

## ACTE DE CESSION DE DROIT AU BAIL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

#### La société **PICCARD SPORTS**,

Société par actions simplifiée au capital de 1 243 520 euros,

Dont le siège social est 170 avenue des Jeux Olympiques - Col des Saisies - Les Saisies 73620 HAUTELUCE,

Immatriculée sous le n° 379 990 575 RCS CHAMBERY,

Représentée aux présentes par son Président, Monsieur Franck PICCARD, dûment habilité à cet effet par décision unanime des associés en date du 9 février 2021, dont copie jointe en annexe (Annexe 01),

Ci-après dénommée le "*Cédant*",

**D'une part,**

**ET**

#### La Société **BOBEE ANNE**

Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 euros

Dont le siège social est Galerie Les Ravines 73550 MERIBEL LES ALLUES

Immatriculée sous le n° 797 767 639 RCS CHAMBERY

Représentée par Madame Anne BOBEE, épouse JOUAN, associée unique et seule gérante, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le "*Cessionnaire*",

**D'autre part,**

Ci-après dénommées ensemble les « *Parties* ».

### En présence de :

#### La société **LA CRUSTE**,

Société civile immobilière au capital de 10 000 euros,

Dont le siège social est 170 avenue des Jeux Olympiques Col des Saisies - Les Saisies 73620 HAUTELUCE,

Immatriculée sous le n° 493 314 728 RCS CHAMBERY,

Représentée aux présentes par son Gérant, Monsieur Franck PICCARD, dûment habilité à cet effet par les statuts de la Société,

Ci-après dénommée « *le Bailleur* ».

FP  
AS.

**La société SR CONSEIL,**

Société pluriprofessionnelle d'exercice d'experts-comptables et d'avocats par actions simplifiée au capital de 358 000 euros,

Dont le siège social est 82 rue de la Petite Eau 73290 LA MOTTE SERVOLEX

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 747 120 590 RCS CHAMBERY,

Représentée par Maître Béatrice TETAZ-MONTHOUX, son Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « **le Séquestre** » .

**PREAMBULE**

**Rappel du devoir d'information et bonne foi**

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature des présentes ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que " *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* ", les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées.

Le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code Civil.

**Renonciation à l'imprévision**

Concernant la réalisation des présentes, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté : « *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.* »

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Le bail » désignera le contrat conférant la jouissance des locaux désignés et les droits y attachés, soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code commerce, objet des présentes,
- « Le Droit au bail » désignera les droits et obligations liés au Bail, objet de la présente cession.
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués en vertu du Bail.

**ONT PREALABLEMENT À LA CESSION, OBJET DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIT :**

### **BAIL CÉDÉ**

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à HAUTELUCE (Savoie) du 21 novembre 2007, enregistré au SIE d'ALBERTVILLE, le 04/12/2007, bordereau n°2007/1013 Case n°2 (ci-après le « *Bail Cédé* ») Monsieur Denis CHAMIOT CLERC, demeurant Les Saisies 73620 HAUTELUCE, a donné à bail à la société PICCARD des locaux commerciaux sis 599 avenue des Jeux Olympiques, Col des Saisies – Les Saisies 73620 HAUTELUCE, dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « La Mouanda », édifié sur un terrain figurant au cadastre rénové de ladite commune Section AC n°176 et 177.

Les locaux commerciaux sont les suivants :

- lot n°10 : un local commercial situé sur deux niveaux, au rez-de-chaussée et à l'entresol, avec un escalier privatif, d'une superficie totale de 49,30m<sup>2</sup> et les 91/10310èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
- lot n°11 : un local commercial situé sur deux niveaux, au rez-de-chaussée et à l'entresol, avec un cabinet de toilette et un escalier privatif, d'une superficie totale de 46,80m<sup>2</sup>, et les 485/10310èmes des parties communes générales.

Le Bail Cédé est ci-annexé (**Annexe 1**).

Il est précisé que l'immeuble dont il s'agit est soumis au statut de la copropriété suivant acte reçu par Maître Joanny GUERRAZ, Notaire à UGINE, le 3 juillet 2004 dont une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de CHAMBERY 1, le 10 juillet 2007, volume P, numéro 11259. Cet acte a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Joanny GUERRAZ, Notaire à UGINE, le 16 juillet 2009, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CHAMBERY 1, le 27 juillet 2009, volume 2009 P, numéro 9403.

La SCI LA CRUSTE a procédé à l'acquisition des biens immobiliers objets du Bail Cédé suivant acte authentique reçu le 27 novembre 2013 par Maître Pascal JAFFLIN, Notaire à ALBERTVILLE.

Le Cessionnaire dispense une plus ample désignation des locaux objets du Bail Cédé qu'il déclare bien connaître pour les avoir visités plusieurs fois, dans le but des présentes.

### **DESTINATION**

Concernant la destination des locaux objets du Bail Cédé, il est prévu que les locaux devront servir au preneur pour « *l'exercice de tous commerces et notamment son activité de vente et location d'articles de sports, commerce de détail de vêtements, à l'exclusion de fabrication de négoce de souvenirs, de bar, café, tout type de restauration, de fabrication et vente de denrées alimentaires* ».

### **DUREE DU BAIL**

Ce bail a été consenti pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2007. Il est en tacite prolongation depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2016, faute de congé avec offre ou demande de renouvellement délivré par le Bailleur ou le Preneur.

## LOYER

Le bail du 6 juin 2006 a été consenti moyennant un loyer annuel fixé à l'origine à 1 935 euros hors taxes, payable mensuellement et d'avance. Ce loyer a été fixé pour la première période triennale et doit être révisé au début de chacune des autres, sur la base de l'indice national du coût de la construction dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à HAUTELUCE (Savoie) du 25 Juin 2010 portant avenant au bail sus-énoncé, le montant du loyer a été ramené à MILLE QUATRE CENTS (euros) hors taxes, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2010.

En application de ces dispositions, le loyer a été révisé et s'élève à ce jour à 1 511 euros HT par mois. Aucune charge n'est refacturée en sus du loyer. (**Annexe 1**)

Aucun dépôt de garantie n'a été versé au Bailleur.

La taxe foncière demeure à la charge du Bailleur.

## CESSION DU DROIT AU BAIL

Concernant la cession du droit au bail, il est convenu que *« le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail (...) sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, à peine de nullité des cessions ou sous-locations, et même de résiliation immédiate des présentes et de tous dommages-intérêts si bon semble au bailleur (...) »*.

\*\*\*\*\*

Monsieur et Madame JOUAN se sont montrés intéressés par l'acquisition du droit au bail des locaux susvisés ainsi que par l'acquisition desdits locaux, et ce afin d'y exploiter un fonds de commerce d'épicerie fine, fromagerie, charcuterie, traiteur, à l'exclusion de tout fonds de commerce de vente d'articles de sport, les deux acquisitions étant interdépendantes.

Il a été conclu préalablement aux présentes entre la société PICCARD SPORTS d'une part, et Monsieur et Madame JOUAN, d'autre part, par acte sous seings privés en date du 15 avril 2021, une promesse de cession de droit au bail, sous diverses conditions suspensives, qui à ce jour ont toutes été réalisées ou auxquelles l'Acquéreur a déclaré renoncer.

Monsieur et Madame JOUAN ont entendu se substituer la société BOBEE ANNE au titre du présent contrat, ce que le Cédant déclare accepter.

Jusqu'à la signature des présentes, les relations entre les parties étaient régies par les stipulations dudit compromis de cession de droit au bail susvisé. Postérieurement aux présentes, les relations entre les parties seront régies par le présent acte.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations dudit compromis de cession de droit au bail et celles du présent acte de cession, seules les stipulations du présent acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de correspondance antérieure à la signature des présentes.

**C'EST POURQUOI LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET, CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIT**

\*\*\*\*\*

### **ARTICLE 1 - CESSION DE DROIT AU BAIL**

Par les présentes, le Cédant cède, sans autre garantie que celle de l'existence du Bail Cédé, le droit, pour le temps restant à courir, à compter de ce jour, audit bail tels qu'énoncé dans l'exposé, au Cessionnaire qui accepte, d'acquérir.

### **ARTICLE 2 - PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le Cessionnaire a la propriété du droit au Bail Cédé à compter de ce jour, et il en a la jouissance également à compter de cette date, par la prise de possession réelle, les locaux ci-dessus étant libres, de toute occupation.

### **ARTICLE 3 - PRIX DE CESSION**

#### **3.1. Détermination du prix de cession**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de **cent cinquante mille (150.000) euros** payable comptant ce jour, par virement sur le compte de la CARPA CHAMBERY- la SPE SAS SR CONSEIL, Lexalp étant désignée en qualité de séquestre amiable, comme indiqué ci-après.

#### **3.2. Remise du prix - Constitution de séquestre**

Les parties conviennent de laisser, ce jour, entre les mains de Maître Béatrice TETAZ-MONTHOUX, Avocate Associée et Directrice Générale de la SPE SAS SR CONSEIL, LEXALP, 121 allée Albert Sylvestre 73000 CHAMBERY, à titre de séquestre, la somme de cent cinquante mille (150 000) euros.

Cette somme sera détenue par Maître Béatrice TETAZ-MONTHOUX pour le compte de la société PICCARD SPORTS. Elle sera déposée sur le compte spécial ouvert à la CARPA de CHAMBERY.

De convention expresse, cette somme est affectée en nantissement au profit du Cessionnaire à la garantie du rapport d'un état vierge de toute inscription de privilège de vendeur ou de nantissement.

En conséquence :

1 - Si l'état qui devra être requis par le séquestre après la présente cession (état certifié à la date du seizième (16<sup>ème</sup>) jours suivant la cession) ne révèle aucune inscription de cette nature, la somme sera remise à la société PICCARD SPORTS.

2.- Si ce même état révèle une ou plusieurs inscriptions de privilège de vendeur ou de nantissement, le Séquestre est investi d'un commun accord entre les parties de la mission suivante :

AP  
AJ

- a) devra aviser, par lettre recommandée avec AR les créanciers révélés par l'état de la présente cession et les inviter à faire connaître le montant de leur créance dans un délai de 30 jours ;
- b) il sera indiqué à ces mêmes créanciers que, faute par eux d'avoir obtempéré dans ce délai, le prix sera remis à la société PICCARD SPORTS ;
- c) une fois expiré le délai imparti aux créanciers pour se manifester, il sera procédé au règlement de la créance de ceux qui se seront fait connaître, dans l'ordre de leurs inscriptions après que la société PICCARD SPORTS a donné son accord sur le montant des sommes à régler. Le solde disponible sera remis à la société PICCARD SPORTS.

#### **ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession est consentie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes que le Cessionnaire s'oblige à accomplir, savoir :

- de prendre les lieux loués dont le droit au bail fait l'objet de la présente cession, dans leur état au jour de la prise de possession sans pouvoir faire de réclamation pour quelque cause que ce soit
- d'assurer les locaux dès son entrée en jouissance. Le Cédant faisant son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats d'assurance souscrits par lui relativement aux locaux.
- de payer exactement aux lieux et place du Cédant, à compter de l'entrée en jouissance, l'ensemble des charges relatives aux droits au Bail Cédé,
- de faire muter à son nom et à ses frais tous les contrats d'abonnement au service des eaux, électricité, téléphone, gaz et d'acquitter les cotisations à compter du jour d'entrée en jouissance. A cet effet, le Cédant s'oblige à signer tous actes de résiliation et de transfert.

Le Cessionnaire remboursera au Cédant le prorata du loyer et des charges dont il a fait l'avance à ce jour.

Concernant les polices d'assurances souscrites par le Cédant relatives au local sur lequel portent les droits ici cédés, il est expressément précisé que ce dernier fera son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats d'assurance souscrits par lui relativement aux locaux.

#### **Etat des lieux :**

Le rédacteur des présentes rappelle aux Parties qu'en application de l'article L145-40-1 du Code de Commerce, en cas de cession d'un droit au bail, un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement entre le Bailleur, le Preneur sortant et le nouveau Preneur.

Si un état des lieux ne peut être établi amiablement par les Parties, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le nouveau preneur.

Les Parties déclarent qu'elles procéderont préalablement à l'issue de la signature des présentes à un état des lieux contradictoire, avec le cas échéant le concours du Bailleur, dont une copie sera remis au rédacteur des présentes.

## ARTICLE 5 - DECLARATIONS DES PARTIES

### 5.1. Déclarations du Cédant

Monsieur Franck PICCARD, en sa qualité de représentant légal, déclare que la société PICCARD SPORTS :

- n'est pas en état de cessation des paiements,  
- ne ou n'a fait l'objet d'aucune mesure ou procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire des entreprises. Concernant cette déclaration, les parties reconnaissent que le rédacteur de l'acte a attiré leur attention sur son importance, et ce notamment au regard des dispositions du Code de Commerce instituant une nullité de certains actes accomplis dans le cadre de la période suspecte.

Le Cédant déclare en outre :

- que rien dans sa situation du fonds ou sa capacité juridique n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission du droit au Bail Cédé, le cas échéant, et à en assurer la possession paisible au Cessionnaire ;

- que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat. En ce sens, un état des risques technologiques ou naturels est ci-annexé (Annexe 2).

Le Cédant déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances),

- que la commune de HAUTELUCE n'a pas délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel est soumis au droit de préemption la cession de baux commerciaux, et ce en application de l'article L 214-1 du code de l'urbanisme (courriel de la Mairie en Annexe 3),

- que les locaux objets des présentes ont fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Ils entrent en conséquence dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la Santé publique sur la prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis.

A titre purement informatif, le Cédant déclare qu'il résulte des recherches effectuées dans les parties privatives n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du diagnostic établi par le Cabinet ALPES CABINET D'EXPERTISE à TOURNON, le 5 septembre 2013, dans le cadre de l'achat des murs par le Bailleur.

Le Cédant rappelle de ce qu'il est dispensé purement et simplement par le Cessionnaire de lui fournir un dossier technique complet ; en effet, dans le cadre de l'interdépendance des contrats dont il sera fait état ci-après en raison de la cession par la SCI LA CRUSTE des murs à la société JUANITOTA, ce dossier sera remis par le Notaire rédacteur de l'acte dont s'agit.

- qu'il est informé de déclarer à la Mairie du lieu de situation des locaux, objet de la présente cession de droit au bail, la présence de termites dans l'immeuble et qu'il garantit qu'à ce jour, il n'a pas été nécessaire d'effectuer une telle démarche.

**\* Certificat d'urbanisme**

Il a été délivré le 28 mai 2021 sous le numéro CU07313221D2045, par la Mairie de HAUTELUCE, en application de l'article L.410-1a) du Code de l'urbanisme, un certificat d'urbanisme dont le Cessionnaire déclare avoir pris une parfaite connaissance, en vue des présentes.

Le Cessionnaire s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution desdites charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations énoncées dans ce document.

Copie de ce certificat est annexé aux présentes (**Annexe 3 bis**).

- qu'en matière de sécurité et de conformité des prescriptions administratives :

**\* Sécurité électrique et incendie :**

Le Cédant déclare qu'il n'a reçu aucune sommation, ou mise en demeure, d'effectuer des travaux de mise en conformité des locaux objets des présentes.

**\* Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - 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.). 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

<p>Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH).</p> <p>Dans cette catégorie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,</li> <li>- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.</li> </ul>	5ème
--	------

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

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, antivol, 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.

Concernant les règles applicables en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le Cédant déclare être en conformité.

Le Cessionnaire fait son affaire personnelle, dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement des locaux objets des présentes, du respect desdites règles.

Au titre du bail commercial, le Cédant déclare et certifie :

- qu'il est à jour dans le paiement des loyers ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune contestation sur la validité du Bail Cédé ;
- qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec le Bailleur ;
- qu'aucune contravention aux clauses et conditions des droits au Bail Cédé ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour ;
- qu'il est exclu de la présente cession tout autre élément susceptible de dépendre du fonds exploité dans ledit local ;
- qu'aucun règlement intérieur ne s'applique dans la zone du local loué,
- qu'il n'a reçu aucune injonction particulière en matière d'hygiène et sécurité,
- qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du Bail Cédé ne lui a été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
- que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux objets du Bail Cédé l'ont été avec l'accord du Bailleur ;
- qu'aucun travaux pour l'exploitation du local n'a été prescrit par une quelconque autorité administrative ;
- et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués ;
- d'une manière générale qu'il n'existe aucune contestation de quelque nature qu'elle soit sur la validité du bail commercial.

La société PICCARD SPORTS déclare que le fonds de commerce exploité dans les locaux objets du Bail Cédé, n'est grevé d'aucune inscription de privilèges ou nantissements (état des inscriptions en Annexe 4).

Enfin, le Cédant s'est engagé depuis le 15 avril 2021 jusqu'à ce jour :

- à conserver les locaux en bon état d'entretien,
- à respecter les clauses et conditions de la location des locaux, dans les conditions habituelles et normales, le tout de manière à préserver les droits du Bénéficiaire,
- à permettre au Cessionnaire ou à toute personne qu'il mandaterait d'accéder aux locaux, sous réserve d'en informer le Cédant au minimum 24 heures à l'avance,
- à ne souscrire aucun engagement et à ne conférer aucune garantie susceptible d'empêcher la réitération des présentes, et plus spécialement aucun droit direct ou indirect, réel ou personnel, ni charge à quiconque sur le droit au bail objet des présentes ou dans les locaux dont s'agit, de ne consentir aucune sous location, comme aussi de n'y apporter aucune modification susceptible d'en changer la nature ou de le déprécier, à peine de caducité des présentes,

Au surplus, il déclare et garantit au Cessionnaire que les locaux sont libres, notamment de tous matériels et mobiliers.

## **5.2. Déclarations du Cessionnaire**

Madame Anne JOUAN déclare, au nom et pour le compte de la Société :

- que son siège social est situé en France,
- qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements,
- ne ou n'a fait l'objet d'aucune mesure ou procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire des entreprises,
- n'avoir jamais fait l'objet d'une condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale,
- que la cession qui lui est consentie porte exclusivement sur le droit au bail susrelaté,
- qu'il ne saurait être question pour elle de poursuivre ou reprendre l'exploitation d'un fonds de commerce de vente et vêtements de sport, précédemment exploité dans les locaux, objet de la présente cession de droit au bail,
- qu'elle a parfaite connaissance de ce qu'une telle démarche entraînerait l'assujettissement pur et simple du présent contrat aux formalités et contraintes particulières aux ventes de fonds de commerce (insertion dans un Journal d'Annonces Légales et au BODACC, nécessité d'accord préalable des créanciers inscrits, indisponibilité du prix ...).
- et qu'elle s'interdit en conséquence expressément d'entreprendre quoi que ce soit qui puisse aboutir à permettre la requalification de la présente cession en une vente de fonds de commerce.

Le Cessionnaire déclare être parfaitement informé de ce que, dans l'hypothèse où il contreviendrait à cet engagement :

- il se trouverait avoir acquis un fonds de commerce et non un droit au bail, lequel fonds serait susceptible de faire l'objet d'un droit de suite de la part de tous les créanciers inscrits sur ledit fonds dans les délais légaux,
- il ne pourrait en leur qualité de Cessionnaire conserver ledit fonds que moyennant paiement desdites créances,
- et qu'ils se trouverait fiscalement solidaire du Cédant conformément à l'article 1684 du Code Général des Impôts.

### **5.3 Compte prorata**

Dans l'hypothèse où le Cessionnaire déclare vouloir poursuivre les contrats de fourniture d'eau, d'électricité et de gaz le cas échéant, sous réserve de l'accord des cocontractants, les parties conviennent d'établir, sous leur entière responsabilité, et dans la mesure du possible de manière amiable, les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du Bénéficiaire, au titre des charges locatives, sur la base d'un relevé des compteurs (eau, EDF, gaz, etc...le cas échéant), outre les abonnements y attachés.

A défaut d'accord entre les parties, ils seront établis par un huissier de justice désigné à la requête de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Cédant le Cessionnaire.

La partie débitrice s'oblige à rembourser à l'autre partie la quote-part lui incombant au plus tard dans le mois suivant la prise de jouissance.

### **ARTICLE 6 - INTERVENTION DU BAILLEUR**

Aux présentes intervient la SCI LA CRUSTE, représentée par Monsieur Franck PICCARD, laquelle donne son accord pour la cession du droit au bail objet des présentes, en application des dispositions du Bail Cédé, mais également au titre de l'interdépendance des contrats dont il sera fait état ci-après.

FP  
AS.

## **ARTICLE 7 - INTERDEPENDANCE DES CONTRATS**

Les Parties reconnaissent expressément que la présente cession de droit au bail au profit du Cessionnaire et celle portant sur les locaux objets dudit bail, au profit de la Société JUANITOTA, fait partie d'une seule et même opération économique et constitue en conséquence des contrats interdépendants au sens de l'article 1186 du code civil.

La cession portant sur les locaux objets du Bail Cédé est signée ce jour entre la SCI LA CRUSTE et la Société JUANITOTA, L'acte dont s'agit devra comporter une clause similaire mais relative à la présente cession de droit au bail.

En conséquence, il est bien entendu et convenu :

- Qu'aucune des Parties ne pourra solliciter l'exécution de l'une seulement des cessions sans solliciter l'exécution de l'autre,
- Que le défaut de réitération de l'une des deux cessions, quelle que soit celle-ci, rendrait caduque l'autre cession,
- Que la nullité, la résiliation, la résolution de l'une des deux cessions, quelle que soit celle-ci, entraînerait la caducité de l'autre cession.

## **ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **8.1. Formalités**

La cession de droit au bail objet des présentes n'a pas pour objet de permettre au Cessionnaire de continuer l'activité du Cédant.

En conséquence, et puisque la cession du droit au bail exclut toute cession de clientèle, il n'y a pas lieu de procéder aux formalités de publication prévues par l'article L.141-12 du Code de Commerce, et les parties dispensent en tant que de besoin, le rédacteur de les effectuer.

### **8.2. Attribution de juridiction**

Pour le cas de contestations pouvant s'élever au sujet de la présente cession, les parties font attribution de juridiction au Tribunal de Commerce de CHAMBERY.

### **8.3. Election de domicile**

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

- le Cédant, en son siège social,
- le Cessionnaire, en son siège social.

### **8.4. Honoraires – Négociation –droits de mutation**

Chacune des parties conservera à sa charge les honoraires de son Conseil.

Les parties reconnaissent que les présentes ont été réalisées et négociées par l'intermédiaire de la société HBC TRANSACTION dont les honoraires, qui s'élèvent à 25 000 euros hors taxes, sont à la charge du Bénéficiaire et lui sont payés ce jour par virement.

Le montant des droits de mutation s'élève à 3 810 euros que le Cessionnaire s'engage à payer par virement établi à l'ordre du Trésor Public.

### **8.5. Décharge**

Les parties déclarent avoir fixé ensemble d'un commun accord et préalablement aux présentes, et sans l'intervention de l'Avocat rédacteur, le prix et les modalités principales des présentes, le rédacteur se bornant dès lors à transcrire fidèlement leurs accords.

### **8.6. Affirmation de sincérité**

Les parties affirment, 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 avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### **8.7. Clause d'indivisibilité**

Toutes les clauses de la présente cession sont de rigueur. Aucune d'entre elles ne peut être réputée de style, chacune est une condition déterminante de la présente convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

### **8.8. Protection des données à caractère personnel**

Maître Mathilde VALLERAND, Avocate Gérante de la SARL VALLERAND MELIN AVOCATS, Société d'Avocats sise à ANNECY (74600) – 88 avenue d'Aix-les-Bains - Seynod, rédacteur des présentes, met en oeuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

- ✓ soit l'intérêt légitime poursuivi par la SARL VALLERAND MELIN AVOCATS lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :
  - la prospection ;
  - la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
  - l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec la Société ;
  - le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
  - la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.
- ✓ Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'elle met en oeuvre un traitement ayant pour finalité :
  - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
  - la facturation,
  - la comptabilité.

La SARL VALLERAND MELIN AVOCATS ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec la

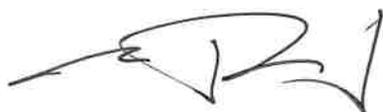
Société. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospectus sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements de la Société n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime de la Société, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : [contact@melin-avocats.fr](mailto:contact@melin-avocats.fr) ou par courrier postal à l'adresse suivante : SARL VALLERAND MELIN AVOCATS – Société d'Avocats – 88 avenue d'Aix-les-Bains – Seynod 74600 ANNECY, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé. Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Fait en cinq exemplaires originaux  
A ALBERTVILLE  
Le 1<sup>er</sup> Septembre 2021

Le Cédant	
Pour la société PICCARD SPORTS Franck PICCARD	
Le Cessionnaire	
Pour La Société BOBEE ANNE Mme ANNE JOUAN	
Le Bailleur	
Pour la SCI LA CRUSTE Franck PICCARD	
Le Séquestre	
Pour la Société SR CONSEIL Béatrice TETAZ-MONTHOUX	

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
CHAMBERY 2  
Le 22/09/2021 Dossier 2021 00116102, référence 7304P02 2021 A 03292  
Enregistrement : 3810 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Trois mille huit cent dix Euros  
Montant reçu : Trois mille huit cent dix Euros



AJ

**Annexes :**

- **Annexe 01** : Décision d'habilitation
- **Annexe 1** : Copie du bail cédé + avenant
- **Annexe 2** : Etat des risques et pollutions
- **Annexe 3** : Courriel Mairie du 25/02/2021
- **Annexe 3 bis** : certificat d'urbanisme
- **Annexe 4** : Etat des inscriptions PICCARD SPORTS

FP  
AS-