

# MODÈLE DE CONTRAT DE CESSIION DE BAIL COMMERCIAL

*Le présent modèle est fourni à titre purement informatif et indicatif et ne constitue pas un avis juridique. L'accompagnement par un professionnel du droit pour une analyse personnalisée est recommandé.*

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

....., entreprise individuelle, immatriculée sous le numéro....., située .....,

Ci-après le « **Cédant** »,

D'une part,

## ET :

....., entreprise individuelle, immatriculée sous le numéro....., située .....,

Ci-après le « **Cessionnaire** »,

D'autre part.

Le Cédant et le Cessionnaire étant ensemble désignés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

## IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Par acte sous seing privé en date du ....., ..... (ci-après le « **Bailleur** ») a consenti à l'entreprise individuelle ....., un bail commercial sur les locaux situés ..... pour une durée de 9 ans et moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de .....€ (.....).

Ce bail a été consenti pour l'exercice des activités suivantes :

.....

Le Cessionnaire a manifesté son intérêt quant à la reprise dudit bail commercial.

Le Bailleur, dûment informé du projet de cession conformément aux stipulations du bail, a irrévocablement et inconditionnellement autorisé la présente cession et agréé le Cessionnaire, dans un écrit daté du .....

**CELA EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

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

Le Cédant cède, sous les garanties ordinaires et de droit au Cessionnaire qui l'accepte, tous les droits, pour le temps restant à courir, du bail commercial susvisé.

Un exemplaire du contrat de bail commercial est remis au Cessionnaire qui en a pris connaissance dans toutes ses dispositions.

Le Cessionnaire déclare connaître les locaux pour les avoir vus et visités.

#### **ARTICLE 2- ENTRÉE EN JOUISSANCE**

Le Cessionnaire acquiert la pleine jouissance et propriété du droit au bail au jour de la signature des présentes, le Cédant ayant entièrement libéré locaux à ce jour.

À compter de cette date, le Cessionnaire est subrogé dans tous les droits que le Cédant tient du bail commercial objet de la cession, de même qu'il est tenu de toutes ses obligations.

Le Cessionnaire déclare prendre les locaux dans l'état dans lesquels ils se trouvent, constaté par un état des lieux contradictoire de sortie dressé entre le Bailleur et le Cédant d'une part, et un état des lieux contradictoire d'entrée entre le Bailleur et le Cessionnaire d'autre part, annexés aux présentes.

Le cas échéant, les frais d'intervention d'un huissier de justice dans la réalisation des état des lieux seront partagés entre les parties pour moitié.

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

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de .....€ (..... euros), hors taxes et droits.

Le paiement de ce prix est effectué en intégralité à la signature des présentes, par le Cessionnaire au Cédant, qui en donne bonne et valable quittance.

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que la présente clause stipule l'intégralité du prix de cession convenu.

#### **ARTICLE 4- DÉPÔT DE GARANTIE**

Au jour de la signature des présentes, le Cessionnaire rembourse au Cédant la somme de ..... € (.....) correspondant au montant du dépôt de garantie versé entre les mains du Bailleur à la conclusion du bail commercial.

## **ARTICLE 5- OBLIGATIONS DES PARTIES**

### **a. Obligations du Cessionnaire**

Le Cessionnaire s'engage à :

- Prendre les locaux dans leur état, au jour de son entrée en jouissance, tel que constaté par l'état des lieux d'entrée.
- Souscrire ou transférer à ses frais toutes les polices d'assurances en cours et abonnements aux services collectifs souscrits par le Cédant.
- Exécuter de bonne foi toutes les obligations prévues par le bail commercial cédé, notamment le paiement des loyers.
- Restituer au terme du bail les locaux loués dans l'état dans lequel le Bailleur est en droit de les exiger en vertu du bail et de la loi.
- Supporter tous les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges de toute nature portant sur les locaux, à compter de son entrée en jouissance, et rembourser, le cas échéant, au Cédant les sommes acquittées à ce titre.

### **b. Obligations du Cédant**

Le Cédant s'engage à :

- Procéder, dans le mois suivant l'entrée en vigueur de la cession, à la radiation de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés pour l'établissement exploité dans les locaux objet de la présente cession.
- S'acquitter de toutes les sommes dues au Bailleur du fait de son occupation des lieux, et notamment des loyers, charges et accessoires du bail jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire.
- S'acquitter, au prorata des mois d'occupation des locaux, jusqu'à la date d'entrée en jouissance du Cessionnaire, de tous les impôts, contributions, taxes, redevances et autres charges de toute nature relatives à son exploitation des locaux.
- Se charger, à ses frais, du désintéressement de tout créancier dont les droits seront nés antérieurement à l'entrée en vigueur de la cession, en particulier à rapporter les actes de mainlevée et de radiation de toutes les inscriptions de privilège, sûreté ou nantissement que pourrait révéler l'état qui sera levé après l'entrée en jouissance du Cessionnaire.
- Se charger de la continuation et/ou de la résiliation des contrats de travail le liant au personnel employé dans les locaux.

## **ARTICLE 6- ENREGISTREMENT**

Le Cessionnaire devra accomplir, à ses frais, dans le mois qui suit la signature des présentes, toutes les formalités d'enregistrement de la cession auprès de l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 7- DATE DE CESSION DU BAIL COMMERCIAL**

La cession prend effet et sera définitive à la date de signature du présent contrat. A cette date, le Cessionnaire prendra possession des clés du local commercial.

Le Cédant déclare avoir vidé les lieux au moment de la remise des clés au Cessionnaire.

#### **ARTICLE 8- RÈGLEMENT DES LITIGES**

En cas de conflit ultérieur, les Parties s'engagent à trouver une solution amiable.

En l'absence d'accord, les Parties peuvent porter le litige devant le Tribunal Judiciaire de .....

#### **ARTICLE 9- POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour accomplir toutes formalités partout où besoin sera.

Fait à....., le.....

En quatre (4) exemplaires

Signatures :

Le Cédant

Le Cessionnaire

## **Annexes**

1. États des lieux de sortie et d'entrée
2. Copie du bail commercial en date du ..... et annexes