

# CESSION DE DROIT AU BAIL

## ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société **VIRTUTI MILITARI**, Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros, ayant son siège social 36 rue de Bellechasse à PARIS (75007), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 444 774 640, Représentée par son Gérant, Monsieur Pierre Axel LOUOT, régulièrement habilité ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée le « Cédant »

**D'UNE PART,**

**ET**

La Société **Q3**, Société par actions simplifiée au capital de 594 euros, ayant son siège social 36 rue de Bellechasse à PARIS (75007), en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée son Président, Monsieur Patrick SUQUET,

Ci-après dénommée le « Cessionnaire »

**D'AUTRE PART,**

**Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

1/ Suivant acte sous seing privé en date à Paris du 15 février 2012, la **SCI DE BELLECHASSE** a fait bail et donné à loyer à la **SARL VIRTUTI MILITARI** divers locaux situés au rez de chaussée de l'immeuble du 36 rue de Bellechasse, 75 007 PARIS à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 avec faculté pour le Preneur d'y mettre fin à l'issue de chaque période triennale sous préavis de six mois et moyennant un loyer annuel hors taxes de 21 800 euros et le versement d'un dépôt de garantie de 5 450 euros.

Ce loyer est payable en quatre termes égaux d'avance le premier des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

En sus du loyer, le preneur règle la taxe sur la valeur ajoutée la CRL au taux en vigueur.

L'article 12 du Bail détermine les conditions d'indexation du loyer.

L'usage des Locaux prévu par l'article 4 est ainsi défini : « achat et vente de tous objets d'antiquité, le négoce de mobilier ancien ou moderne, le négoce d'objet de décoration et/ou d'art, l'import-export d'objets de décoration et/ou d'arts ».

Aux termes d'un avenant en date du 26 avril 2018, le Bailleur et le locataire, Cédant, sont convenus de modifier la clause relative à la destination des Locaux de la manière suivante : « restauration rapide haut de gamme » en remplacement de celle prévue initialement.

Cet avenant prévoyait également que le loyer sera porté à compter du 16 octobre 2017 à un montant annuel de 24 000 euros HT et HC, révisable aux clauses et conditions prévues par le bail du 15 février 2012 ; les dispositions dudit avenant ne rentrant en vigueur qu'à la condition de la régularisation du présent contrat de cession le 1<sup>er</sup> mai 2018 au plus tard.

Enfin, ce Bail a été consenti moyennant divers autres charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de relater, déclarant en avoir une parfaite connaissance, le Cessionnaire reconnaît avoir reçu, dès avant ce jour et suffisamment à l'avance, copie de tous les documents relatifs au Bail et de tous les documents annexes.

Mandat de gestion a été confié par le propriétaire à la société de gestion Malesherbes, SAS au capital de 16 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 512 498 254 dont le siège social est à PARIS (75 017) 18 boulevard Pereire, administrateur de biens, titulaire de la carte professionnelle G 5554 représentée par son président Monsieur BAILLY Vincent.

2/ Le Vendeur déclare avoir obtenu, préalablement à ce jour, l'agrément du Bailleur à la présente cession, lequel intervient aux présentes, comme il est précisé ci-après.

3/ Il a été conclu, préalablement aux présentes, entre les parties, en date du 7 mars 2018 un compromis de cession soumis aux conditions suspensives suivantes :

- a) La renonciation par le titulaire éventuel du droit de préemption ou de préférence à son droit au plus tard à la date convenue pour la signature de l'acte authentique.
- b) La non-opposition de la part du bailleur à la cession du droit au bail.
- c) La production d'une note d'urbanisme ne révélant aucune disposition susceptible de gêner l'exploitation du droit au bail ou de le rendre impropre à sa destination.
- d) La libération du local au plus tard le 30 avril, en état de propreté d'usage et vidé de tous biens meubles.
- e) La signature d'un avenant entre les vendeurs et Q3 au bail permettant sa déspecialisation ; Q3 se réservant un droit de regard préalable à l'avenant.

Ces conditions suspensives étant à ce jour réalisées ou les Parties ayant renoncé à certaines d'entre elles, les parties se sont rapprochées pour réitérer définitivement la cession du droit au bail des locaux désignés, selon les termes et conditions définis au présent acte.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

#### **ARTICLE 1 - Cession de droit au bail**

Par les présentes, le Cédant, cède sous les conditions ordinaires de droit et de fait en pareille matière et aux conditions exposées ci-après, au Cessionnaire, qui accepte tous les droits pour le temps restant à courir, à compter de ce jour, au bail du 15 février 2012 sus-énoncé.

Le Cessionnaire déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue de la présente cession.

#### **ARTICLE 2 - Conditions**

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

- de payer exactement au lieu et place du Cédant, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2018, le loyer, les charges et les prestations de toute nature relatifs au bail cédé, aux époques et de la manière prévues au bail ;

- d'exécuter, à partir de la même date, toutes les charges et conditions de ce bail ;
- de continuer, à compter de la même date (ou de faire son affaire personnelle de leur résiliation, s'il le préfère) tous les contrats, abonnements et polices d'assurances souscrits par le Cédant relativement aux locaux faisant l'objet du bail cédé ;
- de prendre ces locaux dans leur état actuel et de les rendre, en fin de bail, au Propriétaire, dans les conditions prévues au bail, sans recours contre le Cédant ;
- de payer tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite.

Le tout dans les conditions du bail.

### ARTICLE 3 - Prix

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) qui est payé de la façon suivante :

- au moyen d'un acompte de CINQ MILLE EUROS (5 000 €) versé en date du 7 mars 2018 ;
- dans les 3 jours par le Cessionnaire en un virement de quarante-cinq mille euros (45 000 €) sur la banque LCL à l'ordre de la SARL VIRTUTI MILITARI, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, sous réserve de bon encaissement.

**DONT QUITTANCE**

### ARTICLE 4 - Dispense de Séquestre

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 cession payé comptant.

Dans ces conditions, les oppositions éventuelles de créanciers du Cédant, présentées dans le délai légal, feront l'objet des dispositions suivantes :

- à réception de l'opposition ou de la saisie du créancier, le Cessionnaire informera le Cédant en lui communiquant l'intégralité des justificatifs reçus par lettre recommandée avec avis de réception,
- le Cédant disposera d'un délai de 10 jours pour indiquer au Cessionnaire sa position à propos de la créance ainsi réclamée.
- en cas d'accord du Cédant pour le paiement de la somme correspondante au créancier ayant formé opposition ou saisie auprès du Cessionnaire, le Cédant procédera au paiement de cette dette entre les mains du créancier opposant dans les 8 jours suivants cette opposition et en justifiera auprès du Cessionnaire de manière concomitante. Il aura également la faculté de remettre directement entre les mains du Cessionnaire le montant correspondant à la créance réclamée, dans les 10 jours suivant cette opposition et de demander au Cessionnaire de procéder au règlement pour son compte auprès du créancier opposant.
- en cas de désaccord du Cédant sur tout ou partie de la créance réclamée, un montant équivalent à l'intégralité de la dette réclamée sera remis à titre de garantie par le Cédant entre les mains du Cessionnaire dans les 10 jours de cette opposition.

Le Cédant fera son affaire personnelle des comptes à établir avec le créancier opposant. Il donnera toute instruction au Cessionnaire pour le paiement de tout ou partie de cette créance par tous moyens probants et lui communiquera la preuve de l'accord du créancier opposant sur le montant de la créance définitivement arrêtée. Le Cessionnaire procédera alors pour le compte du Cédant au

paiement de cette créance définitive au moyen de la somme qui lui aura été remise à titre de garantie par le Cédant, et remboursera, le cas échéant le surplus ainsi conigné entre ses mains, auprès du Cédant.

A défaut d'accord entre le Cédant et le créancier, intervenant dans les 10 jours de l'opposition, sauf accord du Cédant et de son créancier pour proroger ce délai de discussion, le Cédant saisira la juridiction compétente pour voir trancher cette difficulté. Le Cessionnaire conservera la somme ainsi remise en garantie jusqu'à ce que cette difficulté soit définitivement tranchée. En fonction de la solution judiciaire qui lui sera signifiée, il procédera alors soit au remboursement auprès du Cédant de tout ou partie de la somme conservée, soit au paiement auprès du créancier du Cédant des sommes dont il sera reconnu créancier. En cas d'augmentation de la créance eu égard à la somme remise par le Cédant à titre de garantie, celui-ci s'engage à régler la différence directement au créancier et à en justifier auprès du Cessionnaire.

- à défaut d'indication par le Cédant au Cessionnaire, dans le délai imparti, de sa position sur la créance réclamée, comme en cas de carence du Cédant à saisir la juridiction compétente dans le délai fixé et à en justifier au Cessionnaire, celui-ci sera autorisé de facto à régler au créancier opposant l'intégralité de la créance réclamée pour le compte du Cédant, lequel sera débiteur vis-à-vis du Cessionnaire de la somme ainsi réglée pour son compte. Le Cédant s'engage à rembourser le Cessionnaire dans le délai de 10 jours à compter du paiement effectué pour son compte par le Cessionnaire, sans contestation possible sur le montant de la créance.

Les parties donnent décharge au rédacteur de l'acte de ce qu'elles ont été informées par lui des conséquences pouvant résulter de la présente dispense de Séquestre du prix de vente.

**DONT QUITTANCE.**

Par ce paiement, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits que détenait le Cédant à l'encontre du Bailleur pour le remboursement dudit dépôt de garantie en fin de bail.

#### **ARTICLE 6 - Compte prorata**

Les Parties sont convenues d'établir un décompte au prorata temporis des charges, taxes et impositions dont le montant exact n'a pas encore été fixé à ce jour, en prenant pour base le montant des dernières factures et avis d'imposition, et ramené au prorata temporis, pour solde de tout compte entre les Parties.

En outre, dans les 60 jours de la communication par le Bailleur au Cessionnaire devenu Locataire, des justificatifs des charges réelles annuelles supportées par le Locataire au regard des provisions versées, il sera établi un compte prorata entre le Cédant et le Cessionnaire. Chacune des parties s'obligent d'ores et déjà à rembourser à l'autre le solde en sa faveur.

#### **ARTICLE 7 – Déclarations**

##### **1- Le Cédant déclare :**

- qu'il est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 444 774 640 RCS PARIS,
- qu'il n'est pas en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement,
- 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 déspecialisation hors ce qui a été exposé préalablement.
- 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 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, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés 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.
- 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.
- qu'il a procédé à la résiliation à ses frais, de tous contrats et engagements ayant pu être conclus par lui et tous occupants précédents, avec les fournisseurs ou pour tous objets particuliers et spéciaux, aucun recours ne pouvant être exercé au titre desdits contrats contre le Cessionnaire.
- qu'il a libéré les lieux de tout matériel et mobilier professionnel ou personnel, ainsi que de tout occupant.
- dans le cas où il demeurerait des objets dans les lieux, de convention expresse entre les parties, le Cessionnaire serait en droit, après description des objets par tel huissier de son choix, de remettre lesdits objets ou matériel entre les mains de tel garde-meubles de son choix, aux risques et aux frais du Cédant.
- que les locaux ne sont pas situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et qu'en conséquence la commune dans laquelle les locaux sont situés n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption en cas de cession du droit au bail.
- qu'à sa connaissance, les locaux, objet du bail dont s'agit, ne sont pas situés dans une zone de rénovation urbaine ou dans un secteur de restauration immobilière et ne font l'objet d'aucune disposition d'urbanisme ou autre pouvant diminuer leur valeur pour le Cessionnaire, notamment, ils ne sont pas visés par des opérations de voirie par rapport à l'alignement et ne sont pas situés dans un îlot insalubre, ne sont pas frappés d'un arrêté de péril et d'expropriation, ne sont pas situés dans une ZAD ou ZAC.

## 2- Le Cessionnaire déclare :

- qu'il a son siège social en France,
- 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 connaît 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.

## ARTICLE 8 - Intervention du Bailleur

Aux présentes intervient la SCI DE BELLECHASSE représentée par M. Abou Vu modification représentant la société de gestion Matasherbes, SAS au capital de 16 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 512 498 254 dont le siège social est à PARIS (75 017) 18 boulevard

Pereire, administrateur de biens, titulaire de la carte professionnelle G 5554, propriétaire des Locaux, lequel, après avoir pris connaissance de la présente cession, déclare :

- renoncer à son droit préférentiel ;
- consentir à la présente cession et l'accepter y compris en dérogeant aux obligations formelles prévues par la cession au regard des obligations du bail ;
- agréer le Cessionnaire en qualité de nouveau Locataire, aux lieu et place de la SARL VIRTUTI MILITARI, Cédant ;

Il est expressément convenu entre les Parties que par la suite, toute somme due au Bailleur au titre du Bail, qui couvrira la période d'occupation des Locaux par le Cédant fera l'objet d'un compte prorata entre elles, le Cessionnaire réglera directement entre les mains du Bailleur les sommes dues et le Cédant remboursera au Cessionnaire toutes charges, taxes et accessoires relatives à son occupation des Locaux jusqu'à la date d'effet des présentes, ce à quoi il s'oblige irrévocablement. Ce remboursement devra intervenir dans les 20 jours de la présentation des justificatifs au Cédant.

#### **ARTICLE 9 - Formalités**

La présente cession sera publiée comme le prévoit le Code de commerce, en matière de cession de fonds de commerce. Si, à la suite de cette publicité, il survient des oppositions ou des saisies arrêts, le Cédant devra en rapporter la mainlevée dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

Le Cédant devra également justifier de la radiation des inscriptions qui existeraient sur le fonds de commerce exploité dans les lieux dont s'agit dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite.

Les parties ont été dispensées par le Bailleur des locaux de procéder à la signification des présentes, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve que lui soit remis le délai de 15 jours de l'enregistrement des présentes, un exemplaire original enregistré des présentes. Les parties conviennent que cette remise sera faite à l'initiative du Cessionnaire qui en supportera le coût, ce à quoi il s'oblige.

#### **ARTICLE 10 - Affirmation de sincérité**

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

#### **ARTICLE 11 - Décharge**

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;
- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs indications et déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

#### **ARTICLE 12 - Clause attributive de juridiction**

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

### ARTICLE 13 - Election de domicile

Pour la réalisation des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif partout où il pourra être fixé.

En cas de modification, la partie ayant transféré son siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### ARTICLE 14 - Frais - Droits et honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence et la suite seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'oblige à les payer.

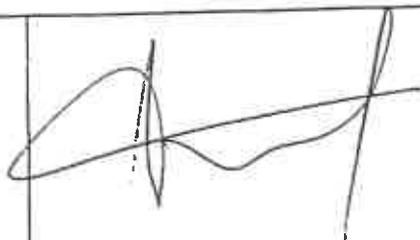
Chaque partie supportera les honoraires de son Conseil.

Fait en 5 exemplaires.

A  
Le 9/7/2018



VIRTUTI MILITARI  
Représentée par Monsieur Pierre Axel  
LOUOT  
Cédant



Q3  
Représentée par Monsieur Patrick  
SUQUET  
Cessionnaire