



100754801

CF/CG/

## **COMPROMIS DE CESSIION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL entre les soussignés.**

### **"CEDANT"**

La société dénommée DIANE, société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 euros, dont le siège social est à BASTIA (20200) 8 Boulevard PAOLI, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BASTIA et identifié au répertoire SIREN sous le numéro 513 653 717.

### **"CESSIONNAIRE"**

#### **I. D'UNE PART**

Monsieur Gaëtan, Charles **TULLIO**, demeurant à BASTIA (20200) 6 avenue Emile Sari.

Né à MONTLUCON (03100) le 20 juin 1987.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ET

Monsieur **François-Marie FERRI**, gérant de sociétés, demeurant à BASTIA (20200) résidence HESTA Bâtiment E chemin du Furcone.

Né à AJACCIO (20000) le 15 juin 1995.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**OU toutes personnes morales qui leur sera substitué au plus tard au jour de la réitération des présentes.**

#### **II. D'AUTRE PART**

1°) Monsieur Jacques-François **GERONIMI**, exploitant agricole, demeurant à VENZOLASCA (20215) U Palazzu, Chiasso Longu.

Né à BASTIA (20200) le 7 août 1985.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Jean-Valère **GERONIMI**, exploitant agricole, demeurant à FOLELLI (20213) Lieu dit Pratali, Route Royale.

Né à BASTIA (20200) le 1er mai 1987.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**OU toutes personnes morales qui leur sera substitué au plus tard au jour de la réitération des présentes.**



### PRESENCE - REPRESENTATION

- La société DIANE est représentée à l'acte par +++++
- Monsieur Gaëtan, Charles **TULLIO**, est présent à l'acte.
- Monsieur François-Marie **FERRI**, est présent à l'acte.
- Monsieur Jacques-François **GERONIMI**, est présent à l'acte.
- Monsieur Jean-Valère **GERONIMI**, est présent à l'acte.

### OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que :

- le **CEDANT** désignera indifféremment le ou les cédants, sachant qu'en cas de pluralité de cédants il y aura solidarité entre eux ;
- le **CESSIONNAIRE** désignera indifféremment le ou les cessionnaires, sachant qu'en cas de pluralité de cessionnaires, il y aura solidarité entre eux.

### EXPOSE

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**, préalablement aux conventions objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

1° - Aux termes d'un acte sous seing privés en date à BASTIA, du 19 avril 2012.

- Madame Elise Marie Augustine MEUNIER veuve POGGI, demeurant à SAN MARTINO DI LOTA (Haute Corse), Villa Licciola, 109 Route du Cap, Mियो
- Monsieur Gaëtan Emile POGGI, demeurant à SAN MARTINO DI LOTA (Haute Corse), Villa Licciola, 109 Route du Cap, Mियो
- Madame Annick Nicole Marie Françoise POGGI, demeurant à SAN MARTINO DI LOTA (Haute Corse), Villa Licciola, 109 Route du Cap, Mियो

ont donné à **bail commercial** à la société dénommée DIANE, cessionnaire aux présentes, les biens ci-après désignés.

Audit bail il est mentionné ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

*« En vertu d'un bail sous seing privé signé à BRANDO, le 12 Novembre 2005, Monsieur Gaëtan POGGI et Madame Annick POGGI, ont donné à bail commercial à la société dénommée « E.R.A », Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 Euros dont le siège social est à BRANDO (20222) FRANCE Immeuble PTT Place de l'Eglise ERBALUNGA, immatriculée au RCS de BASTIA et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 484 138 896, pour une durée de 9 ans, lesdits locaux. Ledit bail a fait l'objet d'un avenant en date à BASTIA du 1er janvier 2007.*

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Etienne MAMELLI alors notaire à SAINT FLORENT, le 22 Janvier 2009, enregistré à la recette des Impôts de BASTIA, le 26 janvier 2009 Bordereau n°2009/82, Case n°2 la société « E.R.A » susnommé a cédé à la société « LMB RESTAURATION PRENEUR susnommé, le fonds de commerce de RESTAURANT exploité dans les locaux objets dudit bail.*

*Madame Elise MEUNIER veuve de Monsieur François POGGI et Monsieur Gaëtan POGGI et Madame Annick POGGI sont intervenus à l'effet :*

- de ratifier purement et simplement le bail consenti aux termes de l'acte sous seing privé du 12 novembre 2005 et de son avenant du 1er janvier 2007, sus visés.
- d'agréer la cession de droit au bail qui résulte de l'acte de cession de fonds de commerce et d'accepter la société « LMB RESTAURATION » comme nouveau



*locataire à charge pour lui d'acquitter les loyers et d'exécuter exactement les clauses et conditions du bail.*

*Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Vannina MAMELLI, notaire à SAINT-FLORENT, du 18 décembre 2010, le BAILLEUR a consenti un nouveau bail commercial à la SARL « LMB RESTAURATION » pour une période de 9 ans.*

*Aux termes d'un acte sous seing privé du 19 avril 2012, la SARL « LMB RESTAURATION » a cédé à la SARL « DIANE » son droit au bail sur le local objet des présentes. »*

Aux termes d'un acte reçu par Maître Julie – Anne PAOLETTI, notaire à ROGLIANO (Haute Corse), les 30 et 31 juillet 2021, Monsieur Gaetan POGG a cédé les biens et droits immobiliers, objets du présent acte, à la commune de BASTIA.

Cet acte est actuellement en cours de publication au service de la publicité foncière de BASTIA.

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir pris connaissance dudit bail préalablement à la signature des présentes, et en posséder une copie.

Une copie dudit bail est joint aux présentes.

2° - Le droit au bail, objet du compromis, porte sur les locaux ci-après désignés :

#### **IDENTIFICATION DU BIEN**

##### **Immeuble article un**

##### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à BASTIA (HAUTE-CORSE) 20200 10 Rue Napoléon.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit      | Surface          |
|---------|-----|--------------|------------------|
| AN      | 245 | RUE NAPOLEON | 00 ha 02 a 47 ca |

#### **Le lot de copropriété suivant :**

##### **Lot numéro seize (16)**

Au rez-de-chaussée de l'immeuble côté nord, un local commercial avec accès principal sur la rue Napoléon, comprenant : trois pièces, un dégagement, une réserve et deux WC. Le tout communiquant avec la construction attenante cadastrée section AN n°246 formant le surplus du local commercial.

Et la quote-part indéterminée des parties communes générales de l'immeuble.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### **Immeuble article deux**

##### **DESIGNATION**

A BASTIA (HAUTE-CORSE) 20200,

La construction attenante à l'immeuble cadastré section AN n°245 et communiquant avec le lot n°16 dudit immeuble.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit           | Surface          |
|---------|-----|-------------------|------------------|
| AN      | 246 | RUE NEUVE ST ROCH | 00 ha 00 a 50 ca |



Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Cette désignation est celle figurant au bail et correspond à l'objet actuel de la location, les locaux concernés n'ayant subi aucune modification depuis leur dation à bail.

3° - Ce bail permet l'exercice du ou des activités suivantes : **librairie et activités connexes.**

4° - La durée du bail a été fixée à 9 années qui ont commencé à courir le 19 avril 2012, pour venir à expiration le 18 avril 2021.

**Observation étant ici faite que ledit bail a été prolongé par tacite reconduction.**

5° - Le montant actuel du loyer de base annuel est de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400,00 EUR).

6° - Il n'a pas été versé de dépôt de garantie

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle directement entre elles du règlement du prorata de loyers en cours, ainsi que du dépôt de garantie.

Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes littéralement rapportées :

**« ARTICLE 4. OBLIGATIONS DU PRENEUR**

*Etat des lieux :*

*Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun travaux de réparation ou de remise en état, exceptés ceux impliqués par la nécessité de maintenir les lieux loués clos et couverts.*

*Entretien - Réparations :*

*Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.*

*Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR :*

*- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites si nécessaires, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.*

*- l'entretien des équipements de ventilations et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques afin de les rendre en parfait état de fonctionnement.*

*- de prendre les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils conduits et canalisations d'eau, de chauffage, de gaz, etc...*

*- de faire ramoner à ses frais tous conduits de fumées desservant les lieux loués autant de fois que ce ramonage est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, et ce même si (es conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.*

*Il est de convention expresse entre les parties que le PRENEUR devra signaler immédiatement au BAILLEUR tous incidents afin que les mesures requises soient prises au plus vite afin d'éviter de lourds dégâts. Toute négligence de la part du PRENEUR quant à cette signification engagera la responsabilité du PRENEUR quant aux conséquences qui en résulteront.*



*Il supportera en outre toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des présentes conditions, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.*

*En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le BAILLEUR pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser, aux frais exclusifs du PRENEUR.*

*Garnissement :*

*Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.*

*Transformations :*

*Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.*

*Ces transformations ne pourront être faites qu'après obtention d'un avis favorable écrit du BAILLEUR.*

*Changement de distribution :*

*Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux loués, aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR,*

*Améliorations :*

*Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR au cours du présent bail, y compris ceux effectués avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront au départ du PRENEUR/ ou de ses ayants cause, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.*

*Observation étant ici faite qu'en ce qui concerne les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR, ce dernier ne pourra pas demander la remise en état du bien dans son état initial à l'issue du bail, sauf convention contraire des parties.*

*Travaux :*

*Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter, dans les locaux loués ou dans l'IMMEUBLE dont ils dépendent. Le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.*

*En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation de fuites de toute sorte, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux.*

*Jouissance des lieux :*

*Le PRENEUR devra :*

- *jouir des lieux en bon père de famille en respectant la destination qu'il leur a été donnée, en se conformant aux dispositions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'IMMEUBLE. Une copie de chacun de ce règlement a été remise au PRENEUR, qui le reconnaît.*

- *ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Il devra notamment prendre toutes précautions afin d'empêcher tous bruits, odeurs, fumées et l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles, et supporter les charges*



de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, déclairage, darrosage. Il lui incombera de rembourser au BAILLEUR le montant de telles charges que ce dernier aurait éventuellement avancées.

- se conformer rigoureusement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, de salubrité ou autres/ ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée dans les locaux loués. Il est expressément convenu entre les parties que le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais tous les travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par les autorités administratives ou de police pour tous ces motifs.

Le PRENEUR ne devra :

- ni faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient et ne faire aucune décharge ou aucune déballage, même temporaire, dans l'entrée, la cour ou toutes autres parties communes de l'IMMEUBLE.

- rien faire et ne rien laisser faire qui soit susceptible d'engendrer la détérioration des locaux loués et devra sans délai signaler au BAILLEUR toute dégradation et détériorations survenues dans lesdits locaux qui impliqueraient la réalisation de travaux incombant au BAILLEUR.

-  
Exploitation :

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant ici précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage mais sous son entière responsabilité.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de stores extérieurs, tentes mobiles, suspensions quelconques sans l'autorisation expresse du BAILLEUR. Pour le cas où cette autorisation serait accordée par le BAILLEUR, le PRENEUR sera tenu de maintenir l'installation en bon état d'entretien et devra veiller à sa solidité afin d'éviter tout accident.

Impôts :

Le PRENEUR devra acquitter exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant personnellement auxquels il est et sera assujéti et dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Quant aux impôts et taxes afférents à l'IMMEUBLE ils seront supportés par le BAILLEUR, tel que cela sera précisé et détaillé ci-après.

Le PRENEUR acquittera ses consommations d'eau, d'électricité et de gaz à partir des indications des compteurs divisionnaires, dont la totalité des frais de location seront à sa seule charge du PRENEUR. Il remboursera en outre au BAILLEUR la part afférente aux locaux loués dans toutes les contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

Assurances :

Le PRENEUR fera assurer et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail/ auprès d'une compagnie notoirement solvable, tous les objets mobiliers, meubles meublants matériels et (es) marchandises garnissant les locaux loués.

Ces assurances devront être contractées contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, dégâts liés au gaz et à l'électricité mais aussi contre les risques locatifs, le recours des voisins les bris de glaces et vitrines du magasin et tous autres



risques. Il justifiera de la souscription de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Pour le cas où le BAILLEUR devenait redevable de surprimes d'assurance impliquées par l'activité exercée par le PRENEUR, ce dernier en remboursera le montant au BAILLEUR.

#### *Visite des lieux :*

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ou tout mandataire de son choix, architecte mais aussi tous entrepreneurs pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera utile et toutes les fois que cela sera nécessaire. En cas de mise en vente de l'immeuble ou dans les six mois qui précéderont la fin du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux aux personnes dûment autorisées par le BAILLEUR, qui se présenteront quatre heures par jour ouvrable.

#### *Remise des clefs :*

Le jour de la fin du bail ou le jour où il quittera les lieux, le PRENEUR rendra toutes les clefs des locaux, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR tenu légalement et mais aussi conventionnellement en ces conditions du présent bail,

A cette même date le PRENEUR devra libérer les lieux de toutes les marchandises et matériels lui appartenant et prévenir le BAILLEUR de la date effective de son départ afin qu'un état des lieux contradictoire soit établi, aux frais du PRENEUR. Si à cette date, le PRENEUR, ou tous occupants de son chef, ne libère pas les lieux il encourra alors une astreinte d'un montant de 500 Euros par jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé.

#### *Cas fortuit, Force majeure :*

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause intervenant indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'IMMEUBLE devait être démoli totalement ou partiellement, ou encore être déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

#### *Tolérance :*

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

#### *Changement de situation :*

Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique le concernant survenant pendant le cours du présent bail, dans le mois de ce changement.

### **ARTICLE 5. - CESSION - SOUS-LOCATION**

#### **CESSION A L'ACQUEREUR DU FONDS**

Le présent bail pourra être librement cédé par le PRENEUR à l'acquéreur du fonds. L'acte de cession devra cependant être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La cession devra être obligatoirement effectuée par acte notarié.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.



Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

#### CESSION ISOLÉE DU BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession,

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Le PRENEUR paiera au BAILLEUR, en cas de cession isolée du droit au bail, une somme correspondant à 10 % du prix de cession du droit au bail.

#### SOUS-LOCATION

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire sont interdites.

Toutefois, le PRENEUR pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au BAILLEUR en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux. Le BAILLEUR reconnaît avoir eu connaissance des dispositions de la loi n° 94-475 du 10 Juin 1994 rendant inopposable la solidarité à l'administrateur d'une entreprise en redressement judiciaire.

En outre\* toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

La cession devra être signifiée au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, à moins qu'intervienne dans l'acte pour donner son acceptation,

#### OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR tiendra les lieux loués clos et couverts suivant l'usage, sans déroger aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture du magasin.

Pendant toute la durée du bail et ses renouvellements le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du PRENEUR. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du PRENEUR.

Le BAILLEUR décline toute responsabilité relativement :- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols, cambriolages, ou tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis dans les locaux loués par le



*PRENEUR, exception faite des actes qui seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable. Le PRENEUR accepte la présente dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.*

*- aux troubles de la jouissance du PRENEUR survenus par la faute de tiers, sauf si ces derniers relèvent de sa responsabilité civile du BAILLEUR. Le PRENEUR agira directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.*

*Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption ou réduction des services de fournitures de gaz, d'eau d'électricité, de téléphone, de chauffage, d'ascenseurs, etc.*

*Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.*

#### ARTICLE 8. - CLAUSE RESOLUTOIRE

*A défaut d'exécution par le PRENEUR d'une quelconque des obligations résultant du présent bail ou des obligations qui lui sont imposées par les dispositions légales ou réglementaires et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet/ le présent bail sera résilié de plein droit et le BAILLEUR pourra faire constater cette résiliation et faire ordonner l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef par simple ordonnance de référé.*

#### ARTICLE 9. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

*Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront, pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.*

*Si les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites. »*

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

*"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."*

En exécution de cette clause, le **CEDANT** pourrait être recherché par le BAILLEUR en raison de tout manquement commis par le **CESSIONNAIRE** aux obligations imposées par le contrat de bail.

Le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de relater plus amplement le bail, ayant une copie du bail à sa disposition depuis le début de ses négociations avec le **CEDANT**.

**CECI EXPOSE**, il est passé au **COMPROMIS DE CESSIION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL** objet des présentes.

#### COMPROMIS DE CESSIION DE BAIL COMMERCIAL

Le **CEDANT** déclare par ces présentes vendre, en obligeant solidairement ses ayants droit ou ayants-cause, sous les conditions suspensives et garanties énoncées aux présentes, au **CESSIONNAIRE** qui déclare accepter et acquérir sous les mêmes conditions, tous ses droits pour le temps restant à courir sur le bail.

Il s'interdit, pendant toute la durée du compromis, de conférer aucun droit ou charge quelconque sur le droit au bail, objet des présentes, comme aussi d'y apporter changement, si ce n'est qu'avec le consentement du **CESSIONNAIRE**.



### **DESIGNATION DU DROIT AU BAIL**

Le droit au bail, objet des présentes, porte sur les locaux dépendant d'un immeuble susvisé :

**Observation étant ici faite que le droit au bail portera sur les biens susdésignés se composant ainsi :**

#### **Au profit de Monsieur Gaetan TULLIO et Monsieur François Marie FERRI**

Une pièce d'une superficie de 22,22 m<sup>2</sup> désignée sous la teinte verte du plan ci-annexé.

La moitié indivise de deux pièces figurant sous les teintes bleu clair et bleu foncé d'une superficie totale de 34,28m<sup>2</sup>.

#### **Au profit des CONSORTS GERONIMI**

Une pièce d'une superficie de 27,13 m<sup>2</sup> désignée sous la teinte violette, une pièce de 16,09m<sup>2</sup> désignée sous la teinte orange, un ensemble de pièces d'une superficie de 2,33m<sup>2</sup>, 2,11m<sup>2</sup>, et 2,20m<sup>2</sup> désignées sous la teinte bleu du plan ci-annexé.

La moitié indivise de deux pièces figurant sous les teintes bleu clair et bleu foncé d'une superficie totale de 34,28m<sup>2</sup>.

### **DECLARATIONS PAR LE CEDANT**

Le **CEDANT** fait connaître ce qui suit au **CESSIONNAIRE**, sans préjudice des déclarations et justifications auxquelles il sera tenu en cas de réalisation de la cession promise :

#### **Sur les inscriptions**

Il déclare : .

#### **Sur les locaux**

Le **CEDANT** déclare que les locaux dans lesquels s'exerce le droit au bail, ne sont pas insalubres et n'ont fait l'objet d'aucune interdiction d'occupation ou d'exploitation, ni d'aucun arrêté de péril et n'ont fait l'objet d'aucune injonction de travaux.

Il déclare également qu'il n'existe aucune action en résiliation de bail à son encontre.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement à la cession du bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de céder le bail du **CEDANT** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **CESSIONNAIRE** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.



- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant le CEDANT :**

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant le CESSIONNAIRE :**

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

Le **CESSIONNAIRE** sera propriétaire du droit au bail, objet des présentes, à compter du jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Il aura la jouissance des locaux également à compter du même jour.

### **PRIX – MODALITES DE PAIEMENT**

La cession, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix global et principal de **CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR)**.

Ledit prix sera réparti de la manière suivante :

#### **Au profit de Monsieur Gaetan TULLIO et Monsieur François Marie FERRI**

Le prix de **QUARANTE-QUATRE MILLE QUATRE CENT SEPT EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (44 407,67 EUR)**.

#### **Au profit des CONSORTS GERONIMI**

Le prix de **SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (75 592,33 EUR)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

### **CONDITIONS GENERALES**

Cette cession, en cas de réalisation, aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit, en pareille matière, que le **CESSIONNAIRE** s'obligera à exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, et notamment sous celles suivantes :

1°- Il exécutera, aux lieu et place du **CEDANT** toutes les clauses charges et conditions dont l'accomplissement lui incombait aux termes du bail, de manière qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché, directement ou indirectement, à ce sujet ; s'il en était autrement, le **CESSIONNAIRE** serait passible de tous dommages-intérêts qu'il écherrait au profit du **CEDANT** pour le préjudice, les frais, pertes de temps et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

2°- Il s'engage à rembourser au **CEDANT** le montant du dépôt de garantie et des loyers réglés d'avance s'il en existe.



3°- Il paiera exactement, aux lieu et place du **CEDANT** à compter de ladite date, et jusqu'à la fin du bail, les loyers et accessoires, sans discussion préalable.

Il paiera de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir par la suite, notamment par suite de révision du prix. Dans ce cas, il fera son affaire personnelle du réajustement du dépôt de garantie.

4°- Il fera son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au propriétaire, dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger, en vertu des stipulations du bail et de l'état des lieux.

5°- Il continuera tous les contrats souscrits par le **CEDANT** relativement aux locaux en question, pour tous services.

6°- Il s'engage à assurer les lieux à toute compagnie de son choix.

De son côté, le **CEDANT** s'obligera à :

a) Rester garant envers le **BAILLEUR**, du paiement des loyers dans les termes de l'article L146-16-2 du Code de commerce sus-relaté.

b) Justifier au **CESSIONNAIRE** de l'acquit des impôts, taxes, contributions et redevances quelconques lui incombant à raison des locaux dont il s'agit.

Le **CEDANT** déclare avoir maintenu en l'état tout ce qui peut être considéré comme immeubles par destination.

### ETAT DES LIEUX

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut-être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DU BIEN LOUE ET A LA SANTE PUBLIQUE

#### AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 et des décrets subséquents imposant au bailleur l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

Le respect de cette réglementation appartient au bailleur de manière à n'apporter aucune nuisance au **CESSIONNAIRE**, sauf celle éventuelle des travaux de désamiantage pouvant être mis à la charge du bailleur que le **CESSIONNAIRE** devra supporter sans indemnité.

#### TERMITES

Les parties sont informées des dispositions relatives à la lutte contre les termites :



- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble ;
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet le **CEDANT** déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

#### **RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties déclarent avoir été préalablement informées des dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

#### **ELIMINATION DES DECHETS**

Le **CEDANT** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les locaux.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

*"Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon".*

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont conclues, sous les conditions suspensives suivantes au profit du **CESSIONNAIRE**:

- a) Que le **CEDANT** justifie d'un droit de propriété régulier.
- b) Qu'un certificat d'urbanisme d'information concernant l'immeuble dans lequel est exploité le droit au bail dont il s'agit soit obtenue et ne révèle aucune charge de nature à en déprécier sa valeur, à en empêcher en totalité ou en partie l'exercice.
- c) Que le droit au bail sus-désigné ne fasse l'objet d'aucune demande en annulation, résolution, ou empêchement à renouvellement par suite de défaut de paiement des loyers ou inexécution de l'une des clauses du bail.
- d) Que le **CEDANT** dispose, pour la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs pour une cession amiable et que le bien cédé ne soit pas grevé d'inscription supérieure au prix.
- e) Qu'aucun droit de préemption pouvant exister notamment au profit de la commune ne soit exercé.
- f) Que les déchets définis ci-dessus aient été retirés.

g) les présentes sont également consenties sous la condition suspensive de l'obtention par le **CESSIONNAIRE** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

#### **Au profit de Monsieur Gaetan TULLIO et Monsieur François Marie FERRI**

- Montant maximum: , auprès de .
- Durée minimale: .
- Conditions financières maximales : .

#### **Au profit des CONSORTS GERONIMI**

- Montant maximum: , auprès de .
- Durée minimale: .
- Conditions financières maximales : .



Le **CESSIONNAIRE** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours du compromis et à justifier au **CEDANT** de ce dépôt par tous moyens utiles (lettre ou attestation).

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le .

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Le **CESSIONNAIRE** devra justifier au **CEDANT** de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut d'envoi d'une et telle lettre dans le délai fixé, le compromis sera caduque à la demande du **CEDANT**.

Le **CESSIONNAIRE** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter ni de l'assurance décès-invalidité à souscrire.

Le **CESSIONNAIRE** déclare que cette condition est pour lui essentielle et déterminante, et que, sans sa stipulation, il n'aurait signé le présent compromis.

Le **CEDANT** déclare accepter cette condition.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

En considération de la présente convention, le **CESSIONNAIRE** a versé à ce jour à , séquestre constitué d'un commun accord, la somme de en un chèque numéro sur la banque .

Il est convenu que, en cas de réalisation de la vente, cette somme de s'imputera sur le prix convenu, le **CESSIONNAIRE** n'ayant plus à payer que la différence entre celui-ci et la somme ci-dessus énoncée.

En cas de non réitération de l'acte pour des motifs indépendants du **CESSIONNAIRE**, non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives par exemple, cette somme lui sera purement et simplement restituée sauf à tenir compte de qui est dit ci-après au paragraphe « MODALITES DES ENGAGEMENTS ».

La présente convention sera de plein droit résolue sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité et le **CEDANT** délié de tout engagement sans aucune indemnité pour le cas où le chèque du montant du dépôt de garantie ci-dessus ne pourrait être encaissé pour défaut total ou partiel d'approvisionnement.



Le tiers convenu a le rôle suivant, ce qu'il accepte :

- De remettre ladite somme sans retenue au **CEDANT** à défaut par le **CESSIONNAIRE** de réaliser la cession dans les délai et conditions convenus, toutes les conditions suspensives étant réalisées.

- De remettre la somme reçue, sans retenue, au **CEDANT** à défaut par le **CESSIONNAIRE** de réaliser la cession dans les délai et conditions convenus, en raison de la non-exécution fautive par ce dernier de l'une des conditions suspensives exprimées aux présentes.

- Ou de l'imputer sur le prix en cas de réalisation du présent compromis.

En cas de difficultés, le tiers convenu devra, à défaut d'accord entre les parties, verser les fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations et inviter les parties à s'en remettre à la Justice.

Les remises effectuées dans ces conditions emporteront décharge pure et simple du tiers convenu.

En outre, la somme ci-dessus versée entre les mains du tiers convenu est affectée à titre de gage et nantissement par le **CEDANT** au profit du **CESSIONNAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle.

### **ABSENCE DE REPRISE DE PERSONNEL**

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombait à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation, étant précisé que cela est conditionné à ce que l'activité du **CEDANT** dans les locaux soit continuée à l'identique par le **CESSIONNAIRE**.

### **Au profit de Monsieur Gaetan TULLIO et Monsieur François Marie FERRI**

En l'espèce l'activité que le **CESSIONNAIRE** déclare exercer dans les locaux sera celle : **d'épicerie fine et caviste**, l'activité du **CEDANT** ayant été celle : **d'achat et vente de vêtements chassures et accessoires pour enfant, achat et vente de livres neufs et d'occasion et activités s'y rapportant**.

Par suite, le **CESSIONNAIRE** ne reprendra pas le personnel du **CEDANT**.

### **En ce qui concerne LES CONSORTS GERONIMI :**

En l'espèce l'activité que le **CESSIONNAIRE** déclare exercer dans les locaux sera celle : **de vente de fruits et légumes**, l'activité du **CEDANT** ayant été celle **d'achat et vente de vêtements chassures et accessoires pour enfant, achat et vente de livres neufs et d'occasion et activités s'y rapportant**.

Par suite, le **CESSIONNAIRE** ne reprendra pas le personnel du **CEDANT**.

### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.



L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

| Seuil d'accueil de l'ERP                                                                                                                                                                                                                                                                      | Catégorie |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Plus de 1500 personnes                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1ère      |
| de 701 à 1500 personnes                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2ème      |
| de 301 à 700 personnes                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3ème      |
| Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)                                                                                                                                                                                                                                                  | 4ème      |
| Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement.<br>Dans cette catégorie :<br>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,<br>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées. | 5ème      |

Le **CEDANT** déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie . L'autorisation administrative en la matière est annexée.

Une copie du rapport de , organisme certificateur, en date du et annexé précise la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements relevant du public afférente à cette catégorie, ainsi que sa mise en accessibilité.

Un Cerfa Ad'Ap a été adressé à l'autorité administrative le par le "Bailleur", une copie de cette attestation est annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

### **DISPENSE D'URBANISME**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes et de contraintes particulières liées aux règles d'urbanisme, renonçant à tous recours contre le **CEDANT**.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **CEDANT** de son devoir de délivrer au **CESSIONNAIRE** une information complète.



## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **CLAUSE D'EXCLUSIVITE**

Le **CEDANT** s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du **CESSIONNAIRE**. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 500 M du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant 5 ans.

En cas de non-respect de cet engagement, le **CESSIONNAIRE** pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

### **INTERVENTION DU BAILLEUR LORS DE LA CESSION**

La **COMMUNE DE BASTIA**, personne morale de droit public, située dans le département de la Haute-Corse, dont l'adresse est à BASTIA (20200) Place de l'hôtel de Ville, Avenue Pierre Giudicelli, identifiée au SIREN sous le numéro 212000335.

Représentée par +++++

Conformément aux stipulations du bail, le **BAILLEUR** devra intervenir, ou se faire représenter, à l'acte de cession, à l'effet de :

- agréer la cession du droit au bail et le cessionnaire comme nouveau locataire, sans pour autant décharger le cédant de son obligation de solidarité au paiement du loyer pendant trois ans du jour de la cession,
- agréer l'activité du cessionnaire dans ses locaux, savoir :

**Pour Les consorts TULLIO-FERRI : épicerie fine, caviste.**

**Pour Les consorts GERONIMI : vente de fruits et légumes.**

En outre, le **BAILLEUR** déclare, en ce qui concerne la situation du **CEDANT** :

- qu'il est à jour de ses loyers et qu'il n'est pas débiteur de charges ou accessoires,
- qu'aucune action en résiliation de bail ou tendant à obtenir la mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit, ou à refuser le renouvellement du bail, n'a été introduite à ce jour, à son encontre,
- qu'il ne lui doit aucune indemnité pour travaux effectués.
- S'engager à conclure un bail commercial d'une durée de 09 ans moyennant un loyer de 1.200 euros mensuel sous réserve d'être autorisé par la signature d'un protocole d'accord conclu avec le cessionnaire lui permettant de démolir



l'édicule dès la signature de l'acte définitif constatant la réalisation des présentes.

Une copie exécutoire par extrait de la cession lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé

### **CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### **PLUS-VALUES**

Le **CEDANT** fera son affaire personnelle de toutes impositions auxquelles la cession pourra donner lieu au titre des plus-values.

### **DECLARATIONS GENERALES**

Le **CEDANT** déclare :

- Que son état civil ou sa dénomination est bien celui ou celle indiqué en tête des présentes.
- Qu'il n'a jamais été en état de cessation de paiements, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire.
- Qu'il n'est pas l'objet de mesure restreignant sa capacité civile.
- Qu'il n'est pas l'objet de poursuites quelconques concernant l'usage du bail ou susceptible d'entraver cet usage par le cessionnaire.
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail n'a été commise.
- Qu'il n'y a actuellement aucune instance en cours pour action résolutoire ou surenchère, ni résiliation du bail des locaux.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du bail n'est pas frappé d'expropriation ou de mesures administratives susceptibles d'en compromettre l'usage.
- Qu'il n'est intéressé par aucune instance judiciaire, prud'homale ou autre, en ce qui concerne l'usage du bail cédé.
- Qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes.



- Que le droit au bail vendu n'a jamais fait l'objet du chef du cédant d'une promesse de vente ou priorité d'achat, autre qu'au profit du bénéficiaire soussigné.

Le **CESSIONNAIRE** déclare :

- Que son état civil est bien celui indiqué en tête des présentes.
- Qu'il n'est pas atteint par aucune incapacité pour exercer le commerce.
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection civile (sauvegarde de justice, curatelle ou tutelle).
- Qu'il n'est pas ou n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire, ni de cessation de paiement, ni de faillite personnelle.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- extrait d'acte de naissance,
- carte nationale d'identité,
- extrait K bis,
- certificat de non faillite,
- compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr,

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature de l'acte.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent que la cession n'emportera pas celle de la clientèle.

### **MODALITES DES ENGAGEMENTS**

#### **Engagement de l'ACQUEREUR**

Il est convenu que, faute par l'**ACQUEREUR** ou ses substitués si cela est prévu aux présentes, d'avoir réalisé la cession dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation des présentes, celle-ci étant considérée comme caduque, le **VENDEUR** recouvrant par la seule échéance du terme son entière liberté sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité.

En cas de non-réalisation des présentes, l'**ACQUEREUR** restera redevable :

1°) Des débours engagés ;

2°) De la moitié des honoraires prévus sur l'état joint visé aux « CHARGES ET CONDITIONS » ci-dessus.

Le tout sera prélevé soit sur le dépôt de garantie avant restitution, s'il existe, ou à défaut réglé par le **VENDEUR**, à première demande, sous huitaine de la constatation de la non-réalisation.

#### **Engagement du VENDEUR**

Le **VENDEUR** s'interdit, pendant toute la durée du présent compromis, de conférer aucun droit ou aucune charge quelconque sur le droit au bail objet des présentes comme aussi d'y apporter changement, si ce n'est qu'avec le consentement préalable de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** dont l'engagement résultant des présentes, est ferme et irrévocable, ne pourra, en aucun cas, se refuser à réaliser la cession.



En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié devant constater la réalisation de la cession, il pourra y être contraint par les voies judiciaires.

Il devra rembourser alors à l'**ACQUEREUR** tous les frais engagés par lui à cet effet, y compris ceux d'avocat, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

### **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de [REDACTED] à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la cession.

### **REITERATION AUTHENTIQUE**

#### **En cas de réalisation des conditions stipulées aux présentes :**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : [REDACTED] par le ministère de **Maître Corinne FOUQUET-ANTONIOTTI, notaire à VILLE DE PIETRABUGNO, avec la participation de Maître Julie-Anne PAOLETTI, notaire à ROGLIANO assistant le CEDANT**, moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur ou par virement.

Étant précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais spécifiques stipulés le cas échéant.

Si l'une des parties ne se présentait pas dans le délai ci-dessus stipulé pour signer l'acte authentique, l'autre partie pourra soit requérir le dépôt aux minutes du présent acte et poursuivre, nonobstant tous dommages-intérêts, la réalisation de la vente en s'acquittant, éventuellement, pour le défaillant, des frais, droits et honoraires de cet acte, soit consentir à la résolution des présentes. Le tout sauf à tenir compte de la stipulation de pénalité sus-relatée.

En cas de dépôt de garantie et si le **CESSIONNAIRE** est défaillant, cette sera prélevée à due concurrence sur celui-ci, automatiquement dix jours après sommation faite au **CESSIONNAIRE** de se présenter à l'office notarial soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par exploit d'Huissier, et restée sans effet.

En tout état de cause, la réalisation des conditions suspensives n'aura pas d'effet rétroactif.

#### **En cas de non-réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes à la date prévue :**

La présente convention sera nulle et de nul effet de plein droit par simple écoulement des délais, sans qu'il soit besoin de notification ou autre formalité, sauf si la non-réalisation des conditions suspensives ressortait du fait volontaire du **CESSIONNAIRE** auquel cas les dispositions au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, s'appliqueront, le **CESSIONNAIRE** étant alors réputé défaillant. Dans la mesure où les dispositions de cet article viendraient à s'appliquer, la stipulation de pénalité ci-dessus serait mise en œuvre, indépendamment de tous dommages-intérêts.



### **FORMALITES DE PUBLICITE**

La cession de droit au bail ne permet en aucun cas au **CESSIONNAIRE** de continuer, à quelque titre que ce soit, l'activité du **CEDANT**.

1°- Pour le cas où le **CEDANT** arrête son activité pour une cause autre que son départ en retraite, et que, par suite de la cession, celui-ci s'est fait ou se fera radier du registre du commerce et des sociétés, les parties requièrent le notaire susnommé de séquestrer le prix, lors de la cession, bien que celle-ci ne puisse en aucun cas constituer une cession de fonds de commerce. Le séquestre ne devra, en appliquant contractuellement aux présentes les dispositions de l'article 1684 du Code général des impôts, lui remettre la somme séquestrée qu'après l'expiration du délai prescrit par cet article, sauf le cas de production d'un certificat de non-imposition ou de paiement de tous impôts dus par le **CEDANT** délivré par le service des impôts compétent. Le tout afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais inquiété ni recherché et soit déchargé de toute responsabilité et de toute solidarité à cet égard.

2° - Pour le cas où l'activité du **CEDANT** est poursuivie dans d'autres locaux, puisque la cession objet des présentes ne peut en aucun cas être assimilée à une cession de fonds de commerce, les parties soussignées requièrent le notaire sus-désigné de ne pas procéder aux formalités de publicité prévues par la loi.

Le prix de cession pourra donc être remis au **CEDANT** sans attendre, sauf à justifier de la mainlevée des inscriptions pouvant être révélées sur le bien cédé.

### **IMMATRICULATION**

Le **CESSIONNAIRE** a été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation notamment quant au refus de renouvellement.

En cas de cotitularité du bail, chacun doit être immatriculé au registre du commerce, même si le fonds est exploité par un seul des titulaires, dans cette dernière hypothèse le ou les titulaires non exploitants devront être immatriculés en qualité de copropriétaires non exploitants, le titulaire exploitant devra, quant à lui, être immatriculé en qualité de copropriétaire exploitant.

### **INFORMATION**

#### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **FRAIS - DROITS - HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de l'acte de réalisation sont à la charge du **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à les payer au plus tard au jour de l'acte constatant la réalisation des présentes et dont un état prévisionnel est ci-annexé et approuvé par lui.

En cas de non-réalisation des présentes, le **CESSIONNAIRE** restera redevable envers le rédacteur des présentes, outre des débours engagés pour la



constitution du dossier, d'une somme de toutes taxes comprises au titre de l'article 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, en rémunération du travail effectué.

Cette somme, dans la mesure où un dépôt de garantie existe, sera directement prélevée sur celui-ci, ce que le **CESSIONNAIRE** autorise dès à présent.

### **PROVISION SUR FRAIS**

A titre de provision sur frais, le **CESSIONNAIRE** verse au compte de l'office notarial la somme de .

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile :

- le **CEDANT** : à l'adresse susvisée,
- le **CESSIONNAIRE**: à l'adresse susvisée.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent compromis exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun."*



### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

**FAIT à VILLE DE PIETRABUGNO (Haute-Corse) ,  
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN.**

**Le**

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial, Toga, Immeuble « Le Napoléon » à VILLE DE



PIETRABUGNO qui sera seul habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Comprenant :

- vingt-quatre pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Suivent les signatures.

PROJET