

118889

Enregistré à : S.I.E 6E ODEON-POLE ENREGISTREMENT

Le 13/08/2013 Bordereau n°2013/968 Case n°2

Ext 14864

Enregistrement : 960 €

Pénalités :

Total liquidé : neuf cent soixante euros

Montant reçu : neuf cent soixante euros

La Contrôleuse des impôts

Eléna AMALOU
Contrôleuse des Finances Publiques

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le VINGT SIX JUILLET

Maître Antoine BILLECOCQ, notaire membre de la Société Civile Professionnelle 'Hervé MOREL d'ARLEUX, Thierry du BOYS et Antoine HUREL' titulaire d'un office notarial dont le siège est à PARIS (6ème arrondissement), 15, Rue des Saints Pères.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL**

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE CEDANT' désignera le ou les cédants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'LE CESSIONNAIRE' désignera le ou les cessionnaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

- 'Le FONDS' désignera le fonds de commerce exploité dans les lieux objets du bail cédé.

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui, en cas de pluralité et d'intervention à l'acte contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois.

CEDANT :

Madame Odile Fernande Thérèse BABLON née le 8 avril 1952 à Paris 14^{ème}, de nationalité française, demeurant 10 avenue de l'Abbé Saint Pierre – 92150 SURESNES, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 339 415 960

CESSIONNAIRE :

La Société S.A.R.L. LEBNEN, en cours d'immatriculation dont le siège social est situé à RUEIL MALMAISON (92500), 177 Bis avenue du 18 juin 1940.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "M.G.", "O.B.", "CG", and a large "71" with a checkmark.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Madame **BABLON** est ici présente.

- La Société **S.A.R.L. LEBNEN** est ici représentée par ses associés, agissant au nom et pour le compte de ladite société, savoir :

a/ Monsieur Charles GABRIEL, époux de Madame Mathilde HAGE, demeurant à RUEIL MALMAISON (92500), 2 rue Racine.

Né à BEYROUTH (LIBAN), le 12 septembre 1975

Marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée le 14 mai 2009 à la mairie de BOULOGNE BILLANCOURT.

Lequel régime n'a pas été modifié depuis, ainsi déclaré.

Agissant dans la proportion de ses droits dans le capital social, à savoir 100 parts sociales numérotées de 1 à 100.

b/ Madame Mathilde HAGE épouse de Monsieur Charles GABRIEL, demeurant à RUEIL MALMAISON (92500), 2 rue Racine.

Né à SIN EL FIL (LIBAN), le 16 décembre 1978

Marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée le 14 mai 2009 à la mairie de BOULOGNE BILLANCOURT.

Lequel régime n'a pas été modifié depuis, ainsi déclaré.

Agissant dans la proportion de ses droits dans le capital social, à savoir 100 parts sociales numérotées de 100 à 200.

REPRISE DES ENGAGEMENTS

Il est expressément convenu ce qui suit :

1° L'immatriculation de la société "**S.A.R.L. LEBNEN**" au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE emportera automatiquement reprise par elle des engagements pris aux termes des présentes, qui sera alors réputée avoir été dès l'origine contractée par cette société, en application des dispositions de l'article 1843 du Code Civil

2° Cependant pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 30 décembre 2013.

La société devra justifier de son immatriculation par la production d'un extrait délivré par la Greffe du Tribunal de Commerce ;

3° A défaut d'immatriculation de la société "**S.A.R.L. LEBNEN**", dans le délai fixé ci-dessus, les personnes ci-dessus identifiées seront définitivement, solidairement et conjointement soumises à toutes les obligations découlant des présentes.

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE ont, préalablement à la cession de droit au bail faisant l'objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE**I - BAIL COMMERCIAL**

1/ Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2011, la Société IMMOBILIERE 3F – Société Anonyme d'HLM, ci-après dénommée par abréviation Société 3F, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 552 141 533 dont le siège social est situé à PARIS 13^{ème} (75013) – 159, rue Nationale dénommée ci-après "la bailleresse" a donné à bail au cédant les locaux ci-après désignés :

Un local commercial d'une superficie de 43,6m² situé à RUEIL MALMAISON (92500), sis 177 bis, avenue du 18 juin 1940.

Cette désignation est celle figurant au bail et au plan ci-annexé qui y est attaché et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

Ainsi que les lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, à la requête du CESSIONNAIRE qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

2/ Enonciation du bail

La durée du bail a été fixée à NEUF (9) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} mars 2011 pour venir à expiration le 28 février 2020.

Le loyer annuel brut du bail est actuellement de 9.520 euros hors charges et hors taxes (NEUF MILLE CINQ CENT VINGT EUROS)

soit 11.385,92 euros T.T.C.(ONZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-CINQ EURO ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES)

Ce loyer est assujetti à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux en vigueur payable mensuellement.

Le loyer fait l'objet d'une indexation et il est en conséquence soumis à des révisions triennales aux termes de la clause ci-après littéralement reproduite :

« La présente location est consentie et acceptée, en sus des charges et conditions qui seront ci-après indiquées moyennant :

Un loyer annuel, hors taxes, hors charges de 9.520,00 € (neuf mille cinq cent vingt euros).

Révisable conformément aux lois en vigueur sur les baux commerciaux.

Le preneur acquitte, en sus du loyer, la T.V.A, à charge pour lui de faire valoir ses droits de déduction.

Il est fait observer que l'indice pris pour référence au montant du loyer ci-dessus indiqué est l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE pour le 3^{ème} trimestre 2010, soit 1520.

Le preneur s'engage à payer le loyer précité trimestriellement et à terme échu.

Handwritten signatures and initials: "H", "G.B", "O.B", "7", "CG", and "A".

Ce règlement pourra être effectué, entre autres, avec son accord, par prélèvement sur son compte bancaire ou postal.

3/ 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.

Les parties jugent en conséquence inutile de rappeler ici l'ensemble de ces clauses et conditions et en dispensent expressément le notaire soussigné.

Une copie du bail a été remise au cessionnaire préalablement à la signature du présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

Il est cependant plus particulièrement signalé au cessionnaire que le bail comporte les clauses suivantes :

« DESIGNATION DES LIEUX »

Un local commercial, d'une surface de 43,6m² (selon plan joint) sis à RUEIL-MALMAISON - 177Bis, avenue du 18 juin 40 pour y exercer l'activité de :

LIBRAIRIE— DISQUERIE.

A l'exclusion de tout autre usage.

Il est toutefois précisé qu'il n'est conféré au preneur aucune garantie d'exclusivité relative au commerce ci-dessus autorisé.

Ainsi le tout se poursuit et comporte sans plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les occuper actuellement et les prendre dans l'état où ils se trouvent.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges, clauses et conditions ordinaires suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir réclamer aucune espèce de travaux ou réparations, le preneur restant responsable des travaux découlant de son occupation antérieure.

De les entretenir et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toute nature à l'exception des réparations concernant la toiture et les gros murs qui resteront à la charge du bailleur.

De faire son affaire personnelle des raccordements aux réseaux d'eau, gaz, électricité, égouts et éventuellement chauffage s'il existe, installés, soit par le bailleur, soit par les compagnies concessionnaires.

_ Tous les travaux d'aménagement et de transformations d'installations, tant intérieurs qu'extérieurs devront être conçus et réalisés dans le style général de l'immeuble et devront, avant toute exécution, avoir reçu l'approbation du bailleur sous forme de visa préalable de la demande de permis de construire et être exécutés sous son contrôle. Ils seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

_ Pour l'exécution de ces travaux, le preneur devra se conformer à toutes les

H

CG

M-G

O.B.

7

prescriptions légales et réglementaires en matière de construction ; il fera son affaire personnelle de l'obtention de tout permis de construire pouvant être nécessaire, de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas être recherchée à ce sujet.

2) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles et objets mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, d'autre part, tenir constamment la boutique ouverte, sauf pendant un mois chaque année au cours de la période des vacances.

3) De ne pouvoir utiliser le local commercial que pour l'activité de LIBRAIRIE - DISQUERIE.

A l'exclusion de tous autres commerces.

Il est précisé que l'obligation imposée au preneur d'exercer exclusivement dans les lieux loués le commerce sus indiqué, n'entraîne aucune restriction au droit du bailleur que celle-ci se réserve expressément de louer le surplus de l'immeuble ou groupe d'immeubles, tout local à qui bon lui semblera pour y exercer un commerce similaire à celui du preneur.

De ne rien faire dans l'exercice de cette profession qui puisse gêner ou incommoder les voisins et les autres locataires ou donner lieu à quelque réclamation de leur part.

4) De se pourvoir, à ses frais, de récipients conformes au modèle réglementaire en vigueur pour l'enlèvement de ses ordures ménagères et d'en assurer la manipulation journalière aux heures fixées par les règlements généraux de la ville ou particuliers du bailleur.

5) De ne rien déposer, ni entreposer, à l'extérieur des lieux loués, sur les trottoirs ou parkings, dans les cours, couloirs ou autres parties de l'immeuble commun aux autres locataires et dont il ne devra jamais gêner, même momentanément, les accès.

De ne pouvoir, sauf pour les parties du trottoir dont il aurait la concession précaire du bailleur ou de la ville, embarrasser le trottoir au devant de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, par des dépôts de marchandises ou autres de quelque nature que ce soit.

De maintenir dans le plus grand état de propreté, toutes les parties du trottoir se trouvant aux droits des lieux qui lui sont loués, ainsi que les abords des dits locaux loués, tant en façade que derrière et sur les côtés, et de s'abstenir d'y déposer ou d'y jeter, ainsi que dans la rue ou les caniveaux, aucun objet, détrit, résidus, eau usée et en général aucune matière quelconque, liquide ou solide.

6) De détruire, à ses frais, dès leur apparition dans les lieux loués et sans recours contre le bailleur, tous rongeurs ou autres parasites qui viendraient à s'y introduire de quelque façon que ce soit.

De s'obliger, sous peine de sanctions, à laisser pénétrer dans les lieux loués, les préposés de l'entreprise chargée par le bailleur de procéder à la désinsectisation de l'immeuble, même s'il n'existe pas dans les lieux loués de parasites, et à accepter de supporter les

CG AS 7-G-03 7 4

frais de cette désinsectisation.

De s'engager, si le local commercial se trouve dans un immeuble collectif à usage d'habitation, à participer aux campagnes de dératisation et de désinsectisation qui seraient entreprises par le bailleur.

7) *D'observer toutes les prescriptions établies ou à établir par le bailleur pour la bonne tenue de l'immeuble.*

8) *De ne recevoir ses gros approvisionnements de livraison que dans le cadre des arrêtés municipaux qui seraient applicables même dans le domaine privé.*

9) *De ne pouvoir, même temporairement, céder ni apporter en société son droit au présent bail, ni mettre en gérance son fonds de commerce, ni sous-louer en totalité ou en partie, ni prêter les lieux loués à des tiers sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, sous peine de résiliation des présentes.*

10) *De ne pouvoir céder ou transporter son droit au présent bail, qu'en totalité et avec l'agrément préalable du bailleur, si ce n'est à un successeur dans son commerce qui devra être présenté au bailleur par le cédant avant ladite cession et en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire ; de même le cessionnaire deviendra garant solidaire avec son cédant et tous cédants antérieurs, du paiement du loyer et des charges dus par les cédants aux dates des cessions et de l'exécution des clauses du bail.*

_ Dans le cas de cession, le preneur ne pourra exiger de son cessionnaire aucun loyer d'avance en sus du dépôt prévu ci-après sous le titre : "dépôt de garantie".

Le bailleur sera, dans tous les cas, appelée à l'acte de cession qui ne pourra être établi qu'en la forme authentique en présence du bailleur et dont il lui sera remis une copie exécutoire, sans frais pour lui, afin de lui servir de titre direct contre le cessionnaire sans préjudice de tous droits et actions contre le preneur.

_ Il sera remis d'autre part, au Notaire du bailleur, une copie de ladite cession.

11) *De ne pouvoir, sans l'autorisation préalable et par écrit du bailleur, modifier la nature du commerce exercé dans les lieux,*

12) *De faire son affaire personnelle de toutes autorisations de police, d'hygiène ou de voirie dont il pourrait avoir à se pourvoir en raison de la nature de son commerce ou de ses installations.*

13) *De ne laisser pénétrer dans les lieux loués aucun ouvrier pour l'exécution de quelque travail que ce soit non commandé par le preneur s'il n'est muni d'une autorisation écrite du bailleur.*

14) *De ne pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'interruption dans le service des diverses compagnies concessionnaires de la ville de RUEIL MALMAISON.*

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:

- AF (in blue ink)
- MG
- 0.13
- CG
- A large handwritten number 7
- A small handwritten number 1

15) De fermer, en cas d'absence, tous les robinets d'arrêt et compteurs placés dans les locaux et d'en laisser la clef à une personne habitant à proximité immédiate des lieux loués qu'il désignera au bailleur, afin qu'en cas d'incendie ou d'accident aux canalisations générales, les mesures nécessaires puissent être prises.

16) De souffrir toutes les grosses réparations ou travaux qui seraient jugés utiles ou nécessaires dans les lieux loués, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit la nature ou la durée des travaux, cette durée excédât-elle même quarante jours et de laisser pénétrer dans les lieux loués, à toute époque, les architectes et les représentants du bailleur pour constater l'état d'entretien des locaux et s'assurer qu'il n'est commis par le preneur aucun abus de jouissance.

17) Dès la signature du présent bail, faire immédiatement garantir, pendant toute la durée du bail, les aménagements et installations, immeubles par nature ou par destination, mobiliers, marchandises et matériel garnissant les lieux loués et les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile vis-à-vis des voisins (article 1382 et suivants du Code Civil) à la suite des dommages causés par incendie, eau, électricité et toutes explosions en général, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

(Par réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur, en cas de dommages causés au gros œuvre par incendie, eau, électricité et toutes explosions).

De s'assurer également pour le bris de glaces.

De supporter les surprimes demandées par la compagnie d'assurances assurant l'immeuble au cas où cette surprime serait due au caractère aggravant de son activité.

De renoncer à tout recours contre le bailleur pour toute surprime qui pourrait lui être demandée par sa propre compagnie d'assurances à la suite de l'installation dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles d'une activité considérée comme constituant un risque aggravant.

De réviser ces assurances chaque fois que cela est nécessaire pour que les capitaux assurés correspondent toujours à l'importance des biens garnissant les lieux loués et des responsabilités encourues tels qu'ils sont désignés ci-dessus.

De s'adresser à cet effet à une ou plusieurs compagnies d'assurances agréées pour pratiquer les opérations d'assurances en France, conformément au décret du quatorze juin mille neuf cent trente-huit.

De justifier de l'exécution de ces obligations à toute réquisition du bailleur par la production de sa ou ses polices d'assurances et des quittances de primes y afférentes.

18) De ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, de cambriolage ou de tout autre acte délictueux commis par un tiers, un locataire ou un préposé dans les lieux loués ou dans les dépendances de l'immeuble.

19) D'acquitter exactement à compter du jour de l'entrée en jouissance susvisée et pendant toute la durée du bail, les contributions de toute nature le concernant de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété à ce sujet.

20) Les compteurs volumétriques, eau chaude et eau froide seront posés par le preneur.

CG MG 0.13 7 1

Ils devront être de même marque que le compteur général de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, sauf si la pose en a été effectuée directement par la compagnie concessionnaire des eaux.

Le preneur procédera à l'acquisition desdits compteurs qui deviendront ipso facto partie intégrante du fonds de commerce et s'engage à en faire effectuer l'entretien, la réparation ou le changement, s'il y a lieu.

— *Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de la date de mise en service des compteurs.*

— *Toutefois, si le bailleur avait procédé à la pose desdits compteurs destinés à déterminer les consommations du preneur, celui-ci devra lui rembourser les frais d'installations.*

21) *De laisser, à la fin du bail, sans indemnité, les décors et embellissements, tous travaux et aménagements effectués, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.*

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être, et dans aucun cas, considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrice d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin.

CHAUFFAGE

S'il existe, le chauffage de l'immeuble est assuré, en principe, du quinze octobre au quinze avril, chaque année.

Si pour une cause quelconque, grève, réglementations administratives en interdisant l'usage, disette de combustible, manque d'eau, réparation à la suite d'un accident ou d'un vice de construction, etc..., le fonctionnement du chauffage vient à être arrêté momentanément, le bailleur ne sera en aucun cas responsable et ne pourra être tenue à aucune indemnité pour privation de jouissance des appareils de chauffage ou pour réparations des accidents que cette cause aurait occasionnée.

Le preneur déclare actuellement ne pas vouloir bénéficier du raccordement au système de chauffage.

Dans le cas où il voudrait effectuer ce raccordement, il s'engage à avertir préalablement le bailleur de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception.

(...)

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

En sus du loyer convenu, le preneur réglera :

1) *Les prestations telles qu'elles sont définies à l'article 38 de la loi N 48-1360 du*

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: a blue signature, "MG", "O.B.", a large "7", and a signature "CG".

premier septembre mil neuf cent quarante-huit, paragraphe A, pour autant que ces prestations auront été justifiées par le passage forcé des occupants de la boutique dans les locaux communs de l'immeuble (couloirs, escaliers, paliers de dessertes de sous-sol, espaces verts, etc ..).

2) Les taxes locatives et fournitures individuelles telles qu'elles sont définies aux paragraphes B et C de la loi précitée et pour autant qu'elles existent.

3) Sans exception, ni réserve, entre les mains du bailleur, si les rôles sont émis à son nom, toutes les contributions et taxes assimilées ordinaires ou extraordinaires auxquelles sont et seront imposés les immeubles (centimes additionnels, impôt foncier compris, taxes sur le revenu net des propriétés bâties, etc...).

— Dans le cas où les impositions reçues par le propriétaire ne feraient pas mention d'une façon très distincte des taxes afférentes aux locaux commerciaux, il sera demandé aux Contributions Directes d'en donner la ventilation, et cette ventilation servira de critère à l'imposition effectuée sur les boutiques.

— A l'exception du chauffage, ces prestations, impôts, taxes et fournitures individuelles, seront supportés par le preneur au prorata de la surface réelle de la boutique par rapport à la totalité des surfaces de l'immeuble ou groupe d'immeubles. Toutefois, lorsque la consommation d'eau du preneur pourra être constatée par des compteurs individuels, il supportera le montant des consommations ainsi relevées.

En ce qui concerne les dépenses de chauffage collectif, s'il existe, la boutique sera assimilée dans la répartition générale afférente à autant de pièces chauffées que la surface de la boutique comporte fois douze mètres carrés ou fraction de douze mètres carrés.

Le preneur ne pourra s'opposer à une modification, par le bailleur, dans le mode de répartition employé pour les prestations, impôts, taxes locatives et fournitures individuelles.

Un acompte sur le montant de ces mêmes dépenses sera exigible à chaque terme et versé à valoir sur les comptes d'apurement périodiques par le preneur qui s'y oblige.

Il est précisé que les provisions perçues du premier janvier au trente et un décembre, pour le chauffage collectif, sont imputables aux dépenses de chauffage afférentes à cette même période.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à leur échéance de toutes les sommes dues, à quelque titre que ce soit, par le preneur comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions qui précèdent, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après une simple mise en demeure restée sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans que l'offre ultérieure de payer les loyers arriérés ou l'exécution postérieure des conditions du bail puisse arrêter l'effet de la présente clause et que, pour opérer l'expulsion des locataires ou occupants, il suffira d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande instance dont dépend la commune où se trouvent les lieux loués.

MG 0.13 16 7 1

Tous les frais de poursuites engagées, quelles qu'elles soient, resteront à la charge du preneur qui s'y oblige.

CLAUSES DIVERSES

A défaut de paiement du loyer à son terme, celui-ci sera automatiquement majoré de quinze pour cent, pour tenir lieu au bailleur des frais de recouvrement à exercer.

En cas de résiliation du présent bail pour une cause quelconque, les frais de levée d'état d'inscription et de notification de la demande de résiliation ou de résiliation amiable seront à la charge du preneur seul, et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer.

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour l'exécution des charges et conditions du bail et pour le paiement du coût de la signification prescrite par l'article 817 du Code Civil, le cas échéant.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur qui le reconnaît la somme de :

La somme de 341,10 € (Trois cent quarante et un euros et dix centimes), qui avec celle de 4.418,90 (Quatre mille quatre cent dix-huit euros et quatre-vingt-dix centimes) précédemment versée portera le montant du dépôt de garantie à la somme de 4.760,00 (Quatre mille sept cent soixante euros) représentant 6 mois de loyer d'avance.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail, sans intérêt.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au preneur, après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, et après l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Le preneur s'engage à compléter cette somme, s'il y a lieu, au début de chaque période triennale du bail, de manière à ce que le bailleur ait toujours entre les mains, à titre de dépôt de garantie, six mois de loyer commercial.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, le versement du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

(...) »

CECI EXPOSE, il est passé à la cession de droit au bail faisant l'objet des présentes.

CESSION DE DROIT AU BAIL

Le CEDANT cède, sans aucune garantie autre que celle de l'existence du bail ci-dessus énoncé, au CESSIONNAIRE, qui accepte, tous ses droits au bail ci-dessus énoncé, subrogeant expressément le CESSIONNAIRE dans tous ses droits et toutes ses obligations quelconques quant à ce bail.

CG mg 0.13 AS 7 1

Le CESSIONNAIRE jouira des droits cédés, pour le temps qui reste à courir, à compter d'aujourd'hui même.

Il est précisé que le CEDANT exerçait dans les lieux l'activité de : LIBRAIRIE - DISQUERIE.

Pour sa part, le CESSIONNAIRE entend exercer l'activité de : TRAITEUR SANS CUISSON - TRAITEUR ORIENTAL SANS CUISSON - EPICERIE FINE - VENTE DE PRODUITS FRAIS qui est de nature totalement différente.

La présente cession exclut en conséquence toute cession de clientèle et ne peut en aucun cas s'analyser en une cession de fonds de commerce.

CONDITIONS

La présente cession est faite sous les conditions suivantes, que le CESSIONNAIRE s'engage à exécuter, savoir :

1/ EXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

Le CESSIONNAIRE s'engage à exécuter aux lieux et place du CEDANT, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement incombait à ce dernier, en vertu du bail analysé ci-dessus, de manière que le CEDANT ne soit jamais inquiété ni recherché directement ou indirectement à ce sujet. A défaut, le CESSIONNAIRE serait passible de tous dommages et intérêts qui écherraient au profit du CEDANT, en raison du préjudice, des frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui ;

2/ ETAT DES LOCAUX - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

Le CESSIONNAIRE s'engage à prendre les locaux dans leur état actuel, et faire son affaire personnelle de toutes réclamations que pourrait élever le propriétaire des locaux, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

A cet égard, le CEDANT déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé contradictoirement par les parties.

Aux termes du contrat de bail commercial susvisé était inséré ce qui suit littéralement rapporté :

"1) De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir réclamer aucune espèce de travaux ou réparations, le preneur restant responsable des travaux découlant de son occupation antérieure.

De les entretenir et de les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toute nature à l'exception des réparations concernant la toiture et les gros murs qui resteront à la charge du bailleur.

De faire son affaire personnelle des raccordements aux réseaux d'eau, gaz, électricité, égouts et éventuellement chauffage s'il existe, installés, soit par le bailleur, soit par les compagnies concessionnaires.

Tous les travaux d'aménagement et de transformations d'installations, tant intérieurs qu'extérieurs devront être conçus et réalisés dans le style général de l'immeuble et devront, avant toute exécution, avoir reçu l'approbation du bailleur sous

MG 0.3 AS 7 H
CG

forme de visa préalable de la demande de permis de construire et être exécutés sous son contrôle. Ils seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

— Pour l'exécution de ces travaux, le preneur devra se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en matière de construction ; il fera son affaire personnelle de l'obtention de tout permis de construire pouvant être nécessaire, de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas être recherchée à ce sujet.»

Le **CESSIONNAIRE** déclare faire son affaire personnelle en fin de bail, de la remise des lieux au propriétaire, dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ou de tous états des lieux qui auraient pu être dressés.

3/ PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES ET ACCESSOIRES

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à payer, aux lieu et place du **CEDANT**, exactement à compter du jour de l'entrée en jouissance et jusqu'à la fin du bail, les loyers et charges accessoires, sans aucune discussion.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à payer également toutes augmentations de loyer pouvant intervenir ultérieurement, notamment par suite de révision du prix.

4/ CONTRATS ET ABONNEMENTS

Le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous les contrats souscrits par le **CEDANT**, relativement au locaux, par toutes assurances et tous services.

Le **CEDANT** s'engage à établir tous documents qui seraient nécessaires pour permettre le transfert des contrats à son nom.

5/ FRAIS ET HONORAIRES

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à acquitter et supporter définitivement tous les frais, droits et émoluments des présentes ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au **BAILLEUR**, ainsi que l'éventuel coût de la signification à lui faire en vertu de l'article 1690 du Code civil.

Le paiement des droits d'enregistrement dus sur le présent acte sera entièrement à sa charge.

6/ ENGAGEMENT DIRECT DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités consécutives à cette cession, de telle manière que le **CEDANT** ne puisse jamais être inquiété ni recherché, de même qu'à exécuter toutes les obligations qui viennent d'être mises à sa charge, la présente clause valant comme l'exigent les conditions du bail, engagement direct par le **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du propriétaire.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQUANTE CINQ MILLE (55.000) euros**

MG
O.B.
16
AS
7
A

PAIEMENT DU PRIX

Le CESSIONNAIRE a payé ce prix comptant aujourd'hui même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que le CEDANT le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE.

DECLARATIONS POUR LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE déclarent que le régime fiscal de la présente cession s'établit ainsi qu'il suit :

Assiette	Prélèvement d'Etat	Taxe départementale	Taxe Locale	Montant	
23.000 €	0,00%	0,00%	0,00%	0 %	0 €
32.000 €	2,00%	0,60%	0,40%	3 %	960 €
TOTAL					960 €

PLUS-VALUE

Le CEDANT est susceptible d'être imposé sur la plus-value qu'il pourra réaliser à l'occasion de la présente cession, en vertu de la législation en vigueur dont il déclare avoir été informé, précise à cet effet que son domicile est celui qui a été indiqué en tête du présent acte.

AGREMENT DE CESSION DE DROIT AU BAIL

Aux présentes intervient Mademoiselle Armelle JOLY, notaire assistant en l'Etude de Maître HUREL, Notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Patrick ROULIN, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 18 juillet 2013, qui demeurera ci-annexée après mention.

Monsieur Patrick ROULIN agissant au nom et pour le compte de la Société IMMOBILIERE 3F – Société Anonyme d'HLM, ci-après dénommée par abréviation Société 3F, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 552 141 533 dont le siège social est situé à PARIS 13^{ème} (75013) – 159, rue Nationale, en sa qualité de Directeur du Département Commerces et Locaux Professionnels et ayant tout pouvoir en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 1^{er} aout 2011.

Mademoiselle Armelle JOLY ayant tous pouvoirs aux effets suivants :

- Prendre connaissance de cet acte de cession de droit au bail.
- Confirmer en tant que de besoin le bail et les clauses du renouvellement de bail en date du 8 juillet 2011 et consenti par la Société IMMOBILIERE 3 F au profit de Madame Odile BABLON, ponant sur ;

Un local commercial d'une surface utile de 43.6 m², situé à RUEIL-MALMAISON (92500) — 177 bis avenue du 18 juin 1940, pour y exercer le commerce de LIBRAIRIE-DISQUERIE, à l'exclusion de tout autre.

Pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er mars 2011, moyennant un loyer annuel, hors charges et hors taxes de 9 520.00 €, révisable conformément aux lois en vigueur sur les baux commerciaux.

- Agréer cette cession de droit au bail.
- Déclarer que le montant du dépôt de garantie versé par Madame Odile BABLON, soit la somme de 4 760.00 € lui sera remboursé par la société Immobilière 3F, déduction faite des sommes dues par Madame Odile BABLON, au titre des loyers et charges, à la date de la signature de l'acte de cession.
- Préciser que la Société LEBNEN devra remettre au Notaire la valeur du dépôt de garantie représentant six mois de loyer, soit la somme de 4 760.00 €,
- autoriser au cessionnaire que soit exercée dans les lieux loués l'activité de TRAITEUR SANS CUISSON - TRAITEUR ORIENTAL SANS CUISSON EPICERIE FINE - VENTE DE PRODUITS FRAIS, à l'exclusion de toute autre activité.
- accepter l'engagement du cessionnaire d'exécuter les charges et conditions du bail et de payer du loyer en principal et accessoires, aux lieux et place de Madame Odile BABLON.
- dispenser les parties de lui signifier la cession de droit au bail dans les formes prescrites par l'article 1690 du Code Civil.
- rappeler que le CEDANT demeurera garant et répondant solidaire du CESSIONNAIRE et réciproquement.

Etant ici précisé qu'il résulte d'un courrier du 3 juillet 2013 demeuré ci-joint et annexé, que la BAILLEUR s'est engagé dans le cadre du départ à la retraite du CEDANT et de la déspecialisation, de ne pas augmenter le loyer.

SORT DES LOYERS D'AVANCE ET DU DEPOT DE GARANTIE

Le bailleur fait son affaire personnelle de la facturation cédant/cessionnaire au jour de l'entrée en jouissance.

Aucune compensation cédant/cessionnaire ne sera autorisée.

Le bailleur remboursera directement au cédant le montant de son dépôt de garantie déduction faite des sommes dues au titre des loyers et charges au jour de l'entrée en jouissance.

Le cessionnaire devra verser au bailleur le jour de la signature de l'acte, entre les mains du Notaire et en dehors de sa comptabilité, le montant du dépôt de garantie représentant 6 mois de loyers d'avance.

URBANISME

Le Notaire soussigné a donné lecture au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît, d'un courrier de la mairie en date du 26 avril 2013 qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Il résulte de ce document, ce qui suit littéralement rapporté :
« Cher Maître,

J'ai bien reçu par courrier du 19 avril 2013, votre courrier m'informant de la future cession du bail commercial à usage de librairie et vente de disques, sis 177 bis avenue du 18 Juin 1940, connu sous l'enseigne « ONDAC ».

Je vous précise que la commune a instauré le droit de préemption relatif au décret n°2007-1827. Ce dernier, défini par délibération du Conseil Municipal du 15 février 2008 conformément à la loi 2005-882 du 2 août 2005 et notamment son article 58, vise à redynamiser et maintenir le commerce de proximité sur la Ville. Le bail commercial désigné ci-dessus est situé hors du périmètre de sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de proximité. J'ai bien noté que le repreneur exercera l'activité de traiteur oriental, épicerie fine et vente de produits frais. Je vous remercie de m'avoir fait part de cette cession.

Par ailleurs, je tiens à vous préciser qu'une déclaration préalable devra être effectuée auprès du service du Droit des Sols pour tout changement d'enseigne ou de façade et qu'une demande d'autorisation devra être faite auprès du service Commerce et Artisanat de la Ville pour tout projet d'occupation du domaine public. Je vous serais reconnaissant de bien vouloir en informer le repreneur.

Avec ces précisions et restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs. »

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir pris parfaite connaissance et faire son affaire de ces prescriptions sans recours contre le **CEDANT**.

DROIT DE PREEMPTION COMMUNAL

La présente cession ne donne pas ouverture au droit de préemption résultant des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'urbanisme, le droit au bail ci-dessus désigné n'entrant pas dans le champ d'application de ce droit ou n'étant pas inclus dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, et ne concernant pas une cession de terrain portant ou destiné à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés, pour lesquels un droit de préemption communal a été institué.

MG 0.13

AS

7
1

CG

DECLARATIONS

DECLARATIONS GENERALES

Le CEDANT déclare ce qui suit :

- 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,
- Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens ou règlement transactionnel,
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Plus généralement, les parties déclarent ne pas être dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leur bien.

DECLARATIONS SUR LE BAIL COMMERCIAL

Le CEDANT déclare que :

- Toutes les obligations résultant du bail commercial ont été parfaitement accomplies par lui ;
- Tous les termes de loyers échus ont été régulièrement payés ;
- Rien ne s'oppose à ce jour au renouvellement du bail en cours ;
- Il n'existe aucune action visant à obtenir ou à faire constater la résiliation du bail commercial ;
- Le bailleur ne lui a délivré à ce jour aucun congé ;
- Tous ses créanciers inscrits ont été avisés de la juste cession et y ont donné leur accord.

Et, plus généralement, qu'il n'existe de son chef et à sa connaissance, aucun obstacle, aucun empêchement, ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, pouvant faire obstacle à cette cession.

DECLARATION SUR L'IMMEUBLE LOUÉ

1° Situation de l'immeuble au regard des normes et réglementations diverses

Le cédant déclare :

- que les locaux sont conformes à toutes les règles de sécurité actuellement en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, et à la législation afférente au droit du travail et que leur affectation commerciale est régulière ;
- que toutes les installations et équipements répondent aux normes de salubrité, hygiène et sécurité actuellement en vigueur.

2° Sur la lutte contre le saturnisme

Le bien étant destiné à un usage commercial les présentes n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

3° Sur la réglementation relative à l'amiante

LE CEDANT et le CESSIONNAIRE reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique imposant aux propriétaires d'immeuble l'obligation de rechercher sous peine de sanction pénale la présence de produits ou de matériaux contenant de l'amiante.

LE CEDANT déclare que ces recherches n'ont pas été effectuées, et que le dossier technique amiante et la fiche récapitulative de ce dossier visés à l'article R. 1334-25 et R. 1334-26 de ce code, et devant être établis au plus tard le 31 décembre 2005, n'ont pas été constitués.

Il reste responsable à l'égard du CESSIONNAIRE des conséquences éventuelles qui pourraient résulter de la découverte postérieure d'amiante dans tout ou partie du bien vendu.

le CESSIONNAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné des conséquences pénales pouvant résulter de cette situation et notamment du risque de condamnation à une contravention de 5ème classe.

Connaissance prise de cette situation, le CESSIONNAIRE requiert néanmoins le notaire soussigné de recevoir l'acte en l'état, sans autre information, et sans attendre la production du certificat.

4° Réglementation relative aux termites

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions relatives à la réglementation relative aux termites.

Cependant les parties ont requis le notaire rédacteur d'établir les présentes sans qu'un état parasitaire ait été établi.

LE CEDANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés liés à la présence de termites dans LE BIEN vendu.

LE CESSIONNAIRE reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire des risques qu'il prend, notamment en cas de défaillance du CEDANT.

5° Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le bien étant destiné à un usage commercial les présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

6° Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le bien étant destiné à un usage commercial les présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

7° Diagnostic de performance énergétique

Le CEDANT déclare que le bien n'entre pas dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et qu'en conséquences il n'a pas fait établir ce diagnostic.

8° Risques naturels, miniers et technologiques

LE CEDANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels.

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeures ci-annexées. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

MG 0.13

06

CG

7

1

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 25 juillet 2013, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

ETAT DES INSCRIPTIONS

D'un état requis au greffe du Tribunal de commerce de PARIS à la date du 9 juin 2013, il résulte que le fonds de commerce exploité par le **CEDANT** et dont le droit au bail cédé constitue l'un des éléments, n'est grevé d'aucune inscription.

INFORMATION JURIDIQUE

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné que pour bénéficier du droit de renouvellement au bail ainsi cédé, il devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, et respecter les conditions d'exploitation de trois ans requise par l'article L. 145-8 du Code de commerce.

FORMALITES

Cette cession de bail n'a pas pour objet de permettre au **CESSIONNAIRE** de continuer l'activité du **CEDANT** puisque l'activité qui était exercée par ce dernier a été effectivement abandonnée et que le **CESSIONNAIRE** entend exercer dans les locaux une nouvelle activité.

En conséquence, puisque la cession réalisée n'est pas assimilable à une vente de fonds de commerce, les parties requièrent le Notaire soussigné de ne pas procéder aux formalités de publicité prévues par la Loi du 17 mars 1909.

Le prix de cession pourra donc être remis au **CEDANT** sans attendre l'accomplissement des formalités de publicité et l'écoulement des délais prévus par cette Loi.

Toutefois, si des inscriptions ont été prises sur le fonds, les créanciers bénéficient d'un droit de préférence sur le prix.

Si lors de l'accomplissement de ces formalités, il est révélé des inscriptions ou s'il survient des oppositions, le **CEDANT** s'oblige à rapporter les mainlevées et certificats de radiation nécessaires, dans le délai d'un mois de la dénonciation amiable qui lui en serait fait au domicile élu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

MG

GB

HS

CG

7

1

AFFIRMATION DE SINCERITE

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. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

DONT ACTE sur dix-neuf (19) pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis Mademoiselle Marie-Anne JUBRÉ, domiciliée à PARIS, 15 rue des Saints Pères, notaire assistant du notaire soussigné, habilitée à cet effet et assermentée par acte déposé aux minutes du notaire le 12 juillet 2013, a recueilli leur signature et a elle-même signé.

Et le notaire a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : *Neant*
- Blanc(s) barré(s) : *Neant*
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : *Neant*
- Chiffre(s) nul(s) : *Neant*
- Mot(s) nul(s) : *Neant*
- Renvoi(s) : *Neant*

Handwritten signatures and initials:

- Top right: *76*, *27*, *0.13*, *1*
- Middle right: *16*, *16*
- Bottom: Several large, stylized handwritten signatures in black and blue ink.