

## **CESSION DE DROIT AU BAIL** **Sous conditions suspensives**

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

#### **La ville d'Oullins,**

représentée à l'acte par Monsieur François-Noël BUFFET, Maire de la commune, spécialement habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°20151126\_08 en date du 26 novembre 2015, l'autorisant à exercer au nom de la commune et dans les conditions fixées par le Conseil Municipal, le droit de lancer la procédure d'appel à candidature pour la rétrocession du fonds de commerce et de poursuivre l'exécution de ladite délibération.

*Ci-après dénommée "le Vendeur",  
D'une part,*

**ET :**

#### **La société DP,**

Société par actions simplifiée au capital de 5.000 €  
Siège social 106 grande rue 69600 OULLINS  
En cours d'immatriculation au registre du commerce de LYON  
Représentée par Mme Dominique PAVIOT, Présidente.

*Ci-après dénommée "le Cessionnaire",  
D'autre part,*

### **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Par voie d'arrêté n°DAJ15\_402, et spécialement habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°2014-04-01 en date du 29 avril 2014 l'autorisant à exercer au nom de la commune et dans les conditions fixées par le Conseil Municipal, le droit de préemption défini par l'article L214-1 du Code de l'urbanisme, la Mairie d'OULLINS a acquis, aux termes d'un acte sous seing privé en date des 27 juillet et 1er septembre 2015, régulièrement enregistré, le fonds de commerce sis 106 Grande rue 69600 OULLINS dans le cadre de la liquidation judiciaire de Madame Mélanie FADEAU, née le 19 mai 1989 à LYON 4ème (69), exploitante du fonds, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 797 549 896 RCS LYON, représentée par Maître Bernard SABOURIN, Mandataire Judiciaire, demeurant : 219 rue Duguesclin - 69427 LYON CEDEX 3.

Le droit au bail attaché aux locaux résulte d'un acte sous seing privé en date du 24 septembre 2013 consenti par CHESNARD IMMOBILIER, Administrateur d'Immeuble, 68 grande rue, BP 1, 69921 OULLINS CEDEX, en qualité de mandataire de Madame ALLOCHON Liliane, propriétaire, au profit de Madame Mélanie FADEAU.

Ledit bail a été consenti pour une durée de neuf années à compter du 24 septembre 2013 pour finir le 23 septembre 2022, moyennant un loyer annuel de base de 9.500 €, hors taxes et hors charges, payable par mois d'avance.

#### Charges

« En sus du loyer, le preneur acquittera, lors du paiement de chaque terme :

1°-le montant de la taxe des ordures ménagères et de tous impôts, charges et taxes qui pourraient être créés.

La taxe foncière sera payable à compter du 1er avril 2017.

2°- les charges correspondant à sa part des charges annuelle de l'immeuble :

- 436 € modifiés chaque année suite à la régularisation annuelle.

La provision sur eaux (éventuellement) est fixée à 50 € par an.

Cette provision sera révisée chaque année en fonction des résultats antérieurs arrêtés ou du budget prévisionnelle. Les charges font l'objet d'une régularisation annuelle. A défaut de provision, les charges réelles seront payables une fois par an. »

En outre, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, dudit bail.

#### Révision :

Ledit loyer est révisable chaque année dans les conditions de la législation en vigueur, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, sur la base de l'indice du 4ème trimestre 2012 : 1639.

#### Désignation des locaux :

Un local à usage commercial situé au RC comprenant un local avec vitrine sur rue, une cave en sous-sol, WC et sanitaires intérieurs, pas de chauffage.

#### Dépôt de garantie :

Le preneur a versé au bailleur une somme de DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (2.375 €) à titre de dépôt de garantie.

Activité précédemment exercée dans les locaux :

Le bail autorise l'activité de : vente de produits de beauté, parfumerie, bijoux fantaisie et accessoires de mode.

Activité devant être exercée par le cessionnaire :

Le cessionnaire souhaite exercer la vente de chaussures pour hommes, femmes, enfants et les accessoires de mode.

Cession

Le bail stipule :

« Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail si ce n'est à son successeur dans le fonds de commerce, ni sous-louer les locaux soit en totalité, soit en partie, ni mettre en location-gérance, à peine de résiliation du présent bail.

En cas de cession du présent bail, qu'elle résulte d'une disposition légale, ou d'une autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur, le cédant restera garant solidaire du louer, charges et conditions du cessionnaire, ou des cessionnaires successifs, jusqu'au terme du bail ou complète libération des locaux.

Au cas de vente du fonds de commerce, la cession du droit au bail ne sera valable qu'après l'accomplissement des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil. »

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur, avec lequel il n'existe aucun différend.

Le fonds de commerce dont dépend le droit au bail objet des présentes n'a pas été exploité depuis son acquisition par la Mairie.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel, que par ses prédécesseurs, susceptible de permettre au Bailleur de refuser le renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

En outre, ledit bail a été consenti sous diverses charges et conditions que le cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, dudit bail, dont une copie restera annexée aux présentes après visa.

***Le vendeur s'est déclaré disposé à céder ledit droit au bail et le cessionnaire s'est déclaré intéressé à l'acquiescer aux clauses et modalités et sous les conditions suspensives ci-après définies.***

**C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,**

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

### **CESSION DE DROIT AU BAIL**

Le Vendeur s'engage à céder et transporter par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit au cessionnaire, qui accepte, ainsi que sous les conditions suspensives ci-après stipulées :

- tous les droits du bail des locaux 106 Grande rue 69600 OULLINS.
- le droit à tous abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession aura lieu à charge par le cessionnaire qui s'y oblige :

- de prendre les locaux dans leur état actuel sans recours contre le Vendeur, le cessionnaire déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités ;
- de faire son affaire personnelle de la souscription des contrats d'assurances avec des compagnies notoirement solvables et offrant des garanties au moins identiques à celles prévues dans les contrats conclus par le Vendeur ;
- de continuer tous les abonnements aux services collectifs et de faire opérer à ses frais tous transferts ;
- d'exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les clauses et conditions du bail sus-énoncé, d'acquitter exactement les loyers à leur échéance, et à la fin du bail, de faire son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de la remise des locaux au propriétaire, dans l'état où celui-ci aura le droit de les exiger en application des clauses dudit bail et de tous états des lieux qui ont pu être dressés ;
- et de payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite ;
- de son côté, le Vendeur réglera toutes dépenses, charges et débours relatifs au droit au bail cédé, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, et remboursera au Cessionnaire toutes charges que celui-ci viendrait à payer, afférentes à la période antérieure à l'entrée en jouissance.

Il remettra les clés le jour de la prise de possession.

### **DECLARATIONS**

Le Vendeur déclare qu'il n'existe aucun obstacle légal ou conventionnel à la libre disposition du bail cédé.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance :

- les locaux loués ne sont concernés par aucun projet ou mesure de réquisition, d'interdiction d'habiter ou d'expropriation et ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine.

### **TRANSFERT DU DROIT AU BAIL**

Si la cession se réalise, le cessionnaire sera substitué dans tous les droits au bail au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2016.

### **PRIX**

La présente cession sera consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ MILLE EUROS (5.000 €) payable comptant le jour de la signature des actes définitifs.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La réalisation des présentes est soumise à l'accomplissement des conditions suspensives ci-après :

- obtention de l'accord du bailleur sur la cession, avec l'établissement d'un nouveau bail aux mêmes clauses et conditions que le bail en cours, sans indemnité d'éviction, et sans augmentation du loyer, pour une activité de vente de chaussures pour hommes, femmes, enfants et les accessoires de mode.

- délibération du Conseil Municipal autorisant la cession.

- obtention par l'acquéreur d'un prêt d'une durée de sept (7) années, d'un montant minimum de QUARANTE MILLE EUROS (40.000 €) au taux maximum de 2,65 % l'an hors assurances, auprès de l'organisme de son choix, étant ici précisé qu'il s'oblige à déposer dans les quinze jours des présentes un dossier de demande de prêt et à en justifier au « vendeur » à sa première réquisition.

A défaut de réalisation de ces conditions au plus tard le **30 septembre 2016**, les présentes seraient résiliées, les sommes versées étant restituées au cessionnaire.

### **ACTE DEFINITIF**

La date de réitération de la présente convention devra intervenir avant le **1<sup>er</sup> octobre 2016**.

## **REDACTION DE L'ACTE DEFINITIF**

Les parties choisissent comme rédacteur de l'acte définitif Maître Dominique CHABREDIER, Avocat Associée du Cabinet Jacques BRET, Avocats, 62 Rue de Bonnel 69003 LYON.

## **CLAUSE PENALE**

NEANT

## **CLAUSE DE NON CONCURRENCE**

NEANT

## **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention seront de la compétence exclusive du Tribunal de commerce du lieu où le fonds est exploité.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **a) Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et pour la validité des oppositions, les parties déclarent faire élection de domicile à leur domicile respectif.

### **b) Formalités - Frais et honoraires**

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, les honoraires des présentes ainsi que ceux de l'acte définitif seront supportés par le cessionnaire qui s'y oblige et accepte, et seront payés comptant le jour de la signature de l'acte définitif à concurrence de MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €) HT.

En outre, le cessionnaire s'oblige à prendre en charge :

- les droits d'enregistrement de l'acte dus au Trésor Public pour 25 €,
- les frais d'inscription au registre du commerce pour 210 €,
- la parution au BODACC pour 160 €.

Dans l'hypothèse où l'acte définitif ne serait pas réitéré, quelle qu'en soit la raison, il est expressément stipulé que la somme de 750 euros HT restera acquise au rédacteur des présentes à la charge du cessionnaire.

**c) - Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités.

**d) Affirmation de sincérité**

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

**e) Formalités**

La présente cession ne sera pas publiée dans les formes prévues pour les cessions du fonds de commerce.

Fait à LYON, le

En 2 exemplaires

Annexes :

- bail commercial
- cahier des charges
- délibération du Conseil Municipal

Le Vendeur

Le Cessionnaire