taxes de 30 000.00 € (TRENTE MILLE EUROS).

Payable trimestriellement et d'avance au domicile du bailleur ou de son représentant, le premier jour ouvrable de chaque trimestre civil.

Le preneur devra régler en même temps que chaque terme de loyer, la totalité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, afférente à la période de jouissance considérée; toutefois, en cas d'option pour la TVA, le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA

ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

En cas de renouvellement des présentes intervenant hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à application des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

V- INDEXATION

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice du 1^{er} trimestre 2016 soit 108.40 et l'indice correspondant de l'année suivante 1^{er} trimestre 2017 et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

VI- CHARGES ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives d'eau, d'électricité, téléphone, etc..., le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, même incomptant normalement au bailleur, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil soit :

- 520/10062^{ème} charges générales.
- 520/9452^{ème} charges eau froide.

Les parties ont toutefois convenues que le coût de la réfection de la colonne montante électrique visée en annexes n°2 resterait à la charge du bailleur.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du Preneur par le Bailleur en cours de bail.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est annexé aux présentes, dont il constitue une annexe indivisible (Annexe n° 1).

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Il pourra être demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision correspondant au quart du montant des charges de l'année civile écoulée soit 600.00 € (SIX CENT EUROS), une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme suivant ladite régularisation.

VII- DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour au bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de 15 000.00 € (QUINZE MILLE EUROS).

Laquelle correspond à six termes de loyer en principal.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels ; il sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

VIII- FRANCHISE DE LOYER

Une franchise de loyer équivalente à trois mois, hors charges, est accordée au preneur par le bailleur, à titre de participation aux travaux que le preneur se propose d'entreprendre dans le local.

Nature des travaux :

- *Rénovation intérieure.*
- *Rénovation de la devanture.*
- *Dépose totale de la partie actuellement occupée par le locataire principal.*
- *Pose d'une cloison entre les deux locaux.*
- *Pose d'un revêtement de sol.*
- *Enduit et peinture des murs et plafonds.*
- *Remplacement de l'installation électrique par un système aux normes.*
- *Installation d'un système de climatisation et d'un chauffage, sous réserve de l'accord de la copropriété. Le projet reste à soumettre.*
- *Travaux de plomberie et pose d'un nouveau WC.*
- *Rafraîchissement des pièces arrière et bureau.*

- *Mise aux normes d'accessibilité conformément à la réglementation applicable aux ERP.*

Pour garantir la bonne exécution desdits travaux, le preneur dépose, annexé aux présentes, un chèque de 7 500.00 € (SEPT MILLE CINQ CENT EUROS).

Ce chèque sera restitué au preneur après constatation des travaux qui doivent être effectués dans les règles de l'art, et au plus tard le 30 novembre 2016.

Un état des lieux sera réalisé par huissier au terme de ces travaux.

IX– DROIT D'ENTRÉE

Lors de la conclusion du bail, le preneur s'engage à payer un droit d'entrée s'élevant à 20 000.00 € (VINGT MILLE EUROS) correspondant à une indemnité destinée à dédommager le bailleur de la perte de loyer due aux négociations du présent bail.

X– CLAUSES SUSPENSIVES

L'effet du présent bail est subordonné à la libération des lieux par l'occupant à ce jour, Monsieur Jean Luc GALULA. Un avenant de résiliation devant être régularisé par les parties. L'attention du preneur est attirée sur cette condition suspensive qui est essentielle. Si cette résiliation n'intervenait pas à la date du présent bail, celui-ci, fait sous cette condition suspensive, serait réputé n'avoir jamais existé.

Dans le cas où la condition suspensive ne serait pas réalisée, le dépôt de garantie, les loyers payés d'avance et les frais et honoraires d'acte, s'il y en a, seraient remboursés au locataire.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à:

VIII– MODALITES D'OCCUPATION

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement de copropriété, et en outre :

Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules - en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués.

Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.

Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises.

S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.

Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons.

N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familier et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.

Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.

Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.

Déclarer à la Mairie et au Bailleur, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.

Faire ramoner les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

IX- ENTRETIEN – REPARATION – MISE EN CONFORMITÉ

Le preneur devra :

Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucun travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Il devra en outre :

Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, compris celles de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception de celles résultant de la vétusté et des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, et les travaux de ravalement qui resteront seuls à la charge du bailleur.

Le preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature

des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil.

Informier le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

X- TRAVAUX

1°) Travaux du preneur

Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux ;

Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.

Tous les travaux réalisés par le preneur, et avec accord du bailleur, deviendront la propriété du bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le bailleur d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial, pour les travaux non expressément autorisés.

2°) Travaux du bailleur que le preneur devra souffrir

Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excéderait-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins.

Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou un quelconque occupant de l'immeuble ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

Supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le bailleur par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

XI— ASSURANCES – RESPONSABILITÉ

Assurance du Bailleur

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Assurances du Preneur

Le preneur devra faire assurer contre tout dommage résultant de l'incendie, fumées, dommages électriques, explosions, foudre, bris, vol, dégâts des eaux, inondations, refoulement d'égout et canalisations, effondrement, les installations, constructions et aménagements éventuellement effectués dans les locaux loués, son mobilier, son matériel et ses marchandises, ainsi que les risques locatifs, la responsabilité civile et le recours des voisins auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Il devra justifier de la souscription de cette police et de son maintien ainsi que de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur s'oblige d'autre part à rembourser au bailleur et/ou le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour des tiers, une surprime d'assurances.

Le preneur devra faire assurer les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans les locaux, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment la perte d'exploitation.

Renonciation à recours

Le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Responsabilité

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et à solliciter une indemnité ou une diminution du loyer :

- en cas de vol, ou tout autre acte délictueux dont le preneur, son personnel ou ses clients, pourraient être victimes dans les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,*
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage éventuel, un tel service, s'il était mis en place, restant pour le bailleur une simple faculté.*
- en cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le preneur devant faire son affaire personnelle des recours engagés contre l'auteur desdits agissements,*
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets mobiliers, matériels et marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité, gel, etc..., le preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le bailleur, le bailleur ne pouvant en aucun cas, en particulier, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération, d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées, dans l'hypothèse où les locaux loués comporteraient un local en sous-sol,*

- en cas d'arrêt, même prolongé, dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage ou du fonctionnement de l'ascenseur ou de tous autres services de l'immeuble.

XII- LOCATION-GERANCE – SOUS-LOCATION - CESSION

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués. Il pourra y domicilier toute personne physique ou morale, à condition que les personnes morales soient contrôlées directement ou indirectement par le preneur.

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

Au jour de la conclusion de la présente, le bailleur autorise la sous location au bénéfice de la société AMY CUIR représentée par Monsieur Vincent SOLAZ.

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur. A défaut de réponse motivée dans les trois mois suivant une demande d'agrément, l'agrément sera réputé acquis.

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du Bailleure, un exemplaire dudit état des lieux étant remis au bailleur en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède.

XIII- DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

Applicable pour les cessions de locaux à usage commercial ou artisanal

Cessions exclues

Cession de locaux à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts,

Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,

Cession unique de locaux commerciaux distincts,

Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,

Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, Cession d'un local :

Au conjoint du bailleur,

A un ascendant ou descendant du bailleur ou de son conjoint,

XIV- CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En telle hypothèse, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

XV- SANCTIONS

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.

XVI- INDEMNITÉ D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur.

XVII- RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

Le preneur devra d'autre part rendre les locaux loués en bon état d'entretien en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes, telles que stipulées à l'article IX.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier et/ou un architecte mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par le bailleur à la diligence et sous la surveillance de son architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le preneur au bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la recommercialisation immédiate des locaux.

XVIII– DISPOSITIONS DIVERSES

État des risques miniers, naturels et technologiques

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L. 125-1 alinéa 3 et L. 125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

Diagnostic de performance Énergétique (DPE)

En application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le bailleur annexe le diagnostic de performance énergétique relatif aux locaux loués.

Ce document, dont le locataire reconnaît avoir pris connaissance, a une valeur purement informative. Le preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ledit document.

Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce - ou au répertoire des métiers.

Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de co-preneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire. »

Le Bail a en outre été consenti et accepté moyennant différentes clauses, charges et conditions qu'il est inutile de rappeler ici intégralement, le Bail ci-après annexé faisant partie intégrante du Contrat. Les clauses, charges et conditions du Bail seront rappelées dans l'acte de cession de droit au bail.

Décharge sur ce point est expressément donnée par le Cessionnaire, au Rédacteur des présentes.

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

3.1 - En ce qui concerne le Cessionnaire

La présente cession a lieu à charge pour le Cessionnaire qui s'y oblige :

- De prendre les locaux du droit au bail dans l'état où ils se trouvent ce jour le Cessionnaire ayant visité les lieux qu'il déclare bien connaître sans pouvoir éléver aucune réclamation, ni demander aucune réduction du prix, et faire son affaire personnelle de toutes réclamations que pourrait faire le Bailleur à compter de ce jour ;
- 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 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 faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats d'assurances en cours et, dans le second cas, de souscrire des contrats d'assurances avec des compagnies notoirement solvables offrant des garanties au moins identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le Cédant ;
- De payer, à compter de ce jour, les loyers, les charges, les impôts, contributions, taxes, impositions locales ou autres qu'il appartiendra, auquel le droit au bail peut ou pourra être assujetti ;
- De payer de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du loyer au titre du Bail. Dans ce cas, il fera son affaire personnelle du réajustement du dépôt de garantie au titre du Bail ;
- De reconstituer entre les mains du Bailleur le dépôt de garantie d'un montant de **9.240,00 Euros** prévu par le nouveau bail qui lui est consenti concomitamment à la signature des présentes ;
- De régler ce jour les honoraires de l'agence **POINT DE VENTE** dans les conditions indiquées ci-après ;

- De régler ce jour les honoraires de rédaction des présentes dans les conditions indiquées ci-après ainsi que tous les frais et de leurs suites notamment les droits d'enregistrement ;
- Qu'il a régulièrement été informé des dispositions des articles R 111-19-7 à R 111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives aux établissements recevant du public qui ont l'obligation de mettre depuis le 1^{er} janvier 2015 leurs locaux en conformité pour permettre leur accessibilité aux personnes handicapées ;

Le Cédant déclare que les locaux, objets des présentes, sont conformes aux normes d'accessibilité handicapées.

Le Cessionnaire déclare être informé des dispositions relatives à l'accessibilité des établissements recevant du public et se soumettre à cette réglementation, décharge le Cédant, le Bailleur et le Rédacteur des présentes de toute responsabilité au titre de ces dispositions et de celles à intervenir, et en fait son affaire personnelle à ses risques et frais afin que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée de ce chef (et le cas échéant prendra intégralement en charge toute demande de l'administration et leurs suites).

3.2 - En ce qui concerne le Cédant

- De garantir, dans les termes des articles 1644 et suivants du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le droit au bail ;
- De libérer à compter de la signature des présentes les lieux loués, étant précisé qu'il déclare avoir démonté et déménagé l'ensemble des biens mobiliers et aménagements spécifiques à son exploitation lui appartenant à l'exception des biens immeubles par nature et par destination, et que les locaux sont libres de tout mobilier de vente, de tout occupant ou personnel. ;
- De faire, s'il y a lieu, son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats et abonnements en cours de son chef relativement aux lieux loués, y compris ses polices d'assurance ;
- De procéder, dans les meilleurs délais et au plus tard dans le mois suivant la date d'entrée en jouissance, 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 ;
- De s'acquitter auprès du Bailleur de toutes les sommes que ce dernier lui demanderait du fait de l'occupation des lieux jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;
- De s'acquitter, au prorata des mois d'occupation des locaux, tous les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges de toute nature auxquels l'exploitation des locaux loués peut être assujettie, sur justificatifs ;

- De faire son affaire personnelle du désintéressement, à ses frais, de tout créancier, bénéficiant ou non d'une inscription de privilège ou de nantissement, dont les droits seront nés antérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire et notamment rapporter les actes de mainlevée et de radiation de toutes les inscriptions de privilège, sûreté ou nantissement le cas échéant, et ce dans le mois qui suivra la signature des présentes et à en justifier au Cessionnaire si nécessaire ;
- De faire son affaire personnelle de la continuation et/ou de la résiliation des contrats de travail le liant au personnel employé dans les lieux, et à garantir intégralement le Cessionnaire de toute action quels qu'en pourraient être les motifs et la nature qui pourrait être intentée contre lui par tout salarié du Cédant ; la cession du seul droit au bail, objet des présentes, ne pouvant, en application des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du Travail et en l'absence de transfert des moyens et éléments d'exploitation du Cédant, constituer un transfert d'une entité économique autonome conservant son identité et poursuivant son activité propre ;

3.3 - En ce qui concerne les comptes de prorata

En ce qui concerne les remboursements entre le Cédant et le Cessionnaire d'éventuels prorata de loyers, charges ou abonnements, ils s'engagent à faire leur affaire personnelle des comptes locatifs qui leur incombent.

ARTICLE 4 - DECLARATIONS

4.1 Sur les priviléges et publications

L'état des inscriptions requis auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 15 avril 2021 laisse apparaître l'inscription suivante :

- Nantissement du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires) n° 3911 :

Date : 13 septembre 2016,
 Montant de la créance : 68.400,00 Euros,
 Au profit de la société CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, sise 6, avenue de Provence à PARIS (75009),
 Élection de domicile : en son siège social.

Le Cédant s'engage à effectuer, à ses frais, dans les trois mois à compter de la signature des présentes, la radiation de toutes les inscriptions y compris celles qui pourraient avoir été prises dans la quinzaine suivant la signature des présentes et à en justifier au Cessionnaire.

A défaut le Cessionnaire fera remplir, s'il y a lieu et si bon lui semble, les formalités prescrites par la loi pour la purge des inscriptions dont la radiation n'aurait pas été opérée dans le délai ci-dessus ; en ce cas, les frais de ces formalités seront supportés par le Cédant qui s'y engage.

4.2 Procédures en cours

Ledit bail commercial ne fait l'objet d'aucune mesure administrative, judiciaire ou autre de nature à restreindre ou empêcher son exploitation en tout ou partie et le Cédant assure une jouissance paisible pour le Cessionnaire.

4.3 Autres déclarations

Le Cédant déclare notamment :

- Que l'établissement pour l'exploitation des locaux objets du bail cédé, ainsi qu'il résulte de l'extrait K-Bis, est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° SIRET 435 136 973 00094 ;
- Que les indications concernant son état civil figurant en tête des présentes sont exactes ;
- Qu'il reste redevable de la somme **24.254,94 Euros**, au titre des loyers et charges arrêtés à ce jour, qui sera intégralement prélevé sur le prix de cession au bénéfice du Bailleur ;
- Qu'il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement, et qu'aucun congé ou dénonciation du droit à la location ne lui a été signifié ;
- Qu'il a scrupuleusement respecté les charges et conditions du bail ;
- Qu'il n'a consenti aucune sous-location, ni aucun droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués ;
- Que le fonds de commerce n'a pas été confié en location-gérance en infraction au bail ou aux dispositions légales ;
- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, déconfiture ou cessation des paiements ;
- Qu'il n'a effectué aucun travaux de nature à engager sa responsabilité envers le syndicat des copropriétaires ou les tiers ;
- Qu'à sa connaissance l'immeuble où le fonds est exploité n'est frappé d'aucune servitude ni concerné par aucune disposition d'urbanisme susceptible de nuire à l'exercice normal du commerce exploité dans le fonds cédé ;
- Qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle légal ou conventionnel à la libre disposition du bail et qu'à sa connaissance, les locaux ne sont concernés par aucun projet ou mesure de réquisition, d'interdiction d'habiter, d'exploiter ou d'expropriation et ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ;

- Qu'il a seul la propriété entière et exclusive du droit au bail visé à l'exposé préalable ;

4.4 Sur le personnel salarié

La présente cession ne constituant nullement une cession de fonds de commerce, le Cédant s'oblige à faire son affaire des contrats de travail du personnel employé dans le local dont la cession du bail est envisagée, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être intenté contre le Cessionnaire.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT SANITAIRE DES LOCAUX, AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES ET AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.1 État des Risques et Pollutions

Le Cessionnaire dispense le Cédant de lui remettre, conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement, un état des Risques et Pollutions dans la mesure où il lui est remis ce jour par le Bailleur dans le cadre du nouveau bail consenti concomitamment à la signature des présentes.

5.2 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Chacune des parties reconnaît être informée des dispositions des articles L.334-13 et R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique imposant au propriétaire d'immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, l'obligation de rechercher la présence d'amiante, sous peine de sanctions pénales.

Le Cessionnaire dispense le Cédant de lui remettre ce diagnostic dans la mesure où il lui est remis ce jour par le Bailleur dans le cadre du nouveau bail consenti concomitamment à la signature des présentes.

5.3 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque d'exposition au plomb et au regard de la réglementation sur les termites

Le local commercial ne comportant pas de partie à usage d'habitation, le Cédant n'a pas à fournir au Cessionnaire d'état relatif à la présence de termites ou de revêtements dégradés contenant du plomb.

5.4 Diagnostic de performances énergétiques

L'article L.164-3 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'un diagnostic de performance énergétique doit être communiqué à l'acquéreur ou au locataire, ne s'applique pas en matière de baux commerciaux, selon une réponse ministérielle n°619 du 14 août 2007.

5.5 Droit de préemption urbain

Les présentes entrent dans le champ d'application de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 relative au droit de préemption pour la sauvegarde du commerce de proximité.

La Mairie de PARIS confirme, sur son site internet, que la délibération du Conseil de PARIS délimitant le périmètre de sauvegarde n'est toujours pas intervenue, à savoir :

« Le droit de préemption (ou droit de préférence) est un droit légal ou contractuel accordé à certaines personnes privées (par exemple un locataire) ou publiques (collectivités territoriales, mairies...) d'acquérir un bien par priorité à tout autre personne, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

Le Conseil de Paris n'a pas, à ce jour, entériné la possibilité offerte par la loi de préemption des fonds de commerce ou des baux.

En conséquence, il n'y a pas à Paris de préemption de commerce ou de baux commerciaux par les services de la Ville. »

ARTICLE 6 - TRANSFERT DE PROPRIETE ET ENTREE EN JOUSSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire du droit au bail, objet des présentes, à compter de ce jour et il en a la jouissance à compter du même jour.

En conséquence, le Cessionnaire pourra, à partir de cette date, exercer tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et prendre la qualité commerciale de « *successeur du Cédant.* »

Il subroge purement et simplement l'acquéreur, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droits au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du vendeur devant être transportés au bénéfice de l'acquéreur lors de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 7 - PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **105.000,00 Euros (CENT-CINQ MILLE EUROS)**, net vendeur.

Le prix visé ci-dessus est payé de la façon suivante :

- La somme de **10.500,00 Euros (DIX MILLE CINQ CENTS EUROS)** réglée par la société **LE MAILLOT JAUNE** dans le cadre de la promesse de cession de droit au bail, par virement bancaire sur le sous-compte CARPA de Maître Francis NOGUE, en sa qualité de séquestre de l'indemnité d'immobilisation ;

- la somme de **94.500,00 Euros (QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS)**, versée ce jour par le Cessionnaire au moyen d'un chèque de banque libellé à l'ordre de la CARPA, entre les mains de Maître Francis NOGUE pour le compte du Cédant, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance d'autant.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

Par suite du paiement ci-dessus constaté, le Cédant déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent acte et pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 8 - CONSTITUTION DE SEQUESTRE

La cession porte exclusivement sur le droit au bail, objet des présentes, à l'exclusion de tout autre élément du fonds de commerce exploité par le Cédant et plus particulièrement de toute clientèle.

En conséquence, la cession ne donne pas lieu aux formalités de publicité prévues par les articles L.141-12 et L.141-13 du Code de Commerce.

Le prix de cession pourra donc être remis au Cédant, à compter de l'entrée en jouissance du Cessionnaire et du transfert de propriété intervenant ce jour.

ARTICLE 9 - CONVOCATION ET INTERVENTION DU BAILLEUR

Le Bailleur a régulièrement été informé de la présente cession et son consentement a été sollicité.

Aux présentes intervient la société **SCI ALBOR**, SCI au capital de 1.143,37 Euros, immatriculée au RCS d'ANTIBES sous le N° 427 652 862, ayant son siège social 12, boulevard du Maréchal Leclerc à ANTIBES (06600), représentée par la société **FONCIA PARIS RIVE DROITE**, SAS au capital de 50.000,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 582 098 026, ayant son siège social 27, rue de Provence à PARIS (75009), elle-même représentée par **Monsieur Ronan CHAZAREIN**, en sa qualité de Directeur Général Délégué, lui-même représenté par **Madame Cécilia LE BACCON-SOLLIER**, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du 14 avril 2021, annexé aux présentes.

Laquelle, après avoir pris connaissance de la présente cession, a déclaré :

- Autoriser la présente cession du droit au bail exploité par le Cédant au profit du Cessionnaire et en conséquence, accepter à compter de ce jour le Cessionnaire comme nouveau locataire aux lieu et place du Cédant, à charge pour le Cessionnaire d'acquitter les loyers et de se soumettre à toutes les obligations que le bail met à la charge du locataire ;

- Consentir au Cessionnaire, concomitamment à la signature des présentes, un nouveau bail commercial pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de ce jour, moyennant un loyer annuel en principal hors charges et hors taxes de 36.960,00 Euros, autorisant la destination suivante : « *VENTE ET RÉPARATION DE VÉLO ET ACCESSOIRES S'Y RAPPORTANT* » et moyennant le versement ce jour d'un dépôt de garantie d'un montant de 9.240,00 Euros correspondant à 3 mois de loyer hors charges et hors taxes ainsi la caution personnelle et solidaire de **Monsieur Pierre-Olivier MARTIN-BOBAN** en garantie de du paiement de toute somme susceptible d'être due en vertu du bail dans la limite de 18.480,00 Euros HT.
- Dispenser le Cessionnaire de lui signifier le présent acte par application de l'article 1690 du Code civil à condition qu'un exemplaire dûment enregistré lui soit adressé ;

Elle a en outre indiqué que :

- Le Cédant reste redevable de la somme de **24.254,94 Euros** au titre des loyers et charges arrêtés à ce jour ;
- Le montant actuel annuel du loyer en principal est de **32.166,96 Euros** hors charges ;
- Le montant du dépôt de garantie constitué entre ses mains est de **15.000,00 Euros** ;

En conséquence, les Parties autorisent expressément Maître Francis NOGUE à prélever sur le prix de cession la somme de 24.254,94 Euros au profit de FONCIA PARIS RIVE DROITE correspondant au règlement de la dette locative du Cédant arrêtée à ce jour.

ARTICLE 10 - DEPÔT DE GARANTIE

Le Cessionnaire verse ce jour entre les mains du Bailleur la somme de **9.240,00 Euros**, au moyen d'un chèque, tiré sur ses deniers personnels, au titre du dépôt de garantie prévu par le nouveau bail qui lui est consenti concomitamment à la signature des présentes.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

Le Cédant fait son affaire personnelle avec le Bailleur du remboursement du dépôt de garantie constitué entre ses mains lors de la prise à bail des locaux.

ARTICLE 11 - FRAIS ET HONORAIRES

Les frais des présentes, et de leurs suites, y compris le coût d'une éventuelle signification de la cession, seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige, à l'exclusion des éventuels frais de radiation d'inscriptions que le Cédant conserve à sa charge.

Il est expressément convenu que chaque Partie conserve à sa charge les honoraires de rédaction, de conseil et d'intervention de son Conseil respectif.

A ces frais et en application des dispositions des articles 725, 719, 1584, 1595 et 1595 bis du CGI, se rajoutent les droits d'enregistrements, à savoir :

$$105.000,00 \text{ Euros} - 23.000,00 \times 3\% = 2.460,00 \text{ Euros}$$

Les droits d'enregistrement d'un montant de **2.460,00 Euros** sont payés ce jour par le Cessionnaire au moyen d'un chèque de banque libellé à l'ordre du TRESOR PUBLIC.

Les frais de mainlevée, radiation d'inscription, consignation et répartition du prix entre les créanciers s'il y a lieu, ainsi que tous autres frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale et l'impôt au titre de la plus-value, le cas échéant, seront à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

Les frais occasionnés par la mise à jour de sa situation commerciale et l'impôt au titre de la plus-value, le cas échéant, seront à la charge exclusive du Cédant qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 12 – COMMISSION D'AGENCE

Les Parties reconnaissent et déclarent que la négociation afférente au présent acte a été menée par les soins de la société **POINT DE VENTE SARL MICKAEL KURTIS**, SARL au capital de 20.000,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 528 942 485, ayant son siège social sis 6, rue de Musset à PARIS (75016).

Suite au mandat de recherche dont le numéro est 35564, la rémunération de l'intermédiaire est à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'y oblige.

Les honoraires sont réglés, ce jour, par le Cessionnaire, majorés de la taxe à la valeur ajoutée correspondante, ainsi qu'il s'y oblige.

ARTICLE 13 - DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les parties reconnaissent que la présente convention portant cession de droit au bail a été rédigée à leur demande et sur leurs indications et documents fournis par elles, sans que le rédacteur des présentes ne soit intervenu dans la négociation du prix et des conditions librement débattues par les parties entre elles.

En conséquence, elles donnent décharge pure et simple, entière et définitive au Rédacteur de sa mission.

Par ailleurs, le Rédacteur des présentes se voit déchargé par les parties de toute responsabilité, quant à la validité des déclarations faites par elles, exprimées dans le présent acte.

ARTICLE 14 - LECTURE

Les parties déclarent avoir une parfaite connaissance du présent acte pour avoir été mises en mesure d'en étudier les termes dès avant ce jour par la remise qui leur a été faite, par le rédacteur, d'un projet de cet acte et pour en avoir entendu, à l'instant même, la lecture intégrale que leur en a donné le Rédacteur des présentes.

ARTICLE 15 - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ARTICLE 16 - LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Chaque partie au présent acte déclare en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment des capitaux que :

- l'origine des fonds versés pour l'acquisition du fonds est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code Monétaire et Financier,
- elle n'a pas facilité par tout moyen la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, ni apporté un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit.

ARTICLE 17 - PREAMBULE ET ANNEXES

Le préambule et les annexes font parties intégrantes du présent acte.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs sus-indiqués.

ARTICLE 19 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités imposées par les textes légaux en vigueur.

FAIT A PARIS,
LE 23 AVRIL 2021
EN 4 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

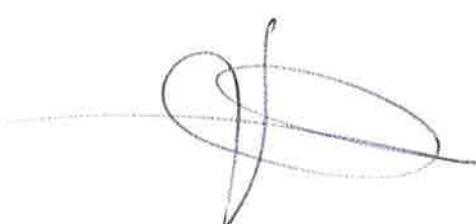
Le Cédant
La société LINKSTATION
Représentée par Madame Emmanuelle DOAN



Le Cessionnaire
La société MAILLOT JAUNE
Représentée par Monsieur Pierre-Olivier MARTIN-BOBAN



Le Bailleur
La société SCI ALBOR
Ayant pour Mandataire la société FONCIA PARIS RIVE DROITE
Représentée par Madame Cécilia LE BACCON-SOLIER



Enregistré à : SERVICE DÉPARTEMENTAL, DEPUIS ENREGISTREMENT
PARIS ET HYACINTHE
Le 27/04/2021 Dossier 2021 00020036, référence 7544P6J 2021 A 06077
Enregistrement : 2460 € Penalties : 0 €
Total liquide : Deux mille quatre cent soixante Euros
Montant reçu : Deux mille quatre cent soixante Euros


Céline AGNEL
Agente financière
des finances publiques

En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.

ANNEXES

1. Kbis de la société LINKSTATION
2. Kbis de la société MAILLOT JAUNE
3. Bail commercial en date du 9 septembre 2016
4. Extrait du site internet de la Mairie de Paris
5. État des priviléges et nantissements de la société LINKSTATION
6. Pouvoir de Madame Cécilia LE BACCON-SOLLIER
7. Notice d'urbanisme

4/8 3A