

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE :

La SAS KULA

Société par action simplifiée, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 844 715 094, ayant son siège social 5 Allée de Tourny à BORDEAUX (33000) représentée par Benjamin CHABIRON en vertu d'un pouvoir donné par le Président et associé unique de la SAS KULA ;

Ci-après dénommée le « **Cédant** »

D'une part,

ET :

La SAS LA FUSION

Société par actions simplifiée immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 837 936 186 ayant son siège social 108, Cours de la Somme à BORDEAUX (33800) représentée par son Président Monsieur Stéphane SOK ayant tout pouvoir à l'effet des présentes ;

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

D'autre part,

EN PRESENCE DE :

La SNC PATRICK SAURAT ET COMPAGNIE

Société en nom collectif inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 327 492 237 ayant son siège social 4-6 Cours de l'Intendance à BORDEAUX (33000), représentée par son Gérant Monsieur Patrick SAURAT ayant tout pouvoir à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

BC



11

Par les présentes, le Cédant s'est déclaré disposé à céder au Cessionnaire, qui s'est déclaré intéressé à l'acquérir aux clauses ci-après définies, le droit au bail des locaux commerciaux sis 4-6 Cours de l'Intendance à BORDEAUX (33000).

Les Parties ont régularisée à cet effet une promesse de cession de droit au bail le 21 juin 2022 sous diverses conditions suspensives.

Les Parties reconnaissent les conditions suspensives sont désormais levées et en toutes hypothèses y renoncent en tant que de besoin.

C'est pourquoi les Parties réitèrent leurs engagements pour conclure de manière définitive la présente cession de droit au bail.

1 PREALABLEMENT A LA CESSION DE DROIT AU BAIL FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE LES PRINCIPALES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL :

1.1 Bail – origine de propriété commerciale - durée

Aux termes d'un acte sous-seing privé, en date du 20 Février 2013, la SNC Patrick Saurat et compagnie a donné à bail à la société S2DBS lesdits locaux pour une durée de 12 années entières et continues qui ont commencé à courir le 1er mars 2013 pour venir à expiration le 28 février 2025.

La SAS KULA vient aux droits de la société S2DBS suivant acte de cession de droit au bail en date du 17 mai 2019.

1.2 Désignation

Aux termes du bail, les locaux sont désignés comme suit : « *Les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble en copropriété sis à Bordeaux 4 et 6 Cours de l'Intendance et 3 à 13 rue SAIGE. »*

« *Les dits locaux sont constitués par les lots :*

- *Lot : 216 6 Cours de l'Intendance (30m² SHON)*
- *Un local en sous-sol à l'usage de réserve 7 rue Saige partie lot 225 (17 m² SHON)*

Lesdits locaux correspondent aux plans annexés in fine et tels que ces locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue de de la présente location. »

1.3 Destination :

Le bail prévoit que l'activité autorisée dans les lieux loués est la suivante :

« *Articles de décoration, cadeaux, souvenirs, objets publicitaires, arts de la Table et produits accessoires.* »

Bc



L'acte de cession de droit au bail en date du 17 mai 2019 auquel le bailleur est intervenu volontairement précise que le bailleur autorise :

« La vente au comptoir de boissons préparées froides ou chaudes, sans alcool, à emporter, proposées dans des conditionnements jetables et/ou réutilisables. »

1.4 Loyer:

Le loyer annuel actuel s'établit à la somme de 36.000 euros hors charges.

Le loyer est payable trimestriellement et d'avance.

Le preneur rembourse au bailleur les charges locatives et la taxe foncière pour lesquelles il verse une provision en même temps que le loyer.

1.5 Dépôt de garantie

Lors de la cession du droit au bail, le dépôt de garantie n'a pas été reconstitué en les mains du bailleur.

Le dépôt de garantie s'établit à la somme de 10.500 euros qui devra être réglé à l'occasion de la présente cession.

1.6 Charges et Conditions :

Le bail a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions que les Parties soussignées se dispensent de relater, le Bénéficiaire déclarant en avoir une parfaite connaissance par la communication du bail qui lui a été faite préalablement à la signature des présentes.

Bc



U

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

2.1 Cession de droit au bail

Par les présentes, le Cédant cède irrévocablement, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au Cessionnaire qui l'accepte le droit au bail commercial du local sis 4-6 Cours de l'Intendance à BORDEAUX (33000) que le Cessionnaire déclare bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes.

2.2 Non préemption de la commune

Suivant une décision (DC 033 063 22 00195) en date du 24 août 2022, la Ville de BORDEAUX a renoncé à faire usage de son droit de préemption.

2.3 Inscriptions et nantissements – Autorisation de la SOCIETE GENERALE

L'état des inscriptions du cédant fait ressortir ce qui suit :

Inscription du 8 juillet 2019 Numéro 817

Montant de la créance : 172 500,00 EUR

Acte : ACTE SOUS SEING PRIVE

En date du : 21 juin 2019

Au profit de : SOCIETE GENERALE 29 Boulevard Haussmann 75009 Paris 9eme

Election de domicile : Société Générale 28 cours de l'Intendance 33000 BORDEAUX

Biens nantis : Désignation du bien nanti : Un fonds de commerce de : vente de boissons personnalisées sans alcool

Compléments : Numéro de l'inscription au greffe : 2019NFO00817

Il est précisé que la SAS KULA n'a pas honoré en intégralité le crédit objet de l'inscription précitée.

Préalablement à la cession, la SOCIETE GENERALE a été informé que :

- Le prix de cession était insuffisant pour assurer à la fois le désintéressement de sa créance et de celle du bailleur des locaux, étant précisé que la dette locative s'établit à la somme de 36 580,38 € auquel il convient de rajouter le dépôt de garantie non reconstitué de manière régulière pour un montant de 10.500 euros ;
- Le bail ne prévoit pas de cession libre ;
- Le bailleur a donné son accord à la cession à la condition que l'intégralité de l'arriéré locatif soit la somme de 36.580,38 euros soit réglé et que le dépôt de garantie mis en séquestre ;
- Le solde disponible du prix de cession, si elle intervient, s'élève ainsi à la somme de 52.919,62 euros.
- Le cessionnaire accepte d'acquiescer le présent droit au bail à la condition de ne pas être inquiété suite à son acquisition en raison des inscriptions grevant le fonds de commerce ;

Bc

St

W

- La SAS KULA a cessé son activité de sorte que son fonds de commerce n'est pas valorisable à l'exception du seul droit au bail.
- A défaut de régularisation du règlement de l'arriéré locatif dans le cadre de la cession, le bailleur révoquera son accord et engagera une procédure en résiliation du bail.

C'est dans ces circonstances que la SOCIETE GENERALE a donné son accord à la présente cession contre paiement de la somme de 52 919,62€ et renonciation au bénéfice de l'inscription précitée.

Il est annexée aux présentes la correspondance de la SOCIETE GENERALE attestant de la mainlevée du nantissement de fonds de commerce contre le versement de la somme de 52919,62 € prélevée sur le prix de cession du droit au bail.

Les Parties sont informées que la présente autorisation à cession avec mainlevée de l'inscription ne s'analyse en aucune manière en solde tout de compte ou renonciation de créance de la part de la SOCIETE GENERALE.

La SOCIETE GENERALE déclare que la créance qu'elle détient sur la SAS KULA s'élève avant la signature des présentes à la somme totale de 118 327, 37 euros de sorte que celle-ci se réserve le droit de poursuivre la SAS KULA et les coobligés pour le recouvrement du solde de sa créance.

2.4 Déclarations du Cédant

Le Cédant fait les déclarations suivantes, lesquelles devront toujours être exactes lors de l'entrée en jouissance:

- que, depuis qu'il est locataire des locaux visés par les présentes, il n'a été l'objet d'aucune mesure ou d'aucun changement d'état pouvant donner des droits, même partiels, à qui que ce soit, sur le droit au bail cédé,
- que l'affectation commerciale donnée aux locaux est conforme au bail et à ses annexes,
- qu'il a acquitté les impôts, taxes, contributions de toute nature lui incombant à raison de l'utilisation des locaux, étant précisé que, dans l'hypothèse où des taxes, impôts et contributions de toute nature seraient appelés auprès du Bénéficiaire pour l'année en cours, le cédant en devrait le remboursement partiel prorata temporis,
- qu'il n'est intervenu aucune modification à la disposition des locaux depuis la conclusion du bail, sans l'autorisation du propriétaire,
- que les travaux réalisés par le cédant dans les locaux ont été autorisés par le bailleur, la copropriété et les autorités administratives le cas échéant et en tout état de causes dans les conditions prévues par le bail et ses annexes,
- que rien dans les documents d'urbanisme ne s'oppose à une jouissance paisible des locaux,

Bc



11

- que le bail, ni le fonds dont il dépend, ne sont passibles d'un quelconque droit de préemption au profit de tiers, à l'exception de celui de la Commune ;
- le Cédant déclare enfin qu'il n'est actuellement dans les liens d'aucune autre promesse de vente du présent droit au bail où d'aucun engagement à l'égard de quiconque concernant le présent droit au bail, et qu'il peut en conséquence librement s'engager avec le Cessionnaire.

2.5 Déclarations du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare pour sa part :

- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes et n'a encouru aucune condamnation ou déchéance prévue par la loi ;
- qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du droit au bail présentement cédé, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance ;
- qu'aucune procédure de sauvegarde en application des dispositions des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce n'est ouverte à son encontre ;
- qu'il prend les Locaux dont s'agit dans l'état matériel où ils se trouvent, le cessionnaire déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visité préalablement à la signature des présentes.

2.6 Conditions de la cession

2.6.1 Conditions à la charge du cédant

La présente cession aura lieu aux conditions suivantes que le Cessionnaire s'engage à respecter, à savoir :

- fera résilier à ses frais les polices d'assurance en cours à compter de la prise d'effet des présentes ;
- remettra à la date d'entrée en jouissance du cessionnaire, les lieux libres de toute occupation ou sous-location, ou autre et s'engage en outre à subroger le cessionnaire dans tous les droits, obligations et actions résultant du bail. Il conservera ses agencements mobiliers, à l'exception des immeubles par destination qui seront laissés en l'état.

2.6.2 Conditions à la charge du cessionnaire

La présente cession aura lieu aux conditions suivantes que le Cessionnaire s'engage à respecter, à savoir :

- Prendre les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans préjudice de l'obligation du cédant jusqu'à cette date d'en assurer l'entretien normal,

Bc



VS

- Acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes ou autres charges de toute nature lui incombant, dus à raison de l'utilisation des locaux et satisfaire à toutes les charges de ville et de police,
- Exécuter, au lieu et place du cédant, à compter du même jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges et conditions du bail ;
- Rembourser au Promettant au prorata temporis les sommes payées au titre du loyer ou des charges ;
- Faire assurer les locaux, objet du bail, à compter de la date d'entrée en jouissance, conformément aux dispositions dudit bail et en justifier au cédant à première demande,
- Faire son affaire personnelle de la remise en état des lieux en fin de bail au bailleur dans l'état dans lequel celui-ci serait en droit de les exiger, sans recours contre le cédant,
- Faire son affaire personnelle pour la date d'entrée en jouissance de la souscription ou de la poursuite de tous les contrats relatifs aux Locaux pour tous services et abonnements, notamment l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone ;
- Faire son affaire avec le bailleur de tout état des lieux en vertu des dispositions de l'article L 145-10-1 du code de commerce de sorte que le Promettant ne soit pas inquiété ;

2.6.3 Etat des lieux

Conformément à l'article L145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera réalisé entre le Cessionnaire et le Bailleur.

2.7 Intervention du bailleur

La SNC PATRICK SAURAT intervient à l'acte et :

- Déclare autoriser la présente cession de droit au bail ;
- Renonce en conséquence à l'exercice de son droit de préférence.
- Autorise l'activité projeté par le cessionnaire à savoir celle de : vente à emporter de plats de cuisine vietnamo-thaïlandaise à réchauffer sur place avec interdiction de préparation sur place . Vente de boissons à emporter.
- S'engage à fixer le loyer annuel à la somme de 33.000 euros HT et HC à compter du 1^{er} janvier 2023.

Un avenant sera régularisé à cet effet entre le bailleur et le cessionnaire dans les 8 jours de la signature des présentes.

Il est rappelé que les déclarations, renonciations et autorisations précitées sont données par le bailleur aux conditions essentielles et déterminantes de son consentement suivantes :

BK




- Engagement et autorisation du Cédant de régler de toutes sommes qui pourraient dues au bailleur sur le prix de cession à partir du compte CARPA ouvert à cet effet ;
- Autorisation du Cédant de ce que le montant du dépôt de garantie (10.500, 00 euros) qui n'a pas été reconstitué lors de la dernière cession soit séquestré dans l'attente du résultat de l'action à l'encontre de la société S2DBS, ce que la SAS KULA accepte expressément.

2.8 Résiliation des actes de sous-location

La signature de la présente cession entraîne résiliation amiable à la date d'effet des présentes de toutes conventions et engagements antérieurs de sous-location en vertu desquels la SAS FUSION dispose d'ores et déjà de la jouissance des lieux.

2.9 Transfert du droit au bail

Le transfert du droit au bail au profit du cessionnaire est réputée être intervenu au 1^{er} janvier 2023.

2.10 Prix

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 100.000 euros, réglé comptant en CARPA sur le compte ouvert à cet effet par Maître Julien DEVIERS, Avocat.

2.11 Séquestre

Les parties constituent Maître Julien DEVIERS, Avocat, en qualité de séquestre amiable à charge de déposer les fonds et valeurs ainsi reçus à la CARPA 13 rue des FLEURS 31000 TOULOUSE, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

2.12 CARPA

Les Parties, soussignées, autorise Maître Julien DEVIERS, à partir du compte CARPA sur lequel le prix de cession est versé :

- à régler à la SOCIETE GENERALE la somme de 52.919, 62 euros ;
- à régler à la SNC PATRICK SAURAT la somme de 36.580,38 euros correspondant aux loyers et charges dues au jour de la cession ;
- à conserver en séquestre la somme de 10.500 euros en reconstitution du dépôt de garantie dans l'attente du recouvrement de ces fonds auprès de la société S2DBS.

2.13 Origine des fonds – Nantissement

La SAS LA FUSION déclare que les fonds nécessaires au paiement du prix proviennent d'un contrat de crédit consenti par la SAS CREDIT LYONNAIS à concurrence de 100.000, 00 euros.

BC





En garantie de l'acte, la SAS LA FUSION affecte en nantissement dès après la signature des présentes, au profit du Prêteur le fonds de commerce de : Exploitation d'un restaurant ; création, acquisition, location, prise en location gérance, prise à bail, installation, exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usine, atelier, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées. pour lequel il est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le n° 837 936 186, ledit fonds de commerce et d'industrie, étant situé à BORDEAUX (33000), 4-6 COURS DE L'INDENDANCE .

Ce nantissement intervient dans les conditions visées au contrat de crédit signé ce jour et joint en annexe des présentes.

2.14 Publication

La présente cession de bail, objet des présentes, exclut toute cession de clientèle. Il n'y a pas lieu de procéder aux formalités de publicité prévues dans le cadre de cession de fonds de commerce.

2.15 Déclaration de sincérité

Les Parties certifient, 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.

2.16 Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent avoir convenu entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession. Elles donnent décharge pure et simple, entière et définitive, au rédacteur du présent acte, reconnaissant que l'acte établi a été dressé suivant leurs déclarations.

2.17 Frais – Honoraires

Les frais comme les honoraires du rédacteur d'un montant de 3.000, 00 euros HT soit 3.600 euros TTC augmentés de l'état des nantissements et de l'inscription d'un nantissement d'un montant de 218, 05 euros (85, 35 euros + 132, 70 euros) sont partagés par moitié entre cédant et cessionnaire et réglés soit 1.909, 03 euros TTC pour chacun.

2.18 Annexes

Sont annexés aux présentes :

- Bail commercial en date du 20 février 2013
- Acte de cession de droit au bail en date du 17 mai 2019
- Avenant à bail
- Contrat de prêt Crédit Lyonnais

BC

②

AS

2.19 Election de domicile - Signature

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social et domicile respectifs, indiqués en tête des présentes.

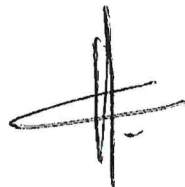
Signature en 4 originaux dont un pour chaque partie un pour l'enregistrement, un pour la prise de nantissement.

A Bordeaux le 24/05/2023

Le Cédant
La SAS FUSION



Le Cessionnaire
La SAS KULA



Le Bailleur :
La SNC PATRICK SAURAT ET
COMPAGNIE

