

Cession de droit au bail

Entre les soussignées :

La société SKUNKFUNK France au capital de 10 000 euros, siège social est 24 Rue Kattalin Aguirre, Résidence Portua, 64 500 CIBOURE immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BAYONNE sous le numéro 804 757 961, représentée par Monsieur Mikel SEIJOO ELZO représentant légal dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **"le cédant"**

et

La société POWAI, société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros , siège social 3, rue de la Merci 33000 BORDEAUX, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 903 689 780, représentée par Monsieur Olivier GUITTON, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **"le cessionnaire"**

En présence de

La société SCI MALRIEU 34 IMMOBILIER, société civile immobilière au capital de 1.524,49 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 400 549 895, ayant son siège social 43 rue des Chalets, 31000 TOULOUSE, représentée par sa gérante la société MALRIEU, elle-même représentée par Madame Valérie MALRIEU dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée **"le bailleur"**

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

De manière liminaire, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations, 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 toute connaissance de cause, à l'occasion des présentes.

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.

De même, les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Le Cédant s'est déclaré disposé à céder uniquement le droit au bail dépendant de son fonds de commerce à l'exclusion de toute clientèle.

Le Cessionnaire déclare que l'activité qu'il veut exercer dans les lieux loués est totalement différente de celle du Cédant.

Le Cessionnaire s'est déclaré intéressé par l'acquisition dudit droit au bail, à l'exclusion de tous autres éléments du fonds de commerce.

Préalablement au présent acte de cession, les Parties ont conclu une Promesse de vente sous condition suspensive le 3 juin 2021.

Les conditions suspensives suivantes ont été réalisées :

- 1) La commune du lieu de situation de l'immeuble a renoncé à exercer le droit de préemption prévu aux articles L 214-1 à L 214-3 du code de l'urbanisme, **(Annexe)**
- 2) Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif ne révélant :
 - aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et les Locaux eux-mêmes et/ou ne permettant pas l'exploitation rationnelle de ceux-ci, et/ou de nature à nuire à l'affectation et aux activités du Fonds,
 - que les Locaux ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière, ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement, ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, **(Annexe)**
- 3) Le bail présentement cédé est renouvelé aux charges et conditions identiques, **(Annexe)**
- 4) Obtention par le Cessionnaire d'une offre de prêt permettant de financer partiellement le prix d'acquisition, d'un montant maximum de 420.000 euros, pour une durée minimum de 7 ans et moyennant un taux d'intérêt maximum, hors assurance, de 1,5 % l'an. **(Annexe)**
- 5) Absence d'exercice du droit de préemption du bailleur des locaux prévu à l'article 9 du bail objet des présentes, **(Annexe)**

- 6) Absence, dans le règlement de copropriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux du bail présentement cédé, de clause ne permettant pas l'exploitation de l'activité projetée par l'acquéreur, à savoir restauration rapide, **(Annexe)**
- 7) Existence physique le jour de la signature de l'acte définitif du Cessionnaire et absence d'incapacité totale ou partielle.

La société POWAI s'est substituée à Monsieur Olivier GUITTON.

C'est pourquoi les Parties se sont rapprochées et,

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

L'OBJET DE LA CONVENTION ENTRE LES PARTIES

Par les présentes, le cédant cède, sans autre garantie que celle de l'existence du droit au bail cédé, au cessionnaire, qui accepte, tous les droits pour le temps qui reste à courir, à compter du 10 octobre 2021, du bail désigné ci-après, subrogeant expressément le cessionnaire dans tous les droits et obligations résultant de ce bail.

Le cédant exerce dans les lieux, l'activité de vente au détail de vêtements et accessoires. Pour sa part, le cessionnaire entend exercer l'activité de restauration rapide. En conséquence, la cession exclut toute cession de clientèle et ne peut, en aucun cas, s'analyser en une cession de fonds.

LES CARACTERISTIQUES DU BAIL CEDE

Suivant acte sous seing privé du 23 janvier 2012 à TOULOUSE la société civile immobilière YMCA ayant son siège social 37 Impasse du vieux puits, 17190 LILE SAINT GEORGES D'OLERON immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 484 034 111, aux droits de laquelle se trouve la SCI MALRIEU 34 IMMOBILIER, dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 43 Rue des Chalets, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 400 549 895, a fait bail et donné à loyer à la société S.K.D. DIFFUSION les locaux ci-après désignés.

La société SKUNKFUNK FRANCE est venue aux droits de la société SKD DIFFUSION pour avoir acquis par acte sous seing privé en date à BORDEAUX le 2 décembre 2014, le fonds de commerce exploité dans les locaux objets du bail présentement cédé.

Etat des lieux

L'article 10 du bail prévoit : « *Un état des lieux contradictoire sera réalisé à la prise de possession des lieux et à leur restitution.* »

Lors de la prise de possession du fonds de commerce par le Cédant, il n'a pas été dressé d'état des lieux avec le Bailleur.

Les rédacteurs du présent acte rappellent aux soussignés les dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, savoir :

« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des PARTIES.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil. »

Un état des lieux avait cependant été réalisé lors du renouvellement du bail commercial du 30 juillet 2021.

Les Parties, après avoir été informées des dispositions précitées, déclarent qu'un état des lieux a été réalisé en présence du CEDANT et du CESSIONNAIRE hors la présence du bailleur. Elles déclarent qu'elles font leur affaire personnelle de la réalisation de l'état des lieux contradictoire, mentionné à l'article précité sans le concours des rédacteurs des présentes qu'elles déchargent en conséquence de toute responsabilité de ce chef. Les frais éventuels de cet état des lieux sont conformément aux dispositions ci-dessus, partagés entre les PARTIES.

Locaux concernés

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à BORDEAUX (33000), 3 Rue de La Merci, d'une surface de 149,50 m² environ :

- Le lot n° 5, soit un local à usage commercial au sous-sol accessible uniquement par le lot privatif du rez-de -chaussée n°6, auquel est attaché les 715/10 000èmes de la copropriété
- Le lot n°6 au rez-de -chaussée ayant un accès privatif rue de La Merci auquel est attaché les 1 317/10 000èmes de la copropriété

Durée du bail

La durée du bail est de neuf années qui ont commencé à courir le 1^{er} février 2012 pour venir à expiration le 31 janvier 2021. Ce bail s'est poursuivi par tacite reconduction depuis le 1^{er} février 2021.

Le bail a été renouvelé par acte authentique en date du 30 juillet 2021 réalisé par Maître Thierry ARNAUD (SCP FBM Notaires) notaire à TOULOUSE

Loyer

Le loyer mensuel du bail a été fixé initialement à 2 500 euros hors taxes et hors charges, stipulé payable mensuellement et d'avance.

Il est révisé chaque année, sans formalité préalable, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'augmentation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui lui serait officiellement substitué.

Le loyer réactualisé s'élève à 2 747,94 euros HT euros.

Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie, représentant 2 mois de loyer (5.000 euros) a été versé par le locataire.

Le Cessionnaire rembourse ce jour au Cédant ledit dépôt.

DONT QUITTANCE

Charges du bail

Outre le loyer stipulé, le locataire doit supporter les diverses charges suivantes : *« ...quote-part des charges, prestations, taxes de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mis à la charge des bailleurs et, à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais d'établissement des rôles, la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts ainsi que la taxe foncière. »*

Autres clauses du bail

Ce bail a été consenti sous diverses clauses et conditions dont le cessionnaire déclare avoir pris connaissance par la lecture qu'il en a faite lui-même au cours de ses pourparlers préalables avec le cédant, et dont une copie demeurera annexée aux présentes. **(Annexe)**

Les parties jugent en conséquence inutile de rappeler ici l'ensemble de ces clauses et conditions et en dispensent expressément les rédacteurs.

L'attention du cessionnaire est particulièrement attirée sur les clauses suivantes :

« CESSION : Le preneur pourra céder son droit au présent bail sans l'accord express et écrit du bailleur, et sous réserve du non-exercice par le bailleur de son droit de préemption.

Toute cession sera régularisée par un acte auquel sera appelé le bailleur, à peine de nullité.

Un original enregistré lui sera remis aux frais du preneur. À défaut, la cession sera inopposable au bailleur, nonobstant son intervention.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toute somme dont il sera redevable, à quelque titre que ce soit.

Dans tous les cas, le cessionnaire sera responsable vis-à-vis du bailleur de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

Les cédants successifs resteront solidairement responsables de l'exécution par le cessionnaire de l'ensemble des clauses et conditions du bail.

Par dérogation à l'article 1740 du Code civil, cette garantie solidaire due par le cédant s'étendra aux obligations découlant de toute prorogation ou renouvellement de bail.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versée par le cédant étant remboursé par le bailleur à celui-ci dans les conditions visées à l'article 6 du présent bail. »

Intervention du Bailleur

Aux présentes est intervenu Madame Valérie MALRIEU, gérant de la SCI MALRIEU 34 IMMOBILIER ci-dessus désignée, domiciliée 43, rue des Chalets 31000 TOULOUSE propriétaire des locaux objet du bail cédé.

Ce dernier, après avoir pris connaissance du projet de la vente du droit au bail objet des présentes, par la lecture qui lui en a été faite, a déclaré ne pas s'opposer à la cession de son bail par le Cédant au profit du Cessionnaire et, en conséquence, accepter à compter de la Cession le Cessionnaire comme nouveau preneur en 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 preneur.

Le Bailleur déclare notamment que :

- aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions du bail,

- aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par lui au preneur, avec lequel il n'existe aucun différend.
- aucune contravention aux clauses n'a été commise.
- le Cédant est à jour de ses loyers et charges, accessoires à la date des présentes à l'exception du mois d'octobre qui sera pris en charge par le CEDANT et le CESSIONNAIRE dans les conditions précitées.
- tous les travaux à la charge du Cédant ont été réalisés.
- absence de travaux à intervenir dans les lieux loués ou dans l'immeuble ou à intervenir dont la charge financière reposerait sur le locataire.
- rien ne s'oppose au droit au renouvellement du bail
- renoncer à son droit de préemption

Le Bailleur dispense expressément que l'acte de cession lui soit signifié par acte extrajudiciaire mais demande qu'un original de l'acte de cession enregistré lui soit transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, après l'exécution des formalités d'enregistrement auprès de l'administration fiscale.

- Etat descriptif de division – Règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUVERT, notaire à Bordeaux (**Annexe**).

Ledit état descriptif de division- règlement de copropriété est demeuré ci-annexé (**Annexe**).

Il a été indiqué audit règlement de copropriété ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

«Lot 5 :

Un local à usage de commerce, d'une surface de 74,50 m², accessible exclusivement par le lot privatif du rez-de-chaussée et les 811/10.000 de la copropriété du sol indivis

Lot 6 :

Un local à usage de commerce d'une surface de 80,00 m² ayant son accès privatif rue de la Merci et les 1.409/10.000 de la copropriété du sol indivis.

[...]

Occupation :

[...]

Les propriétaires des locaux commerciaux veilleront à ce que les activités exercées dans leurs lots ne génèrent aucune nuisance olfactive ou sonore

[...]

Enseignes :

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur la façade de l'immeuble devra obtenir l'accord préalable du Syndicat des copropriétaires ou de son représentant».

Diagnostic techniques

Dossier de diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, sera demeuré à l'acte de cession.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur remettra au CEDANT l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique

En vue d'informer parfaitement les PARTIES sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Indéterminée
Information sur les zones de bruit (1^{er} juin 2020)	Indéterminée

Déclaration de sinistre

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Cédant déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Immeuble recevant du public

Les rédacteurs ont informé les Parties du contenu des articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité

d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visé aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Exigences d'accessibilité

Il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

A ce titre, les rédacteurs rappellent aux PARTIES qu'à défaut de transmission d'un agenda d'accessibilité programmée, le propriétaire de l'établissement doit soumettre à l'autorité un agenda d'accessibilité programmée dont l'absence non justifiée est passible de sanctions pécuniaires

Sont ici reproduits les termes de l'article L111-7-10 du Code de la construction et de l'habitation :

"L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 111-7-6 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 111-7-7 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 111-7-9 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 111-7-7 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine."

A cet égard, le CEDANT indique n'avoir pas fait réaliser de dossier d'accessibilité, ce dont le CESSIONNAIRE reconnaît avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle..

Etat des locaux

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance, le local objet du bail cédé ce jour répond aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur à ce jour.

Il précise cependant qu'il n'y a eu aucune vérification de sécurité incendie récente, ce dont le CESSIONNAIRE se déclare dûment informé.

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune anomalie concernant les installations électriques. Aucune vérification récente n'a cependant été réalisée.

Le Cédant déclare n'avoir jamais fait l'objet d'injonction des services compétents pour la mise aux normes du local.

L'ORIGINE DE PROPRIETE DU BAIL CEDE

Le bail présentement cédé appartient au cédant pour l'avoir acquis lors de l'acquisition du fonds de commerce exploité dans les locaux, par acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 2 décembre 2014, enregistré au SIE de BORDEAUX CENTRE le 2 décembre 2014 Bordereau n°2014/2 569 Case n°25,

LES MODALITES DE LA CESSION DU BAIL

La cession est réalisée sous les conditions suivantes que le cessionnaire s'oblige à exécuter.

Exécution des clauses et conditions du bail

Le cessionnaire exécutera, aux lieu et place du cédant, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombe aux termes du bail, de manière que le cédant ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement, à ce sujet ; s'il en était autrement, le cessionnaire serait passible de tous dommages-intérêts, au profit du cédant, pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le cédant, étant pour sa part désireux de se prémunir des recours dont il pourrait éventuellement être l'objet de la part du bailleur, pour les manquements commis par le cessionnaire à l'exécution des clauses et conditions du bail, ce dernier déclare qu'il est actuellement à jour du paiement des loyers et des charges lui incombant ; qu'il a jusqu'à ce jour exécuté scrupuleusement les obligations lui incombant envers le bailleur.

Il est expressément convenu entre les parties que le paiement de toute somme due pour des causes antérieures à la présente cession ne pourrait incomber qu'au cédant, à l'encontre duquel le cessionnaire pourrait donc exercer un recours s'il était amené à payer pour son compte.

Entrée dans les lieux

Le cessionnaire prendra les locaux dans leur état actuel et fera son affaire personnelle de toute réclamation portant sur l'entretien et les réparations locatives que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

Un état des lieux a été dressé, préalablement à la présente cession, contradictoirement entre les parties aux présentes, les locaux loués étant à la date des présentes, propres, libres de toute occupation, mobiliers et installations diverses liées à l'activité du cédant ou de ses prédécesseurs. Cet état des lieux a été réalisé sans le concours des rédacteurs des présentes qu'ils déchargent en conséquence de toute responsabilité de ce chef. Les frais éventuels de cet état des lieux sont conformément aux dispositions ci-dessus, partagés entre les Parties.

Paiement des loyers, charges et accessoires

Le cessionnaire paiera exactement aux lieu et place du cédant, à compter de ce jour et jusqu'à la fin du bail, les loyers, charges et accessoires, du droit au bail qui lui est cédé.

Il paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du prix.

Continuation des contrats et abonnements

Le cédant fera son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats souscrits pour l'exploitation du fonds exploité dans les locaux objets du bail présentement cédé.

Cependant, le cessionnaire fera son affaire personnelle des divers abonnements concernant les locaux loués (eau, gaz, électricité, téléphone, etc...), le cédant s'engageant à établir tous documents qui seraient nécessaires pour permettre le transfert des contrats à son nom.

Transfert de propriété et entrée en jouissance

Le Cessionnaire est propriétaire des biens vendus ce jour.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter rétroactivement du 10 octobre 2021.

ENGAGEMENT SOLIDAIRE

Il est rappelé que les clauses et conditions du Bail prévoient que le Cédant s'engage expressément à rester répondant solidaire du Cessionnaire à l'égard du Bailleur, du paiement des loyers et accessoires.

LES CONDITIONS FINANCIERES DE LA CESSION DU BAIL

Prix

Ladite cession est convenue moyennant le prix de CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (195 000 €) payable comptant le jour de la signature de l'acte entre les mains de Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD représentant le cabinet FIDUCIAL SOFIRAL rédacteur. A l'issue du délai d'indisponibilité prévu par le règlement de la CARPA, cette somme sera remise au cessionnaire.

Le prix fixé ci-dessus a été établi d'un commun accord entre les soussignées, sans qu'à aucun moment les rédacteurs des présentes n'aient été sollicités sur ce point.

Paie ment

Ce prix est payé comptant ce jour par virement effectué sur le compte CARPA de Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD.

DONT QUITTANCE

Solidarité fiscale – Séquestre

Le prix est bloqué durant toute la période de solidarité fiscale.

- Délai lié à la solidarité fiscale

Le Cédant déclare avoir été informé que le prix de cession ci-dessus visé sera séquestré jusqu'à l'expiration des délais de solidarité fiscale.

- Séquestre

Les soussignés désignent d'ores et déjà Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD, avocat, domiciliée 66 bis avenue de Verdun 64200 BIARRITZ, en qualité de séquestre amiable du prix du Fonds de commerce vendu.

De convention expresse entre les PARTIES et pour garantir le Cessionnaire du rapport des mainlevées et certificats de radiation de tous privilèges, inscriptions ou oppositions ou empêchements, la totalité de ce prix est affectée à titre de gage et nantissement au profit du Cessionnaire qui accepte.

Le nantissement portera de plein droit sur tous les effets, titres ou sommes d'argent, représentatifs de ce prix.

Les Parties, dans leur intérêt commun, confèrent à l'avocat, qui accepte, le mandat irrévocable suivant :

- 1) Une fois expirés les délais d'opposition, remettre le prix au Cédant et seulement sur justification :
 - de l'accord des créanciers inscrits ou opposants de donner mainlevée contre paiement de leur créance s'il y a lieu,Le tout de telle sorte que le Cessionnaire ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.
- 2) S'il subsiste des oppositions sur le prix, ou s'il existe des créanciers inscrits, procéder à la répartition du prix entre les créanciers du Cédant, lequel se réserve le droit de demander par voie de référé un cantonnement pour se voir autorisé à percevoir le surplus disponible.

L'avocat sera valablement déchargé de sa mission à l'expiration des délais d'opposition :

- soit par la remise au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, des fonds ou valeurs déposés, éventuellement majorés des produits financiers ou de leur reliquat après paiement des Créanciers, dès que les conditions ci-dessus auront été remplies, ladite remise emportant mainlevée définitive du nantissement du prix,

- soit par le dépôt des fonds ou valeurs, ordonné par le Président du Tribunal de commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur ou l'ouverture d'une procédure d'ordre, le nantissement du prix subsistant dans ces deux cas jusqu'à achèvement des formalités de répartition.

Les frais de notification et de mainlevée sont à la charge du Cédant.

Les frais et honoraires de séquestre et de répartition seront supportés par le Cédant qui s'y oblige et seront prélevés sur les fonds séquestrés.

Pour la réception des oppositions et de la correspondance, domicile est élu au Cabinet de Maître Carine SOUQUET-ROOS, avocat, domiciliée 148, rue Sainte Catherine 33000 BORDEAUX.

Frais et honoraires

Le cessionnaire paiera les honoraires de son conseil ainsi que les droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût de la signification à effectuer au bailleur en vertu de l'article 1690 du code civil.

Le cédant conservera à sa charge les honoraires de son conseil.

Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement dus sur l'acte de cession de droit de bail seront entièrement à la charge du cessionnaire.

Les droits d'enregistrement s'élèvent à la somme de CINQ MILLE CENT SOIXANTE (5.160) euros.

Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions en cas d'inexactitude de cette affirmation.

LES DECLARATIONS DU CEDANT

Etat civil et capacité

Le cédant déclare :

- qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou règlement transactionnel ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement ;
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à des tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle, et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession ;
- qu'il est à jour dans le paiement de ses loyers et charges et qu'aucune procédure n'a été introduite ou n'est, à sa connaissance, susceptible d'être introduite à ce jour par le bailleur à son encontre ;
- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes.

Situation du bail cédé

Le cédant déclare :

- que le bailleur est la SCI MALRIEU 34 IMMOBILIER société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le numéro 400 549 895 dont le siège social est à TOULOUSE (31000), 43 Rue des Chalets,
- que le fonds de commerce exploité dans les locaux désignés ci-dessus n'est grevé d'aucune inscription de quelque nature que ce soit, à l'exception de l'inscription d'un Privilège de vendeur de fonds de commerce en date du 11 décembre 2014 n° 174, d'un montant de 30 000 euros au bénéfice de la société S.K.D. DIFFUSION,
- qu'il a seul la propriété entière et exclusive du droit au Bail visé à l'exposé préalable,
- que l'établissement du Cédant situé à l'adresse des locaux faisant l'objet de la présente cession n'est grevé d'aucun privilège ou nantissement à l'exception d'un nantissement du fonds de commerce au profit de la société SKD DIFFUSION ainsi qu'il résulte notamment de l'état délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 13 octobre 2021, dont une copie est jointe, **(Annexe)**
- qu'il n'a consenti aucune sous-location, location-gérance, convention de gestion ou droit de quelque nature que ce soit dans les lieux ni même au-devant des lieux objet de la présente cession,
- que le local dont le Bail est présentement cédé n'a fait l'objet d'aucune mesure de réquisition, interdiction d'exploiter, insalubrité ou expropriation et n'est frappé d'aucune charge ou servitude de nature à nuire à l'exercice normal du commerce exploité,
- que les lieux sont libres de tout objet, de tout occupant et de tout personnel au Jour de la Réalisation, de tout occupant et de tout personnel et que l'ensemble des enseignes sur la façade et la vitrine seront retirés,
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément aux obligations décrites dans le Bail,
- qu'aucune contravention aux clauses et conditions du Bail n'a été commise par lui susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement dudit Bail, sans payer d'indemnité d'éviction, ni qu'aucune sommation d'exécuter l'une des quelconques charges et conditions du Bail, aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend,
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer,
- qu'il est à jour à ce jour du paiement des loyers et des charges,
- que les modifications éventuelles intervenues sur la devanture des lieux loués ont reçu l'approbation du Bailleur, de la copropriété et des autorités administratives compétentes, ceci s'appliquant également pour toutes les modifications survenues dans les locaux et le Bail,
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire,
- que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition du droit au bail promis à la vente et à sa jouissance paisible par le Cessionnaire, notamment par suite de mise sous sauvegarde de justice, de mise en curatelle ou en tutelle, de redressement ou liquidation judiciaires, de cessation de paiements ou de faillite personnelle, de confiscation totale ou partielle de ses biens, que plus

généralement le Cédant n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,

- que toutes les installations du local dont le Bail est cédé sont en bon état de marche et répondent aux normes de salubrité, hygiène, et sécurité actuellement en vigueur concernant les établissements recevant du public et à la législation afférente au droit du travail,

- qu'à sa connaissance, que les locaux, 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 et ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC,

- que ni le droit au bail, objet des présentes, ni le fonds de commerce qui y est exploité, n'ont fait l'objet d'une promesse de cession émanant du Cédant à l'exception de celle consentie au Cessionnaire,

- que le Bail, ni le fonds dont il dépend, n'est passible d'un quelconque droit de préemption au profit de tiers autre que la mairie et le bailleur, qui ont tous deux renoncé à l'exercice de ce droit, **(Annexe)**

- qu'il ne lui a été adressé par le bailleur, actuel ou antérieur, de mise en demeure d'avoir à cesser une infraction aux dispositions du bail, et cela pour les causes, dans les termes et dans la forme prévue à l'article L.145-17 du Code de commerce,

- qu'à sa connaissance il n'en a pas été notifié de semblable à ses prédécesseurs éventuels,

- que, d'une manière générale, le droit au bail objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun empêchement, ni d'aucune restriction légale ou contractuelle pouvant faire obstacle aux présentes, rien ne s'opposant à ce jour à la cession et à la paisible jouissance du Cessionnaire dans les lieux loués.

Le Cédant s'engage expressément à régler au Cessionnaire à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration, ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire mais pour la période antérieure à la signature de l'acte.

PERSONNEL DU PROMETTANT

Le Cédant fera son affaire personnelle de la continuation et/ou de la résiliation des contrats de travail le liant au personnel employé dans les Locaux ou de tous autres locaux dans lesquels le Cédant exploite son fonds, la cession du seul droit au bail objet des présentes ne pouvant, en application des dispositions de l'article L.1224-1 et 2 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 dans d'autres locaux.

S'il devait néanmoins résulter une réclamation ou demande d'indemnisation quelconque d'un ancien membre du personnel du Cédant à l'occasion de la cession, le Cédant garantit le Cessionnaire du paiement de toute somme ou indemnité qu'il pourrait être amené à exposer à ce titre, notamment rappels de salaires, primes, intérêts de retard, pénalités, indemnités de licenciement, dommages-intérêts, frais et honoraires, dépens de justice.

LES DECLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Etat civil et capacité

- que les renseignements légaux sont bien ceux indiqués en tête des présentes,
- qu'il n'est pas et n'a jamais été soumis à une procédure de liquidation ou de redressement judiciaires,
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuite pouvant entraîner confiscation totale ou partielle de ses biens,
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles,
- qu'il dispose de la pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes,
- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes,
- qu'il déclare qu'il a effectué le paiement du prix ainsi que les frais d'acquisition, au moyen d'un prêt bancaire et de ses fonds propres. Conformément aux 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 proviendront 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.

Concernant le bail cédé :

- qu'il a été informé, compte tenu de l'activité qu'il entend exercer dans le local objet du bail cédé, de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Cédant. Il pourra ainsi être amené à assurer des travaux de mise en conformité qui pourraient lui être notifiés postérieurement à la date d'effet de la cession et dont il supportera seul la charge.

LES DECLARATIONS COMMUNES AUX PARTIES

Situation personnelle

Les parties déclarent :

- qu'elles sont de nationalité française
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements, sous sauvegarde de justice ou en redressement judiciaire.

Rédaction des actes

Le vendeur et l'acquéreur désignent, respectivement, Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD Avocat au barreau de BAYONNE de la Société FIDUCIAL SOFIRAL, et Maître Carine SOUQUET-ROOS comme leur conseil et seuls rédacteurs des présentes, chargés de retranscrire leur volonté. A cet égard, les parties déclarent expressément :

- avoir eu connaissance du projet d'acte, préalablement à la présente signature,

- que les rédacteurs des présentes ne sont pas intervenus dans la négociation mais n'ont fait que rédiger, à leur gré, les conventions arrêtées entre eux et qu'ils les dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations.
- que les rédacteurs des présentes ont répondu à l'ensemble de leurs questions et que le protocole relate fidèlement leur commune intention.

LES CONDITIONS D'EXECUTION DE LA PRESENTE CONVENTION

Publicité

Puisque la cession réalisée ce jour n'est pas assimilable à une cession de fonds de commerce, il n'y a pas lieu de procéder aux formalités de publicité prévues par la loi du 17 mars 1909, et les parties dispensent expressément, en tant que de besoin, les rédacteurs des présentes de les effectuer.

Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Enregistrement

Le présent acte de cession sera soumis aux droits d'enregistrement qui s'élèveront compte tenu de la fiscalité applicable à ce jour à la somme de CINQ MILLE CENT SOIXANTE (5.160) euros.

Négociation

Les Parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'intermédiaire du Cabinet de négociation ABAULT 102, Cours Alsace Lorraine, 33000 BORDEAUX représenté Monsieur Alain SIPIE. Conformément au mandat établi entre le cédant et le négociateur, la rémunération du cabinet ABAULT est fixée à la somme de *"DIX SEPT MILLE CINQ CENTS euros (17 500 €)"* et doit être réglée par le Cessionnaire, lors de la vente.

En conséquence, le Cessionnaire se reconnaît débiteur de la rémunération du Cabinet ABAULT et s'engage expressément à lui régler, conformément au mandat dont il a reçu copie, une commission hors taxes de *DIX SEPT MILLE CINQ CENTS euros (17 500 €)"* au plus tard lors le jour de la présente vente.

Election de domicile

Pour la réalisation des présentes, domicile est élu par chacune des parties en son siège social.

Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes et notamment à Maître Carine SOUQUET-ROOS, avocat inscrite au Barreau de BORDEAUX pour effectuer toutes formalités.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION – REGLEMENT DES LITIGES

Les contestations et différends, de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient naître à l'occasion du présent contrat seront, préalablement à toute action juridictionnelle soumis à la médiation.

Choix du centre de médiation

Les Parties décident de confier cette mission de médiation à Bordeaux Médiation sis 1, rue de Cursol à BORDEAUX.

Le centre Bordeaux Médiation sera saisi à la demande de l'une des Parties ou conjointement par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen.

Copie de cette lettre sera adressée le même jour et dans la même forme à l'autre partie.

Dans les 8 jours de sa saisine, le centre soumettra par tout moyen (courrier, mail, ...) à l'agrément des parties le nom d'un médiateur figurant sur sa liste. Les parties s'engagent à répondre et à ne pas entraver inutilement le processus de médiation.

Si au terme d'un délai de 8 jours, les parties n'arrivaient pas à se mettre d'accord sur le choix du médiateur, le médiateur sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Bordeaux statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

L'organisation de la médiation par le médiateur ci-dessus désigné respectera celle visée au paragraphe ci-après.

Organisation et durée de la médiation

Dans les huit jours suivant sa désignation par le Centre, le médiateur se rapprochera des Parties afin d'organiser dans les meilleurs délais, et au plus tard dans le mois qui suit sa nomination, une première réunion de médiation.

Si dans les quinze jours de sa saisine, le centre ou le médiateur n'a pas contacté les Parties, les Parties pourront convenir après mise en demeure de ce centre ou du médiateur de le décharger de sa mission.

Il est convenu que la durée de la médiation sera de trois mois à compter de la saisine du centre. Cette durée pourra être renouvelée d'un commun accord entre les Parties et le médiateur pour une nouvelle durée de trois mois.

La médiation devra être exécutée de bonne foi par les Parties et avec diligence par le médiateur et le centre de médiation, dans le respect des délais visés à la présente convention. Il est entendu que la médiation n'a pas vocation à retarder la saisine éventuelle de la juridiction compétente mais à trouver dans les meilleurs délais une solution au différend existant. C'est pourquoi, cette clause de médiation obligatoire et préalable s'impose au juge.

En cas d'urgence, des mesures d'instruction ou conservatoires pourront être sollicitées en justice pendant la médiation.

Participation à la médiation

Cependant, les Parties s'obligent expressément à participer activement à la première réunion de médiation organisée par le(s) médiateur(s) et, pour ce faire, à répondre avec diligence à toutes demandes formulées par ce(s) dernier(s).

Les Parties s'obligent, de manière générale, à collaborer de bonne foi à la médiation.

Les Parties peuvent se faire assister par un Avocat.

Les Parties peuvent mettre fin à tout moment au processus de médiation.

Confidentialité de la médiation

Les Parties s'engagent à respecter la confidentialité qui est attachée au déroulement de cette procédure ainsi qu'à tous les propos, actes, documents, etc. y afférents.

Cependant, chaque Partie pourra, le cas échéant, apporter la preuve (lettre/mail de saisine du centre, d'un médiateur, du Centre Bordeaux Médiation, convention de médiation, lettre/mail mettant fin à la médiation) aux juridictions compétentes de ce que la clause de médiation a bien été respectée préalablement à leur saisine.

Homologation

L'accord signé par les parties à l'issue de la médiation pourra être soumis, à l'initiative de l'une d'elles ou à leur requête conjointe, à l'homologation du juge compétente afin de lui donner l'autorité de la chose jugée.

Rémunération

Les frais et honoraires du (des) médiateur(s), ainsi que les autres frais et honoraires occasionnés par la mission de médiation seront supportés à part égale par les parties, sauf meilleur accord conclu entre elles.

A défaut de solution amiable

A défaut d'accord trouvé en médiation, les Parties retrouveront toute liberté afin d'user des voies de droit qui leur sont ouvertes.
Le différend sera soumis à la juridiction des tribunaux dépendant de la cour d'Appel de Bordeaux.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 06 janvier 1978 modifiée, le rédacteur dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités juridiques, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, les cabinets d'avocats sont amenés à enregistrer des données concernant les Parties aux présentes, et à les transmettre à certaines administrations.

Le Cédant et le Cessionnaire peuvent exercer leurs droits d'accès permanent, de modification, de rectification, d'opposition de portabilité et de limitation du traitement s'agissant des informations le concernant, auprès de :

Maître Carine SOUQUET-ROOS
148, rue Sainte Catherine 33000 BORDEAUX,
Téléphone : 05 47 50 06 07
Courriel : carine.souquet-roos@avocat-conseil.fr

Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD
66 bis avenue de Verdun 64200 BIARRITZ
Téléphone : 05 62 16 62 33
Courriel : anne-sophie.lebec-pollard@fiducial.net

DOCUMENTS ANNEXES

Les annexes dont la liste figure ci-après et dont il est fait référence dans le présent contrat forment un tout indivisible avec celui-ci.

ACTE D'AVOCAT

Le cabinet FIDUCIAL SOFIRAL représenté par Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD est le Conseil du Cédant.

Le Cessionnaire est représenté par Maître Carine SOUQUET ROOS.

En conséquence, après avoir donné lecture de cet acte aux parties et recueilli leurs signatures sur ledit acte, à la date mentionnée ci-après, Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD et Maître Carine SOUQUET ROOS, le contresignent, avec l'accord des parties.

Conformément à l'article 66-3-1 de la loi du 31 décembre 1971, ce contreseing atteste qu'ils ont pleinement informés l'ensemble des parties sur les conséquences juridiques de cet acte, ce que celles-ci reconnaissent, chacune pour ce qui la concerne.

Les avocats contresignataires de cet acte ont personnellement vérifié l'identité et la capacité des signataires.

LE CEDANT La société SKUNKFUNK Représentée par Monsieur Mikel SEIJOO ELZO	Le CESSIONNAIRE La société POWAI Représentée par Monsieur Olivier GUITTON	Le BAILLEUR La SCI MALRIEU 34 IMMOBILIER Représentée par Madame Valérie MALRIEU
Maître Anne-Sophie LEBEC POLLARD	Maître Carine SOUQUET- ROOS	

ANNEXES

- Bail commercial
- Règlement de copropriété
- Etat des privilèges et nantissements du 13 octobre 2021
- Renonciation Mairie (droit de préemption)
- Certificat d'urbanisme
- Accord de financement
- Renouvellement de bail
- Attestation d'assurance



Acte d'Avocat électronique

Identifiant unique de l'Acte : 20211004123526-qT6s255rM4yZRadjm

Type d'acte : Baux commerciaux

Nombre de page(s) signée(s) au total : 20 dont 1 page(s) de signature

Document original électronique sécurisé et signé sur le service eActe du Conseil National des Barreaux
sous le contrôle d'avocats inscrits à un Barreau Français

