

## CESSION DE DROIT AUX BAUX

### ENTRE LES SOUSSIGNES :



La Société « **CENTRE HONG-KONG** », Société à Responsabilité Limitée au capital de 30.489,80 € dont le siège social est sis 29, Rue de Belleville – 75019 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 321 525 040

Représentée par son gérant en exercice Monsieur Thierry NGO

Ci-après dénommé « **le cédant** »

### D'UNE PART

### ET :

La SAS CREPERIE DE BELLEVILLE au capital de 25.000 euros dont le siège est situé 29 rue de Belleville a Paris 19° en cours d'immatriculation au RCS de Paris représentée par sa présidente désignée madame **Emmanuelle DUPRE** née le 25 juin 1973 à 92800 PUTEAUX, de nationalité française, demeurant au 31, Rue Anatole France - 93170 BAGNOLET, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 825 009 558

Ci-après dénommée « **le cessionnaire** »

### D'AUTRE PART

L'immatriculation emportera reprise au profit de la société précitée de la présente cession qui sera réputée avoir été effectuée depuis l'origine par elle-même mais à défaut les baux objet des présentes se trouveront appartenir aux associés de la dite société dans les mêmes proportions que leur droits dans le capital savoir pour madame DUPRE a hauteur 834 parts pour monsieur DJELLAL hakime né le 02/03/1980 a Melun demeurant 18 rue de la république a 77590 Bois le roi a hauteur de 833 parts et pour monsieur AKLI adel ne le 02/06/1979 a Blida Algérie demeurant 31 rue Anatole France 93170 Bagnolet a hauteur de 833 parts.

NT

PREALABLEMENT A L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le cédant est titulaire de deux baux :

1. Le premier a été consenti par les époux BERGE demeurant au 94, Bis rue Gustave Mathieu à 77590 BOIS-LE-ROI, selon acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> juillet 1985 à leur prédécesseur Monsieur Marcel KHAUV.

Ce bail indique à titre de désignation : « *Un local dépendant de l'ensemble immobilier sis à 75019 PARIS, Allée Gabrielle D'Estrées, 29, Rue de Belleville, Bâtiment 7B, correspondant aux caractéristiques ci-après :*

- o *Local n°10 ;*
- o *Lot 1289 ».*

Puis, selon acte sous seing privé en date à PARIS du 2 janvier 1986, Monsieur Marcel KHAUV a cédé son droit au bail précité à la SARL CENTRE HONG KONG.

Ce bail a ensuite été renouvelé selon acte sous seing privé du 7 mai 1995 puis en son dernier état par acte sous seing privé du 1<sup>er</sup> juin 2012 consenti à compter du 1<sup>er</sup> juillet suivant pour s'achever le 30 juin 2020.

Il est ici indiqué que les époux BERGE ont été représentés à ce dernier acte par leur mandataire l'IMMOBILIERE GEORGES PALTSOU, sise 247, Rue de Vaugirard à 75015 PARIS.

En son dernier état, le loyer s'élève en principal à la somme de 2.818,93 euros, outre une provision de charges de 165 euros, outre la T.V.A. soit la somme totale de 3.547,12 euros par trimestre.

Au dernier acte de renouvellement, le dépôt de garantie a été porté à la somme de 2.788,39 euros.

La destination initiale indiquait que les locaux devaient être utilisés à usage exclusif de « *confection, alimentation générale et produits exotiques, bijouterie* ».

2. Le cédant est également titulaire d'un autre bail consenti par la SCI RENAISSANCE dont le siège est situé 11, Rue Maccarani à 06000 NICE, représentée par Monsieur Yves LUCAS, qui lui a été consenti initialement par acte sous seing privé du 1<sup>er</sup> juillet 2003 renouvelé par acte sous seing privé du 1<sup>er</sup> juillet 2012 pour se terminer le 30 juin 2021.

Le bail porte sur un local sis à l'adresse précitée et dont la désignation est la suivante :

«

NT

ED

- *Au rez-de-chaussée sur la rue de Belleville un local commercial de 81 mètres carré environ ayant une façade d'angle de 19 mètres linéaires dont 3,5 mètres environ sur un passage piéton ;*
- *Au premier étage, une remise de 72 mètres carré environ ayant accès par le magasin du rez-de-chaussée et par la cage de l'escalier de l'immeuble... ».*

La destination indiquée est : « *Négoce d'artisanat d'Extrême Orient et de tout produit exotique par importation et exportation notamment* ».

Le loyer s'élève en son dernier état à la somme H.T. de 11.323,65 euros, outre la T.V.A. et une avance sur charges de 501,00 euros soit la somme de 14.089,38 euros par trimestre.

Le dépôt de garantie s'élève à la somme de 11.000 euros.

Compte tenu de leur importance, les clauses de cession sont ci-après reproduites in extenso.

S'agissant du premier bail précité, il est indiqué que le Preneur ne pourra :

« ... céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur... »

(...)

*Toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le Bailleur sera appelé. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.*

*Quant au Preneur, il restera répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.*

*Une grosse de l'acte de cession devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire.*

*En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires au bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du Bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit ».*

La SCI RENAISSANCE initialement propriétaire, a cédé ses droits à Monsieur LUCAS, né le 18 octobre 1949 à SOUSSE (TUNISIE), de nationalité française, demeurant 10bis route de Tascon à SAINT ARMEL (56450) et Madame Elisabeth BAUDOT, née LUCAS le 29 août 1954 à TANGA (TANGANYIKA), de nationalité française, demeurant à VENCE (06140) 185 boulevard Emmanuel Maurel.

S'agissant du second bail, il est littéralement indiqué que :

*« Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.*

*Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et conditions ci-après exposées :*

- *La cession devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé en présence du BAILLEUR ou de celui-ci dûment appelé par acte extra-judiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.*
- *Le PRENEUR, devenu cédant devra, s'obliger solidairement avec le Cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.*
- *Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR devenu cédant au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date des faits du présent bail de telle manière que par exemple si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toute autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dus par le cessionnaire.*
- *Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux avec le PRENEUR au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail durant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.*
- *La présente clause, à peine de nullité de l'action, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité ».*

Le cessionnaire déclare avoir vu et visité les locaux en question en vue de la réalisation des présentes et connaître ses agencements, installations, mobilier et matériel d'exploitation.

Le cessionnaire déclare avoir été mis en possession de l'intégralité des baux et actes cités ci-avant.

NT

ED

Il doit être retracé qu'un premier acte portant promesse de cession de droit aux baux a été signé sous-seing privé le 19 avril 2019.

Puis, la promesse a été prorogée à deux reprises et en son dernier état par acte sous-seing privé du 10 novembre 2019 jusqu'au 18 décembre 2019.

Dans le cadre du premier acte sous-seing privé portant promesse, un chèque de 8.000 € a été déposé à l'ordre de la CARPA à titre d'indemnité d'immobilisation et un second versement de 10.000 € est intervenu à l'occasion de la deuxième prorogation, portant ladite indemnité à la somme de 18.000 €.

Le conseil de Monsieur Yves LUCAS et Elisabeth BAUDOT, bailleurs, a informé le preneur de l'accord de ces derniers pour la cession.

Par courrier officiel en annexe en date du 18 décembre 2019, les bailleurs ont confirmé leur accord pour que consécutivement à la présente cession de droit aux baux, un nouveau bail soit consenti, lequel aura pour destination l'activité suivante « activité principale de crêperie avec exploitation d'une licence 4, étant précisé que la vente d'alcool ne pourra être qu'une activité complémentaire à l'activité principale », moyennant un loyer annuel d'un montant de 50.967 € hors tous droits, taxes et charges.

S'agissant de l'autre bail, par mail en date du 29 novembre 2019 annexé aux présentes, la mandataire des bailleurs a donné son accord à la présente cession de droit au bail par acte sous-seing privé avec promesse d'établissement d'un nouveau bail moyennant un loyer porté à 3.000 € HT, hors charges par trimestre, le tout pour la nouvelle destination précitée.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

## CESSION DE DROIT AUX BAUX

Le cédant cède et transporte par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière au cessionnaire, qui accepte les deux droits aux baux dont il est titulaire sur les locaux commerciaux sis à 29 rue de Belleville – 75019 PARIS, plus amplement désigné en l'exposé qui précède et dont une copie leur a été préalablement remise.

Cette cession porte uniquement sur les droits aux baux, à l'exclusion de tout autre élément, et notamment du fonds de commerce.

Il porte sur le droit, pour le temps qui en reste à courir à dater de ce jour, de jouissance des locaux commerciaux sis 29 rue de Belleville et Allée Gabrielle d'Estrées– 75019 PARIS, composé savoir :

- Pour le premier

NT

ED

*« Un local dépendant de l'ensemble immobilier sis à 75019 PARIS, Allée Gabrielle D'Estrées, 29, Rue de Belleville, Bâtiment 7B, correspondant aux caractéristiques ci-après :*

- o Local n°10 ;
- o Lot 1289 ».

- Pour le second

Un local sis 29 rue de Belleville : lot 1288 et 1292

*« Au rez-de-chaussée sur la rue de Belleville un local commercial de 81 mètres carré environ ayant une façade d'angle de 19 mètres linéaires dont 3,5 mètres environ sur un passage piéton ;*

*Au premier étage, une remise de 72 mètres carré environ ayant accès par le magasin du rez-de-chaussée et par la cage de l'escalier de l'immeuble... ».*

### **DESIGNATION :**

Tels que les lieux existent dans leur état actuel, et ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il en soit fait ici plus ample désignation.

Le cessionnaire déclare bien connaître les locaux, pour les avoir vus et visités longuement dès avant ce jour, dans l'intention des présentes.

En conséquence, le cédant met et subroge le cessionnaire dans tous les droits dont il bénéficie en raison des baux susvisés.

### **PROPRIETE – JOUISSANCE :**

Le cessionnaire sera propriétaire des droits qui lui sont cédés par les présentes, à compter de ce jour.

Il aura la jouissance des locaux concernés à compter de la même date, par la prise de possession réelle.

### **CHARGES ET CONDITIONS DE LA PRESENTE CESSION SI ELLE SE REALISE :**

La présente cession est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et sans autre garantie que celle de l'existence des droits aux baux cédés et notamment sous les conditions ci-après.

**Pour le bénéficiaire**

NT

ED

- De prendre les locaux, objet des baux ci-dessus analysés, dans l'état où ils se trouvent, et de les rendre, en fin de jouissance, au propriétaire, dans l'état où celui-ci sera en droit de les exiger, sans aucun recours contre le cédant,
- D'exécuter à compter de ce jour, exactement, au lieu et place du promettant, toutes les charges, clauses et conditions des baux ci-dessus énoncé, d'en acquitter les loyers et les charges, de façon à ce que le cédant ne puisse jamais être inquiété à ce sujet,
- De poursuivre tous abonnements au service des eaux, du gaz et de l'électricité, Assurances contractées par le cédant, pour les locaux sus-désignés et de souscrire, en conséquence, tous avenants ou nouveaux abonnements à son nom, avec les organismes fournisseurs, dans le mois de la cession ;
- D'acquitter tous les frais, droits et honoraires de la présente cession et ceux qui en seront la suite ou la conséquence,

#### Pour le cédant

- **De rester garant et solidaire du bénéficiaire pour le paiement des loyers et pour l'exécution de toutes les clauses et conditions des baux sus-analysés, envers les Bailleurs.**

A cet égard, il est précisé qu'en vertu du bail consenti par les époux BERGER, le preneur restera répondant solidaire de son successeur et de tout successeur successif au paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

En outre, tout ceux qui seront devenu successivement cessionnaire du bail, demeureront tenus envers le bailleur solidairement avec eux et avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leur droit.

\*\*\*

Au titre du bail consenti par Monsieur Yves LUCAS et Madame Elisabeth BAUDOT, le preneur devenu cédant sera obligé solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers et charges, taxes ou toutes autres sommes et d'une manière générale à l'exécution des conditions du bail postérieurement à la date de cession, le preneur demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession, étant observé que la solidarité cessera à l'expiration du présent bail, notamment dans l'hypothèse d'un renouvellement.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR devenu cédant au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date des faits du présent bail de telle manière que par exemple si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur

NT

ED

d'arriérés de loyers, accessoires ou toute autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dus par le cessionnaire.

Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux avec le PRENEUR au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail durant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

La présente cession vaudra engagement direct du cessionnaire vis-à-vis des bailleurs.

Un original des présentes leur sera remis sans frais.

### **PRIX :**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 Euros).

Le cessionnaire verse ce jour au cédant qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance la somme de CENT QUATRE-VINGT DEUX MILLE EUROS (182.000 €) à titre de paiement intégral du prix par chèque de banque à son ordre.

Le solde est payé ce jour par chèque de DIX HUIT MILLE EUROS 18.000 € prélevé sur l'indemnité d'immobilisation déposée à la CARPA.

**DONT QUITTANCE**

### **COMMISSION DE L'INTERMEDIAIRE :**

Les Parties reconnaissent qu'elles ont été présentées l'une à l'autre par la société DAPHI IMMOBILIER dont le siège est situé 44-46, Rue de Tourtille à 75020 PARIS et qu'à ce titre une commission à la charge du vendeur lui est versée ce jour d'un montant de 20 000 € HT, soit 24.000 € TTC.

### **DECLARATION D'ETAT-CIVIL & AUTRES :**

#### **Le cédant déclare :**

- Exacts les renseignements portés en tête des présentes concernant son existence,
- Qu'il a la pleine capacité de s'obliger,
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle ou banqueroute, et ne bénéficie pas de la procédure de suspension des poursuites et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation totale ou partielle de ses biens,

NT

ED



- Que les droits, objet des présentes, ne sont grevés d'aucun nantissement et privilège d'aucune sorte.
- Qu'il n'a commis aucune infraction aux clauses et conditions des baux objet des présentes susceptibles d'en compromettre la poursuite ou le renouvellement et qu'aucun privilège ou nantissement n'est inscrit sur son fonds de commerce.

#### **Le cessionnaire déclare :**

- Exacts les renseignements portés en tête des présentes, concernant son existence et les pouvoirs de son représentant légal,
- Qu'il a la pleine capacité de s'obliger,
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle ou banqueroute, et ne bénéficie pas de la procédure de suspension des poursuites et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation totale ou partielle de ses biens.

#### **COMPTE DE PRORATA ET DEPOTS DE GARANTIE :**

Les parties soussignées déclarent de plus, qu'elles soldent entre elles ce jour le compte de prorata d'abonnements divers, loyers et charges, au prorata du temps d'occupation effectif des locaux par chacune d'elle.

En sus du prix de vente le cessionnaire règle à l'instant au cédant les deux dépôts de garantie énoncés au début des présentes, savoir les sommes de 11.000 € pour le bail des consorts LUCAS-BAUDOT et de 2.788,39 euros pour le second bail.

#### **ETAT DES LIEUX :**

Les parties établissent ce jour entre elles un état des lieux signés par chacune d'elles.

#### **FORMALITES - PUBLICITE :**

La présente cession ne constituant pas une vente de fonds de commerce, elle n'est pas légalement soumise aux formalités de publicité prévues par la loi du 17 mars 1909.

Les parties ont donc d'un commun accord convenu de ne pas procéder à ces formalités.

La présente cession fera nécessairement l'objet d'un enregistrement à la Recettes des Impôts.

#### **FRAIS :**

NT

D

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du cessionnaire qui s'y oblige.

### **DROIT DE PREEMPTION DE LA VILLE DE PARIS :**

En application de la loi du 2 août 2005 et du décret du 2 décembre 2007, la Ville de Paris dispose d'un droit de préemption sur la cession, objet des présentes.

Toutefois, la mise en application desdites dispositions n'étant pas encore intervenue, la Ville de Paris n'ayant pas à ce jour à la connaissance des parties pris d'arrêter, les parties décident de passer la présente cession et de charger expressément le rédacteur de toutes conséquences qui pourraient en résulter.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE DU PRIX :**

Les parties soussignées affirment expressément sous les peines édictées par l'article 8 de la Loi du 18 avril 1918 (article 1837 du Code Général des Impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

### **ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour le promettant : à son domicile,
- Pour le bénéficiaire : au bail cédé

**FAIT A PARIS,  
En CINQ EXEMPLAIRES ORIGINAUX  
Le 18/12/2019**

Le CEDANT

**Monsieur Thierry NGO**



En sa qualité de représentant de la  
**LA SARL "CENTRE HONG-KONG »**

Le CESSIONNAIRE

**Madame Emmanuelle DUPRE  
En qualité de présidente de la  
SAS CREPERIE DE  
BELLEVILLE en cours  
d'immatriculation**

