Enregistré à : S.I.E 6E ODEON-POLE ENREGISTREMENT
Le 18/06/2013 Bordereau n°2013/735 Case n°33 Ext 9146
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
L'Agente des impôts

308/001/031

Marie-Caroline BERTRAND
Agent Administratif Principal
des Finances Publiques

BAIL COMMERCIAL

✦ ✦ ✦ ✦ ✦

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Représentée par

Ci-après dénommées « LE BAILLEUR »,
D'une part ;

ET :

La Société AU CLUB MARKET, SARL au capital de 10.000 €, dont le siège social est situé à LEVALLOIS-PERRET (92300) – 3/5 rue Baudin, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 487 867 277, représentée par son Gérant, **Monsieur Maurice DAYAN,**

Ci-après dénommée « LE PRENEUR » ;
D'autre part ;

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

donnent à bail et à loyer à :

La Société AU CLUB MARKET qui l'accepte, les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Dépendant d'un immeuble sis à : 92300 LEVALLOIS-PERRET – 125 RUE DANTON

Divers locaux à usage commercial et constitués par :

- au rez-de-chaussée, une boutique à droite de la porte d'entrée de l'immeuble,
- un local en sous-sol auquel on accède par un escalier intérieur,
- une cave en sous-sol portant le lot n°8,

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Un plan des locaux est annexé au présent bail.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF années,

- qui commenceront à courir le ..... 1er JUIN 2013
- pour se terminer le ..... 31 MAI 2022

Avec faculté pour le Preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le Bailleur six mois au moins à l'avance par acte extra-judiciaire.

DESTINATION

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil et ne pourra exercer dans les lieux loués que le commerce de :

EPICERIE SECHE ET FRAICHE -
CONFISERIES ET CADEAUX

A l'exclusion de toute activité de cuisson et de remise en température, et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune espèce de travaux ni réparations d'aucune sorte, à l'exception des travaux prévus par l'Article 606 du Code Civil.

Un état des lieux contradictoire sera effectué à l'entrée dans les lieux et en fin de bail.

ENTRETIEN

Pendant le cours du bail, le Preneur devra faire exécuter toutes les réparations sans aucune exception, entretenir la ou les devantures, les fermetures et le sol des lieux loués ainsi que les fermetures et carrelages, revêtements de sols, boiseries, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, de telle sorte qu'en fin de jouissance le preneur rende les lieux en bon état de réparations et d'entretien.

Le Bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations, telles qu'elles sont définies à l'Article 606 du Code Civil.

Le Preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il prendra toutes les précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée s'il en existe.

TRAVAUX A EXECUTER PAR LE LOCATAIRE A LA PRISE D'EFFET DU BAIL

Le preneur fera exécuter à ses frais et sous son entière responsabilité tous les travaux d'aménagement intérieur des locaux donnés à bail ainsi que sur la façade de la boutique après avoir obtenu les éventuelles autorisations administratives nécessaires.

Il devra remettre au Bailleur avant le début des travaux et en fin d'exécution les plans d'exécution, ainsi que le descriptif des travaux effectués.

Les travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un maître d'œuvre dûment assuré, et par des entreprises qualifiées dûment assurées, le Bailleur ne pouvant en aucun cas être recherché par quiconque du fait des travaux exécutés par le Preneur.

Si les travaux touchent au gros œuvre, ils devront être soumis puis exécutés sous la surveillance de l'Architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

REPARATIONS ET TRAVAUX

Le Preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'Article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations, et, en général pour l'exécution de tous travaux.

TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux s'ils touchent au gros-œuvre devront être exécutés sous la surveillance de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

NR

OBLIGATIONS DE GARNIR ET D'EXPLOITER

Le Preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ses agencements, travaux qu'il aura exécutés dans les locaux, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra payer les primes et cotisations et justifier du tout à la première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes fiscales lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier le paiement à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène, l'Inspection du Travail, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires ou le règlement intérieur de l'immeuble.

MC AD

RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE LES TIERS

Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puis être recherché.

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur notamment :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble s'il en existe, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clefs par le preneur au concierge ;

c) au cas où les lieux viendraient à être réduits en totalité ou en partie ou expropriés ;

d) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ou son mandataire ;

e) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que les fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur, le Preneur devant d'ailleurs s'assurer contre ces risques ;

f) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur ;

g) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols s'il en existe, comme en cas d'inondation même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorés ou de tous autres dégâts.

MF MD

VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son Architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours, non fériés, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur. Il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au Preneur de :

a) d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location de même que le trottoir devant la boutique.

b) d'exposer de quelconques objets aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes autres que ceux autorisés par le Bailleur et la réglementation en vigueur, et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble.

   Toutefois, le Preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le Bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier.

c) de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ; en cas doute, le Preneur devra s'assurer du poids autorisé auprès de l'Architecte de l'immeuble et des organismes compétents.

DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

En cas de destruction partielle ou totale des lieux loués par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, il sera fait application du droit commun, conformément à l'Article 1722 du Code Civil.

RESTITUTION DES LOCAUX

A l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations exigées par celle-ci.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours

TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni comme génératrice d'un droit quelconque, le Bailleur ou son mandataire pouvant toujours y mettre fin.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer les locaux en tout ou en partie sous quelque forme que ce soit, ni les prêter même à titre gratuit ni céder son droit au présent bail en totalité ou en partie sous peine de résiliation si ce n'est au cessionnaire de son fonds de commerce, mais en totalité seulement, à charge, en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

En cas de cession, le Preneur devra aviser le Bailleur de son intention de céder son fonds de commerce, avec le prix convenu par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bailleur disposera alors un droit de préemption sur le cessionnaire pendant une durée de quinze jours à compter de la réception de la notification, pour faire connaître au Preneur son intention d'acquérir le fonds de commerce aux mêmes prix et conditions.

Passé ce délai de quinze jours, le Preneur pourra passer l'acte de cession sans toutefois que le prix soit inférieur à celui mentionné dans la notification.

L'acte de cession devra alors être signifié par acte extrajudiciaire au Bailleur dans le mois de la signature et au plus tard dix jours avant l'expiration du délai d'opposition.

Aucun apport ou cession de fonds de commerce ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges.

CHARGES

Le Preneur :

1°) Remboursera au Bailleur ou à son mandataire en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et des prestations, taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, taxe sur les locaux commerciaux et bureaux, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts affectant les locaux, lesdites charges, prestations et taxes calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété ou de jouissance s'il en est établi un.

Les charges et prestations à la charge du Preneur comprennent toutes celles concernant le gardiennage, l'entretien, le fonctionnement et la gestion de l'immeuble auxquels les locaux ci-dessus désignés sont rattachés en dehors des gros travaux tels que définis par l'Article 606 du Code Civil le tout de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges ; le Preneur remboursera, en outre, s'il y a lieu, les charges, prestations et charges diverses, particulières aux locaux, en raison de leur situation dans l'immeuble ou de l'activité du Preneur, conformément à la législation en vigueur.

La provision MENSUELLE au titre de l'année 2013 sera de 265,00 € (DEUX CENT SOIXANTE CINQ EUROS).

2°) Acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de scs compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant, tels que taxes d'habitation ou professionnelle.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant
un loyer annuel hors taxes de..... **19.000,00 €**
(DIX NEUF MILLE EUROS)

majoré du montant de la T.V.A. au taux en vigueur
à compter du ..... **1er AOUT 2013**

Le Bailleur consentant ainsi une franchise de loyer de DEUX MOIS.

Que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur..... **MENSUELLEMENT**
et..... **D'AVANCE.**

Toute échéance de loyer et de charges qui n'aurait pas été payée HUIT JOURS après une mise en demeure portera de plein droit intérêt au taux de 10 % l'an.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout endroit indiqué par lui.

REVISION

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera soumis à révision triennale, sur la base de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) conformément à la législation en vigueur.

L'indice de référence est celui du ..... 4ème TRIMESTRE 2012
Soit 108,34

La première révision du loyer aura lieu le..... **1ER JUIN 2016**

Par comparaison entre l'indice de référence et l'indice du même trimestre, trois ans plus tard, lequel indice servira de base à la révision suivante.

Au cas où l'indice INSEE des loyers commerciaux cesserait d'être publié, il lui serait substitué soit l'indice de remplacement publié par l'INSEE, soit tout autre indice, choisi conventionnellement par les parties. En cas de désaccord, les parties feront désigner un expert par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé, les frais étant partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations le Preneur verse au Bailleur, à titre de dépôt de garantie, à la signature du présent acte, la somme de **3.166,67 € (TROIS MILLE CENT SOIXANTE SIX EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES)** représentant **DEUX MOIS DE LOYER.**

A chaque révision du loyer, cette somme devra être complétée de manière à ce que le total versé soit toujours égal à **DEUX MOIS DE LOYER.**

Si le contrat est rompu par la faute du Preneur, cette somme restera acquise au Bailleur, à titre d'indemnité.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer, ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourra intervenir sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris et rendue exécutoire par provision, nonobstant d'appel.

CLAUSES PENALES

1°)- En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'Huissier le Preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrements y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'Huissier de Justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'Article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

2°)- Afin de garantir au Bailleur la récupération effective et immédiate des lieux loués, le Preneur, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au Bailleur une indemnité par jour de retard égale à deux fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute journée d'occupation pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

HONORAIRES

Les parties reconnaissent que le présent bail a été négocié par l'intermédiaire de COJAY.

Ses honoraires seront payés par le Preneur à la signature des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

ENREGISTREMENT

Le présent bail est enregistré aux frais du Preneur, à la diligence du Bailleur.

JWF

MD

CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

Tout litige pouvant survenir à l'occasion du présent contrat ou de son exécution sera de convention expresse entre les parties exclusivement soumis au Tribunal de Grande Instance de NANTERRE.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, y compris la signification de tous actes, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, et le Bailleur en son domicile.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES

A PARIS LE 29 Mai 2013

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

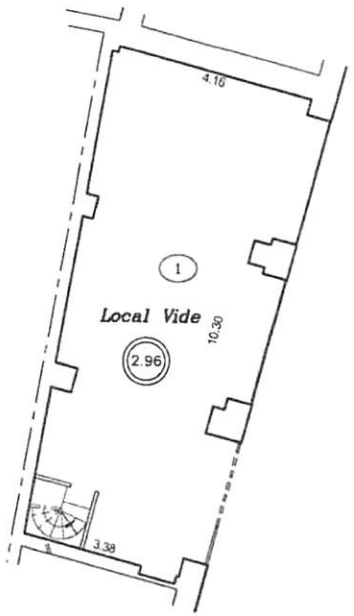
LEVALLOIS-PERRET (92)

4-6, Rue Baudin - 125-129, Rue Danton - 6-8, Rue Ernest Cognacq

REZ-DE-CHAUSSEE
125, Rue Danton - LOT N°1 - COMMERCE

Superficie Totale Utile au sous-sol : 35,4m²
Superficie Totale Utile au rez-de-chaussée : 41,4m²
Superficie Totale Utile : 76,8m²

PLAN DE SITUATION



Les superficies habitables ont été calculées après mesurage des locaux, conformément à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DANIEL LEGRAND
GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS

Dossier	Commande	Réf. Informatique	Dressé le	Echelle
35576	82113	IN__RCB9	26/03/2019	1/100

Adresse : 33, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS
Téléphone : 01.40.59.80.80 - Télécopie : 01.40.59.09.59
e-mail : contact@dlegrand.com

LEVALLOIS-PERRET (92)

4-6, Rue Baudin - 125-129, Rue Danton - 6-8, Rue Ernest Cognacq

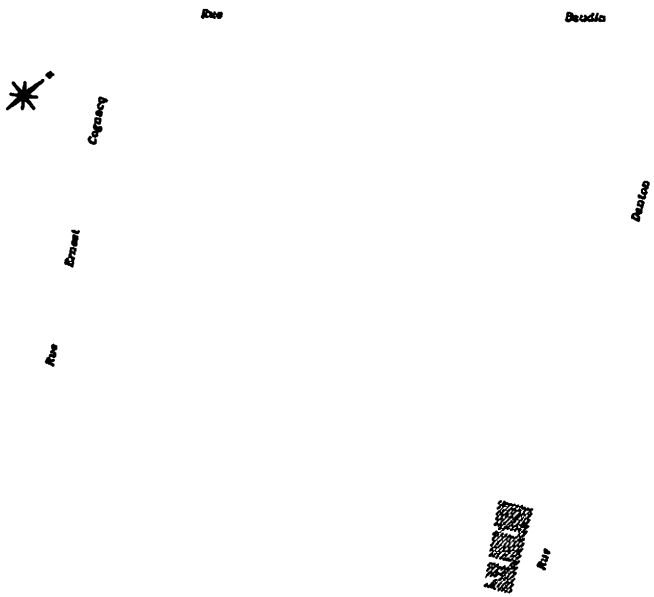
SOUS-SOL

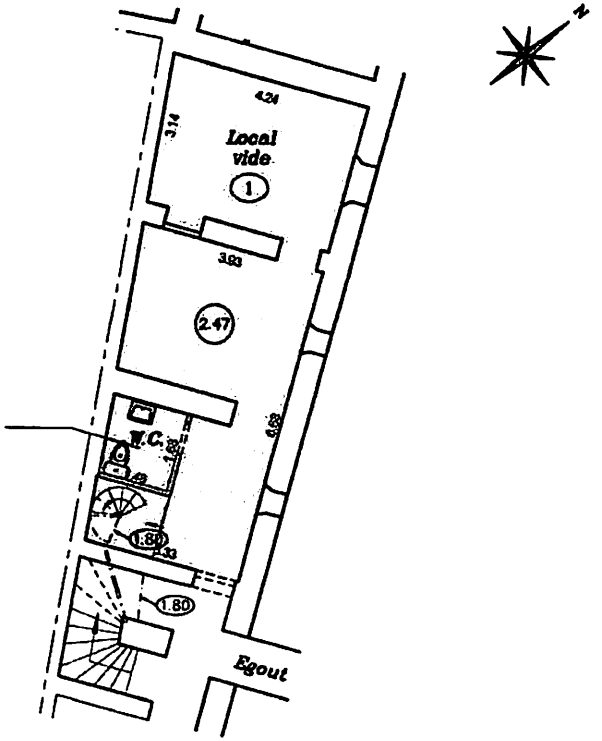
125, Rue Danton - LOT N°1 - COMMERCE

Superficie Totale Utile au sous-sol : 35,4m²
Superficie Totale Utile au rez-de-chaussée : 41,4m²
Superficie Totale Utile : 76,8m²

Superficie Totale des zones inférieures à 1.80 mètre (au sous-sol) : 0,4m²

PLAN DE SITUATION





Les superficies habitables ont été calculées après mesurage des locaux, conformément à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DANIEL LEGRAND
Géomètres Experts Fonciers

Dossier	Commande	Réf. informatique	Dressé le	Echelle
35576	82113	IN__S1A9	22/03/2010	1/100

Adresse : 33, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS
Téléphone : 01.40 59 50.50 - Télécopie : 01 40 59.09 59
e-mail : contact@dlegrand.com

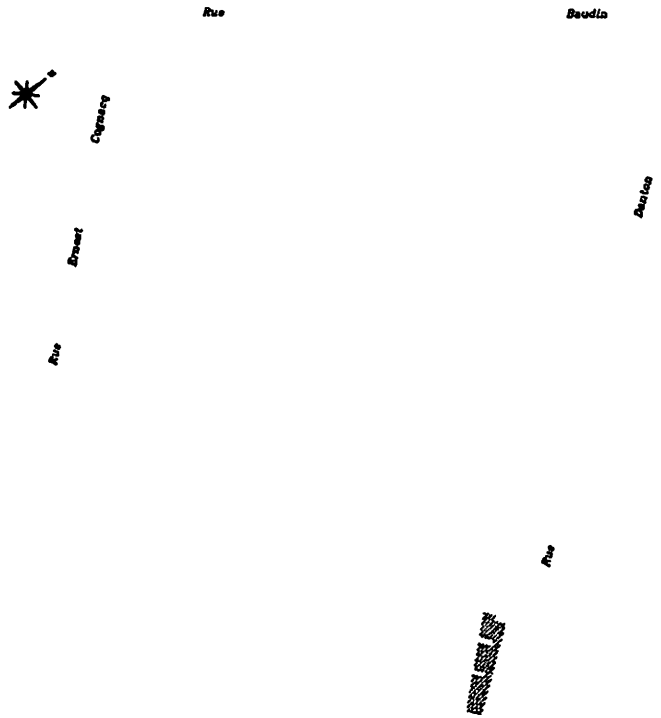
LEVALLOIS-PERRET (92)

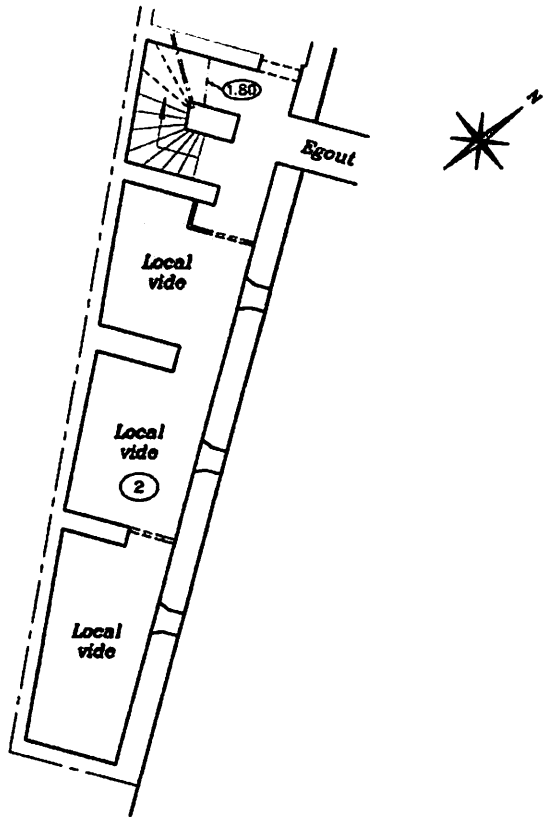
4-6, Rue Baudin - 125-129, Rue Danton - 6-8, Rue Ernest Cognacq

SOUS-SOL
125, Rue Danton - LOT N°2
LOCAL VIDE

Superficie Totale Utile : 26,8m²

PLAN DE SITUATION





Les superficies habitables ont été calculées après mesurage des locaux, conformément à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DANIEL LEGRAND
GÉOMÈTRES EXPERTS FONCIERS

Dossier	Commande	Réf. informatique	Dressé le	Echelle
35576	82113	IN__S1A9	26/03/2018	1/100

Adresse : 33, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS
Téléphone : 01.40.59.60.60 - Télécopie : 01 40 59.09.59
e-mail : contact@dlegrand.com

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société DELICES DU CLUB, SARL au capital de 1.000 €, dont le siège social est sis 125 rue Danton - 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 808 257 760, représentée par son gérant en exercice, **Monsieur Ilane DAYAN**, dûment habilité à cet effet par une Assemblée Générale Extraordinaire de la société en date du 29 octobre 2018 dont un exemplaire du procès-verbal certifié conforme par ledit gérant a été remis au soussigné ci-après qui le reconnaît,

Ci-après désignée « le CEDANT »,
D'une part,

ET,

La Société GMS, SAS au capital de 3.000 €, ayant pour nom commercial « Plaisir Gourmet », dont le siège social est situé 125 rue Danton - 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le n° 844 410 324, représentée par son président en exercice, **Monsieur Gary COHEN**, dûment habilité à cet effet en vertu des statuts de la Société,

Ci-après désignée « le CESSIONNAIRE »,
D'autre part,

Egalement ensemble « les Parties » ou, séparément, « une Partie ».

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Le CEDANT est titulaire d'un droit au bail relatif à un local commercial sis 125 rue Danton - 92300 LEVALLOIS PERRET, pour l'exploitation duquel il est immatriculé au RCS de NANTERRE sous le n° 808 257 760.

En vertu d'un acte sous seing privé en date à Paris du 2 novembre 2018, les Parties soussignées ont conclu une promesse synallagmatique de cession dudit droit au bail sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention et production, à la diligence du CEDANT, d'une note de renseignement d'urbanisme confirmant ses déclarations ;
- Le cas échéant, obtention à la diligence du CEDANT et au bénéfice des Parties, de la confirmation que la présente cession n'est pas soumise aux stipulations de l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme, concernant la préemption communale et à défaut de la purge du droit de préemption communale ;
- Obtention à la diligence du CEDANT et au bénéfice des Parties, de l'autorisation du bailleur à la cession de droit au bail projetée ;
- Obtention à la diligence et au bénéfice du CESSIONNAIRE de la promesse de la conclusion d'un contrat de bail commercial avec le propriétaire des locaux loués, pour une durée de neuf années à compter de la date d'entrée en jouissance convenue ci-dessus, aux mêmes charges et conditions que celles actuellement en vigueur, notamment le loyer, à l'exception des activités autorisées qui devront prévoir l'activité de pâtisserie ;

T D G. C

- Obtention à la diligence et au bénéfice du CESSIONNAIRE d'un financement par un établissement bancaire français pour un montant maximum de TRENTE MILLE EUROS (30.000 €), remboursable sur une période maximum de SEPT ANNEES et moyennant un taux d'intérêt annuel au maximum de 2,5 pour cent l'an, hors assurances.

Comme exigé et convenu à la promesse susvisée, ces conditions suspensives ont été réalisées et levées au plus tard le 10 décembre 2018.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées afin d'arrêter les conditions et modalités définitives de la cession du droit au bail.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

1. OBJET

Par les présentes, le CEDANT cède au CESSIONNAIRE, qui l'accepte, sous les garanties ordinaires, de droit et de fait en pareille matière et aux conditions ci-après exposées, tous les droits pour le temps restant à courir du bail du 29 mai 2013, ci-après désigné lui appartenant.

2. ORIGINE DE PROPRIETE

Le CEDANT est titulaire du bail des locaux ci-après analysé pour l'avoir acquis avec le fonds de commerce qui y était exploité de la Société AU CLUB MARKET, SARL au capital de 10.000 €, dont le siège est SIS à 3/5 rue Baudin – 92300 LEVALLOIS PERRET, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 487 867 277, suivant acte sous seing privé en date à Paris du 1er décembre 2014, enregistré à Neuilly sur Seine le 2 décembre 2014, Bord. N° 2014/948 Case n° 32, moyennant un prix de 35.000 €, dont 20.000 € au titre des éléments incorporels et 15.000 € au titre du matériel.

La société AU CLUB MARKET était propriétaire dudit fonds de commerce pour l'avoir créé dans les lieux où il s'exploite le 1er juin 2013, à la suite du bail des locaux ci-après analysé, objet des présentes, qui lui a été consenti.

3. ENONCIATION DU BAIL

Le droit à la jouissance des lieux résulte d'un acte sous seing privé en date à Paris du 29 mai 2013, enregistré au SIE 6ème ODEON le 18 juin 2013, Bord. n° 2013/735. Case n° 33, aux termes duquel a fait bail et donné à loyer à la Société AU CLUB MARKET, aux droits de laquelle se trouve actuellement le CEDANT, les locaux ci-après désignés, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er juin 2013 pour se terminer le 31 mai 2022, aux clauses et conditions essentielles suivantes, savoir :

Désignation :

Les lieux dépendant d'un immeuble **sis 125 rue Danton - 92300 LEVALLOIS PERRET :**

Divers locaux à usage commercial et constitués par :

- au rez-de-chaussée, une boutique à droite de la porte d'entrée de l'immeuble,
- un local en sous-sol auquel on accède par un escalier intérieur,
- une cave en sous-sol portant le n° 8.

GC

Destination :

Le Preneur ne peut exercer dans les locaux que le commerce de EPICERIE SECHE ET FRAICHE – CONFISERIES ET CADEAUX.

Loyer :

Ledit bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de 19.000 € que le preneur s'oblige à payer au bailleur mensuellement et d'avance.

Ledit loyer est soumis à la TVA depuis le 1er août 2013, ainsi qu'à la révision triennale sur la base de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Le loyer annuel actuel s'élève à la somme de 19.012, 20 €.

Charges :

Il est indiqué que le preneur rembourse au bailleur en acquittant chaque terme de loyer, même à titre provisionnel, la quote-part des charges et des prestations, taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, taxe sur les locaux commerciaux et bureaux, de déversement à l'égout, de balayage et autres, incombant à l'immeuble, nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts affectant les locaux, lesdites charges, prestations et taxes calculées sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété ou de jouissance s'il en est établi un.

Les charges et prestations à la charge du preneur comprennent toutes celles concernant le gardiennage, l'entretien, le fonctionnement et la gestion de l'immeuble auxquels les locaux ci-dessus désignés sont rattachés en dehors des gros travaux tels que définis par l'article 606 du Code civil le tout de manière à ce que le loyer perçu par le bailleur soit net de toutes charges ; le preneur remboursera, en outre, en raison de leur situation dans l'immeuble ou de l'activité du preneur, conformément à la législation en vigueur.

La provision mensuelle s'élève actuellement à 318 €.

Le preneur s'acquitte en outre directement de toutes ses consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité et de téléphone selon les indications des compteurs et relevés ainsi que tous les impôts lui incombant tels que taxes d'habitation ou professionnelle.

Dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie entre les mains du bailleur représente deux mois de loyer.

Le montant du dépôt de garantie s'élève actuellement à la somme de 3.168,70 €uros.

Clause relative à la cession du droit au bail :

« CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer les locaux en tout ou en partie sous quelque forme que ce soit, ni les prêter même à titre gratuit ni céder son droit au présent bail en totalité ou en partie sous peine de résiliation si ce n'est au cessionnaire de son fonds de commerce, mais en totalité seulement, à charge dans ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

En cas de cession, le Preneur devra aviser le Bailleur de son intention de céder son fonds de commerce, avec le prix convenu par lettre recommandée avec accusé de réception.

G.C

Le Bailleur disposera alors d'un droit de préemption sur le cessionnaire pendant une durée de quinze jours à compter de la réception de la notification, pour faire connaître au Preneur son intention d'acquérir le fonds de commerce aux mêmes prix et conditions.

Passé ce délai de quinze jours, le Preneur pourra passer l'acte de cession sans toutefois que le prix soit inférieur à celui mentionné dans la notification.

L'acte de cession devra alors être signifié par acte extrajudiciaire au Bailleur dans le mois de la signature et au plus tard dix jours avant l'expiration du délai d'opposition.

Aucun apport ou cession de fonds de commerce ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges. »

Ledit bail a été fait sous diverses autres clauses, charges et conditions que les Parties soussignées se dispensent de relater ici, le CESSIONNAIRE en ayant une parfaite connaissance pour avoir reçu une copie dudit bail dès avant ce jour dont il a pu prendre connaissance.

Le CEDANT déclare en outre :

- Que le propriétaire actuel des biens immobiliers est toujours celui-ci-dessus indiqué,
- Qu'il n'est intervenu aucune autre modification dans la disposition des lieux depuis la conclusion du bail qui n'ait pas obtenu l'autorisation du bailleur,
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions dudit bail, n'a été délivrée par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend,
- Qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués ni aucune sous-location n'ont été consentis,
- Qu'aucune contravention aux clauses dudit bail n'a été commise ou est susceptible de permettre au bailleur d'en refuser les renouvellements sans payer d'indemnité d'éviction,
- Que la capacité juridique de la personne ayant consenti ledit bail ouvre au locataire le droit à son renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction,
- Qu'il n'existe aucune procédure en cours de résiliation de bail,
- Qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspécialisation,
- Que le fonds dont le droit au bail est présentement vendu a fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis son acquisition,
- Qu'il a seul la propriété entière et exclusive du bail objet des présentes, sans exception ni réserve,
- Qu'il a toujours satisfait aux charges et conditions dudit bail,
- Qu'il n'existe aucune instance judiciaire de quelque nature que ce soit relativement aux locaux,
- Que les locaux sont légalement affectés à l'usage commercial,
- Qu'il n'a effectué aucuns travaux, aucun aménagement, aucune modification à la distribution des lieux en infraction aux dispositions du bail,
- Qu'aucuns travaux n'ont été mis à la charge du CEDANT du fait du propriétaire ou de la copropriété,
- Que le fonds de commerce dont dépend le droit au bail cédé n'a pas fait l'objet d'aucune cession émanant du CEDANT,
- Que les lieux sont, au jour de l'entrée en jouissance, libres de tout occupant, concession, réquisition quelconque, ainsi que de tout matériel, mobilier et agencements,
- Qu'il s'oblige à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE. Il s'oblige également à supporter tous les frais de procédure, d'experts et d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constater, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers dus antérieurement à l'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE,
- Qu'il a pris connaissance des conséquences fiscales qui résultent de la cession envisagée, notamment en matière des plus-values,

G.L

- Que, par conséquent, rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la cession de son droit au bail commercial ni à la jouissance paisible que le CESSIONNAIRE est en droit d'attendre.

Le CESSIONNAIRE déclare, pour sa part, avoir vu et visité les locaux dont s'agit en vue des présentes et reconnait avoir une parfaite connaissance de la situation locative et des actes ci-dessus rappelés pour en avoir reçu dès avant ce jour communication et avoir pu en prendre copie et connaissance.

4. AUTORISATION DE BAILLEUR A LA CESSION DU DROIT AU BAIL ET ACTIVITES AUTORISEES

Aux termes d'un courrier en date du 19 novembre 2018 adressé au CEDANT, le bailleur a donné son autorisation à la présente cession du droit au bail, acceptant le CESSIONNAIRE aux lieu et place du CEDANT à compter de la date de signature des présentes.

A compter de ladite date, le bail se poursuivra entre le bailleur et le CESSIONNAIRE selon les termes et conditions de celui-ci, sous réserve de ce qui suit concernant les activités autorisées.

Les Parties prennent acte qu'aux termes du courrier en date du 29 novembre 2018 adressé au CEDANT, le bailleur a autorisé le CESSIONNAIRE à exercer dans les locaux loués l'activité suivante : « fabrication, assemblage et vente de pâtisseries à emporter, à l'exclusion de toute activité de cuisson en vue de la fabrication de fritures, crêpes, grillades, ainsi que toutes autres activités de cuisson pouvant générer des nuisances olfactives en dehors du local commercial, et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble ».

L'accord du bailleur sur la modification des activités autorisées fera l'objet d'un avenant qui sera ultérieurement régularisé entre le bailleur et le CESSIONNAIRE.

5. DECLARATIONS DES PARTIES

5.1. Le CEDANT déclare :

- qu'il est immatriculé au RCS de NANTERRE sous le numéro 808 257 760,
- qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité,
- qu'il n'existe, d'une manière générale, à sa connaissance aucun obstacle ni restriction, d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bail cédé,
- qu'il n'est du aucun arriéré de loyer, charges, taxes ou accessoires au bailleur,
- qu'aucun droit d'occupation, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis,
- qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspécialisation,
- qu'aucune infraction aux clauses et conditions du bail n'a été commise, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction,
- qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail. ni aucune procédure en cours de résiliation de bail,
- qu'il n'existe aucune procédure en cours de révision du prix du loyer,
- qu'il a parfaitement rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au bail,
- qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail n'a été délivrée par le bailleur,
- qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction,

G.C

- qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les locaux loués aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation,
- que le fonds exploité par lui dans ces locaux n'est grevé d'aucun privilège de nantissement ou de toute autre garantie ou sûreté, pour un montant supérieur au prix de cession qui ne permettrait pas de désintéresser les créanciers inscrits,
- 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 CEDANT à l'exception de celle consentie le 2 novembre 2018 au CESSIONNAIRE.

5.2. Le CESSIONNAIRE déclare :

- qu'il est immatriculé au RCS de NANTERRE sous le numéro 844 410 324,
- qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- qu'il n'est frappé par aucune cause d'incapacité,
- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle, ni aucune restriction, d'ordre légal ou contractuel, à l'acquisition du droit au bail,
- qu'il connait les conditions d'exploitation des locaux, objet des présentes, et a, préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des pièces locatives et des conditions de location, et s'être rendu compte de l'état des lieux et que tous les renseignements utiles lui ont été donnés.

6. PROPRIETE / ENTREE EN JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE aura la propriété dudit droit au bail et aura la jouissance des locaux à compter de la date de signature des présentes par la prise de possession réelle et effective des locaux loués et le bon encaissement du prix.

Le CEDANT déclare avoir libéré et entièrement vidé les locaux et remet ce jour au CESSIONNAIRE toutes les clés en sa possession.

7. CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession a lieu sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière, et notamment sous les conditions suivantes que les Parties s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

7.1. A la charge du CESSIONNAIRE :

1°/ D'exécuter au lieu et à la place du CEDANT toutes les charges et conditions du bail précité, à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

2°/ De payer exactement au lieu et place du CEDANT, à compter du jour de son entrée en jouissance, les loyers, taxes, charges et accessoires et les prestations de toute nature relatifs au bail cédé, aux époques et de la manière prévue au bail et de rembourser au CEDANT le montant du dépôt de garantie se trouvant entre les mains du bailleur, soit la somme de 3.168,70 €.

En conséquence, le CESSIONNAIRE sera, après versement, subrogé dans tous les droits et actions du CEDANT vis-à-vis du bailleur auquel il sera donc en droit de demander le remboursement du dépôt de garantie dans les conditions du bail.

3°/ De prendre les lieux faisant l'objet dudit bail dans l'état où ils se trouveront sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du prix pour quelque cause que ce soit, notamment pour réparations qui seraient à effectuer dans les lieux loués.

4°/ De faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le CEDANT, de la remise des locaux au propriétaire à l'expiration dudit bail, dans l'état où celui-ci aurait le droit de les exiger en

G.C

vertu de tous actes, de la Loi et de l'usage, ou de tous états des lieux qui auraient pu être dressés, le tout de manière que le CEDANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

5°/ De reprendre à son compte le jour de la signature de l'acte définitif, les abonnements d'électricité et d'eau.

6°/ D'acquitter, à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance, les contributions et impositions pouvant concerner lesdits locaux, à quelque nom qu'elles soient établies et au prorata pour celles établies par période.

7°/ Le CESSIONNAIRE n'aura pas à poursuivre les polices d'assurances garantissant les lieux loués. Le CEDANT fera son affaire personnelle de la résiliation des polices en cours.

8°/ De payer tous les frais, droits, débours et honoraires, hors honoraires du conseil du CEDANT, concernant ladite cession et notamment les frais de signification des présentes au bailleur s'il y a lieu.

9°/ De remettre au CESSIONNAIRE tous les titres et documents relatifs au bail.

7.2. A la charge du CEDANT :

1°/ De supporter tous loyers, charges, taxes, accessoires et frais concernant les locaux et se rattachant à la période antérieure à la date d'entrée en jouissance du CESSIONNAIRE.

2°/ De s'acquitter jusqu'à la date d'entrée en jouissance, outre les loyers et charges, tous impôts et contributions de toute nature auxquels le droit au bail présentement vendu pourra être assujetti, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 1478 du Code général des impôts, la cotisation foncière des entreprises de l'année en cours sera due en entier par le CEDANT, à charge pour lui de demander à l'Administration fiscale une réduction prorata temporis pour les mois à courir à compter de la date d'effet de la cession.

3°/ - A résilier à ses frais tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous exploitants précédents avec des fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le CESSIONNAIRE.

4°/ - A libérer les lieux loués de tout matériel et mobilier professionnel ou personnel, ainsi que tout occupant.

5°/ De prendre toutes les dispositions, conformément aux règles légales, pour transférer le siège social de CEDANT sis au jour de la signature des présentes 125 rue Danton – 92300 LEVALLOIS PERRET, et d'en justifier auprès du CESSIONNAIRE par la production d'un extrait KBis en attestant dans un délai de soixante (60) jours calendaires suivant la date des présentes.

6°/ De supporter tous les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation, et répartition du prix de cession ;

7°/ Conformément aux clauses du bail, le CEDANT restera garant et répondant solidaire du CESSIONNAIRE et de tous occupants successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

8. PRIX

La cession du droit au bail est consentie et acceptée, de gré à gré, moyennant le prix de **TRENTE MILLE EUROS (30.000 €).**

G.C

Lequel prix est payé comptant ce jour par le CESSIONNAIRE au CEDANT par virement, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation d'un montant de TROIS MILLE EUROS (3.000 €) déjà versée au CEDANT et qui lui reste acquise.

DONT QUITTANCE.

9. SEQUESTRE

Dûment informées des conséquences possibles de leur choix par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent et à qui elles donnent décharge, les Parties sont convenues de ne pas procéder au séquestre du prix de la cession.

10. COMPTES PRORATA

De convention expresse entre les Parties :

- Le CEDANT remboursera au CESSIONNAIRE le prorata de toutes sommes dues au titre de l'ensemble des dettes, charges ou obligations afférentes au bail cédé, notamment la taxe foncière, correspondant à la période courue entre le 1er janvier 2018 et la date d'effet de la présente cession qui seraient payées par le CESSIONNAIRE au bailleur après ladite date.

- Le CESSIONNAIRE remboursera au CEDANT le prorata de toutes sommes dues au titre de l'ensemble des dettes, charges ou obligations afférentes au bail cédé correspondant à la période courue postérieurement à la date d'entrée en jouissance qui seraient payées par le CEDANT au bailleur avant ladite date.

11. AFFIRMATION DE SINCERITE

Le rédacteur des présentes a informé les Parties qui le reconnaissent des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

Les Parties reconnaissent à cet égard que le présent acte a été rédigé à leur demande et sur les indications et documents fournis par elles sans que le rédacteur des présentes ne soit intervenu dans la négociation du prix et des conditions librement débattues par elles.
Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts ci-après rappelé, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et déchargent le rédacteur des présentes.

Article 1837

I. Celui qui a formulé frauduleusement les affirmations prescrites par les dispositions du livre Ier, 1ere partie, titre IV, chapitre Ier et les textes pris pour leur exécution, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. Le tribunal peut également prononcer l'interdiction des droits civiques, civils et de famille prévue par l'article 131-26 du code pénal pour une durée de cinq ans au plus.
Lorsque l'affirmation jugée frauduleuse émane d'un ou de plusieurs des cohéritiers solidaires, ou que la déclaration a été souscrite par un mandataire, les autres héritiers solidaires, ou le mandant, sont passibles des mêmes peines, s'il est établi qu'ils ont eu connaissance de la fraude, et s'ils n'ont pas complété la déclaration dans un délai de six mois.

II. Les peines correctionnelles édictées par le paragraphe qui précède se cumulent avec les peines dont les lois fiscales frappent les omissions et les dissimulations.

G.C

III. Les articles 121-6 et 121-7 du code pénal sont applicables au délit spécifié au présent article.

Enfin, les Parties se déclarent parfaitement informé de la réglementation tant juridique que fiscale applicable à la présente cession et reconnaissent avoir été informées des mécanismes de surenchère ouverts aux créanciers.

12. DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- Avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions des présentes,
- Donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur des présentes reconnaissant que le présent acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

13. FORMALITES

La cession est soumise à la formalité de l'enregistrement au droit proportionnel, le CESSIONNAIRE faisant son affaire personnelle de l'accomplissement de cette formalité et de l'acquittement ponctuel des droits correspondants, le tout de sorte que le CEDANT ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à cet égard.

La cession portant uniquement sur le droit au bail du CEDANT, à l'exclusion de tout autre élément corporel ou incorporel, n'entre pas par conséquent dans le champ d'application des articles L141-12 et L141-13 du Code de commerce et n'est donc pas soumise aux formalités de publicité prévues par ce texte.

Un exemplaire original enregistré des présentes sera adressé au bailleur par le CESSIONNAIRE par acte extra-judiciaire.

14. FRAIS ET HONORAIRES

Les honoraires de rédaction de l'acte définitif sont à la charge du CESSIONNAIRE, qui s'y obligent, ainsi que les frais et droits d'enregistrement.

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

15. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet des présentes, attribution de juridiction est faite aux tribunaux compétents du lieu où sont situés les locaux, objet du droit au bail cédé.

16. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile :

- pour le CEDANT, au domicile de son Conseil, Maître Daniel DAYAN, sis 28 rue Juliette Lamber – 75017 PARIS,
- pour le CESSIONNAIRE, en son siège social.

G.C

17. ANNEXES

Les Parties reconnaissent avoir eu connaissance et avoir paraphé en annexe, en deux exemplaires originaux, hors le présent acte, les documents suivants :

1. Bail commercial du 29 mai 2013
2. Note d'urbanisme
3. Mail de l'urbanisme de Levallois-Perret du 7 novembre 2018
4. Courrier du bailleur du 19 novembre 2018
5. Courrier du bailleur du 29 novembre 2018

Et en donnent décharge entière et définitive au rédacteur des présentes.

Fait à PARIS, le 18 décembre 2018
En QUATRE exemplaires

Monsieur Ilane DAYAN
Pour la Société DELICES DU CLUB

Monsieur Gary COHEN
Pour la Société GMS

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
VANVES 2
Le 27/12/2018 Dossier 2018 00092509, référence 9224P02 2018 A 09461
Enregistrement : 210 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Deux cent dix Euros
Montant reçu : Deux cent dix Euros
L'Agent administratif des finances publiques

Rebecca THEIS
Agent Administratif
des Finances Publiques