

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

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La ville d'Oullins,

représentée à l'acte par Monsieur François-Noël BUFFET, Maire de la commune, spécialement habilité à cet effet en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°20160630_9 en date du 30 juin 2016, l'autorisant à exercer au nom de la commune et dans les conditions fixées par le Conseil Municipal, le droit de lancer la procédure d'appel à candidature pour la rétrocession du fonds de commerce et de poursuivre l'exécution de ladite délibération.

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

ET :

Madame Valérie MICHAUD

Demeurant 689 chemin de la Gonthière 69480 POMMIERS

Née DEHAND le 13 septembre 1969 à VILLEURBANNE (69)

De nationalité française

Mariée sous le régime de la séparation de biens avec Monsieur David MICHAUD, né le 20 mars 1971 à TOURS (37) aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître JUNEAU, Notaire à THILOUZE (37) en date du 1^{er} septembre 1995 préalablement à leur union célébrée le 30 septembre 1995 à la mairie D'ARTANNES SUR INDRE (37260).

Madame Clémence INTHAVONG

Demeurant 156 avenue Charles de Gaulle 69160 TASSIN LA DEMI LUNE

Née le 4 octobre 1990 à STE FOY LES LYON (69)

De nationalité française

Célibataire, non titulaire d'un pacte civil de solidarité

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

Faculté de substitution

La réalisation de la vente pourra soit avoir lieu au profit du cessionnaire soit au profit de toute autre personne morale qu'il désirerait se substituer. Il est bien entendu que dans le cas de réalisation au profit d'une personne autre que l'acquéreur, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées, solidairement avec la personne morale qu'il se sera substituée.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Vu la délibération n°2011-12-18 du Conseil municipal du 15 décembre 2011 relative à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur le secteur du centre-ville.

La SELARL MDP, DUBOIS & DUBOIS-PEROTTI, Mandataire Judiciaire, autorisait en date du 3 décembre 2015 la vente aux enchères de l'enseigne « Ô grain de sésame » située 166 grande rue.

Vu la décision du Maire n°D16_008 exerçant le droit de préemption par la ville d'Oullins à l'occasion de la cession d'un fonds de commerce situé 166 grand rue, la ville d'Oullins a exercé son droit de préemption par décision du Mairie exécutoire le 16 février 2016 suite à son acquisition par voie d'adjudication de la société BURGER.

Le droit au bail attaché aux locaux résulte d'un acte sous seing privé en date du 16 novembre 2009 consenti par Monsieur Joannes VREVIEU, demeurant 53 rue Professeur Patel 69009 LYON, propriétaire, au profit de la société CK RESTAURANT, ancien propriétaire du fonds.

Ledit bail a été consenti pour une durée de neuf années à compter du 16 novembre 2009 pour finir le 15 novembre 2018, moyennant un loyer annuel de base de 7.820 € hors taxes, payable par mois d'avance le dernier jour du mois précédent.

Charges

En sus du loyer, le preneur acquittera :

- l'ensemble des charges de copropriété qui feront l'objet d'une provision mensuelle, réajustée chaque année,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe d'écoulement à l'égout,
- la taxe de balayage,

ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Le bailleur conserve à sa charge la taxe foncière.

Révision :

Tous les trois ans dans les conditions prévues au Code de Commerce.

Désignation des locaux :

Dans un ensemble immobilier situé 166 grande rue 69600 OULLINS, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un magasin donnant sur la rue, un arrière magasin à usage de salle à manger, un laboratoire et une cuisine ;
- au 1^{er} étage, une grande pièce.

Dépôt de garantie :

Le preneur a versé au bailleur une somme de 1.303 à titre de dépôt de garantie.

Activité précédemment exercée dans les locaux :

Le bail autorise l'activité de restauration sur place et à emporter, sandwicherie, fabrication et vente de plats à cuisiner, vente au détail de boissons alcoolisées ou non alcoolisées, sur place et à emporter.

Activité devant être exercée par le cessionnaire :

Le cessionnaire souhaite installer un restaurant pâtisserie traiteur, vente de plats à emporter sous l'enseigne « Le comptoir du Petit Bourg ».

Cession

Le bail stipule :

« Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et avec l'accord du bailleur.

Le preneur s'oblige à aviser le bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature. »

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

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

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

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

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

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

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

CESSION DE DROIT AU BAIL

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

- tous les droits du bail des locaux 166 Grande rue 69600 OULLINS.
- le droit à tous abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau.

CHARGES ET CONDITIONS

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

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

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

DECLARATIONS

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

Il déclare aussi qu'à sa connaissance :

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

TRANSFERT DU DROIT AU BAIL

Si la cession se réalise, le cessionnaire sera substitué dans tous les droits au bail au plus tard le 1^{er} octobre 2016.

PRIX

La présente cession sera consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUINZE MILLE EUROS (15.000 €) payable comptant le jour de la signature des actes définitifs.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

- obtention de l'accord du bailleur sur la cession, avec l'établissement d'un nouveau bail aux mêmes clauses et conditions que le bail en cours, sans indemnité d'éviction, et sans augmentation du loyer, pour une activité de restaurant pâtisserie traiteur.

- délibération du Conseil Municipal autorisant la cession.

- obtention par l'acquéreur d'un prêt d'une durée de sept (7) années, d'un montant minimum de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €) au taux maximum de 2,65 % l'an hors assurances, auprès de l'organisme de son choix, étant ici précisé qu'il s'oblige à déposer dans les quinze jours des présentes un dossier de demande de prêt et à en justifier au « vendeur » à sa première réquisition.

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

ACTE DEFINITIF

La date de réitération de la présente convention devra intervenir avant le 2016.

REDACTION DE L'ACTE DEFINITIF

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

CLAUSE PENALE

NEANT

CLAUSE DE NON CONCURRENCE

NEANT

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

DISPOSITIONS DIVERSES

a) Election de domicile

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

b) Formalités - Frais et honoraires

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, les honoraires des présentes ainsi que ceux de l'acte définitif seront supportés par le cessionnaire qui s'y oblige et accepte, et seront payés comptant le jour de la signature de l'acte définitif à concurrence de DEUX MILLE EUROS (2.000 €) HT.

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

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

Dans l'hypothèse où l'acte définitif ne serait pas réitéré, quelle qu'en soit la raison, il est expressément stipulé que la somme de 1.000 euros HT restera acquise au rédacteur des présentes à la charge du cessionnaire.

c) - Pouvoirs

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

d) Affirmation de sincérité

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

e) Formalités

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

Fait à LYON, le
En 2 exemplaires

Annexes :

- bail commercial
- quittance de loyer
- cahier des charges, rétrocession du fonds de commerce
- délibération du conseil municipal
- dossier de candidature
- projet de statuts

Le Vendeur

Le cessionnaire