



Ainsi, les parties affirment expressément sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (art. 1837 C.G.I) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif sus-indiqué.

Ainsi fait et signé à Nîmes
En cinq exemplaires
Le 8 avril 1991

- Mots rayés nuls : 0
- Lignes rayées nulles : 0

Pour la Société FROMIMO
Monsieur William BEAUX
"lu et approuvé"

L. C. gpm.


Pour la Société FRIGAFAIN
Monsieur FERRER
"lu et approuvé"

lu et Approuvé


thf.



DECLARATIONS DU CEDANT

Monsieur William BEAUX déclare sous sa responsabilité personnelle :

- que la Société qu'il représente, ni aucun des membres qui la compose ne sont en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou de liquidation de biens ;
- que depuis que la Société FROMIMO est locataire des locaux, objet de la présente cession, elle n'a été l'objet d'aucun changement d'état pouvant donner des droits, même partiels, à qui que ce soit, sur le droit au bail cédé.

Et d'une manière générale, le droit à ce bail n'a été l'objet, de son chef, d'aucun obstacle, d'aucun empêchement, ni d'aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, pouvant faire obstacle aux présentes.

Par ailleurs, le fonds de commerce de marchand de biens que le cédant exploitait jusqu'à ce jour dans les locaux faisant l'objet du bail cédé n'est grevé d'aucun privilège et que la Société FROMIMO n'a jamais donné le droit au bail cédé en nantissement dans la forme civile.

SIGNIFICATION

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original du présent acte à l'effet d'accomplir la signification de la cession de droit au bail qui en est l'objet, auprès de Monsieur et Madame BRUNEL et ce, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

DECHARGE DU REDACTEUR

Les soussignés reconnaissent que Madame Mireille REYNAUD-DAVIAUD n'est pas intervenue dans la négociation et n'a fait que rédiger à leur gré, les conventions arrêtées entre eux, déclarent qu'ils la dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations, et qu'en ce qui concerne les ajouts manuscrits insérés dans le texte dactylographié, ils ont été faits, en leur présence, sur leur demande et avec leur consentement réciproque.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore et conformément à la loi, les parties ont déclaré prendre acte des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux obligations et aux sanctions applicables aux insuffisances et aux dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité comme au droit de préemption que l'Etat peut exercer sur les biens cédés.

4°) - Faire son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux aux propriétaires dans l'état où ces derniers auront le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail et des états des lieux qui auraient pu être dressés.

5°) - Continuer tous les contrats souscrits par la Société FROMIMO relativement aux locaux, objet de la présente cession de bail, pour toute assurance et tous services.

6°) - Enfin, la Société FRIGAPAIN paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que le coût de la signification à leur faire le cas échéant, en vertu de l'article 1 690 du Code Civil.

7°) - Engagement direct du cessionnaire :

La Société FRIGAPAIN s'engage à effectuer en temps utile toutes les formalités qui seront consécutives à la présente cession de telle manière que le cédant ne puisse jamais être inquiété, ni recherché, de même qu'en exécution de toutes les obligations énoncées ci-dessus et qui seront à sa charge. Cet engagement vaudra, comme l'exigent les conditions du bail qui fait l'objet de la présente cession, engagement direct par le cessionnaire vis à vis du propriétaire.

PROPRIETE

La Société FRIGAPAIN a la jouissance pleine, entière et définitive des locaux faisant l'objet de la présente cession en qualité de nouveau locataire depuis le 29 janvier 1991.

PRIX

La présente cession est respectivement consentie et acceptée moyennant le prix de 560 000 (cinq cent soixante mille) francs que Monsieur Thierry FERRER, es-qualités, a payé à l'instant même à Monsieur William BEAUX, es-qualités, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, au moyen d'un chèque barré n° 6 393 956 émis sur la Banque *Nationale de Paris*.

Dont quittance d'autant

REMBOURSEMENT DES LOYERS D'AVANCE

Le cédant reconnaît que le cessionnaire lui a versé la somme de 17 412 (dix sept mille quatre cent douze) francs qu'il avait lui-même versée aux bailleurs correspondant au loyer des mois de février et mars 1991.

Dont quittance sans réserve.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur".

Au paragraphe relatif à la destination des lieux, il a été stipulé que les locaux faisant l'objet du bail pourront être consacrés par le preneur à l'activité de tout commerce à l'exclusion toutefois d'activités bruyantes, malodorantes ou insalubres ou d'activités pouvant causer une gêne aux occupants de l'immeuble ou du voisinage.

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

I - OBJET

La société FROMIMO, représentée par Monsieur BEAUX, es-qualités, soussignée de première part, cède, par les présentes, sans autre garantie que celle de l'existence du bail sus-énoncé à la société FRIGAPAIN, ce qui est expressément accepté par Monsieur FERRER, es-qualités, tous les droits au bail visé dans l'exposé qui précède pour le temps qu'il en reste à courir à compter de ce jour.

II - CONDITIONS

La présente cession est faite sous les charges et conditions suivantes que Monsieur FERRER, es-qualités, s'oblige à accomplir à compter de la date d'entrée en jouissance ci-après définie.

1°) - Exécuter aux lieux et place de la Société FROMIMO toutes les clauses, charges et conditions qui lui incombent aux termes du bail sus-énoncé de manière qu'elle ne soit inquiétée ni recherchée à ce sujet. S'il en était autrement, la Société FRIGAPAIN, serait passible de tous dommages et intérêts qu'il écherrait au profit de la Société FROMIMO pour les préjudices, les frais et autres inconvénients qu'il en résulterait pour elle.

2°) - Prendre les locaux, objet de la présente cession de bail dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise de possession et faire son affaire personnelle de toutes réclamations que pourraient faire les propriétaires de l'immeuble, tant au cours du bail qu'à la fin de celui-ci.

3°) - Payer exactement aux lieux et place de la Société FROMIMO, à compter du jour de son entrée en jouissance et jusqu'à la fin du bail, les loyers et charges accessoires, sans aucune discussion, payer de la même façon toutes augmentations qui pourraient intervenir ultérieurement notamment par suite de la révision du prix.

"Le propriétaire du lot ci-dessus aura le droit d'établir une vitrine et une porte d'accès donnant sur la partie de terrain en bordure du boulevard Ste Marguerite et attribué en jouissance exclusive et perpétuelle du lot 344. Il pourra utiliser cette même partie de terrain pour accéder depuis le boulevard de Ste Marguerite. En contre partie, il assurera les plantations de cette partie de terrain et leur entretien en accord avec les propriétaires du lot 344".

- Immeuble A, sous-sol

LOT N° DEUX CENT DOUZE (212). Un boxe situé au sous-sol, portant le N° 48 sur le plan, auquel sont attachés les DIX NEUF / DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales, en ce compris, le terrain.

LOT N° DEUX CENT TREIZE (213). Un boxe situé au sous-sol, portant le N° 49 sur le plan, auquel sont attachés les DIX NEUF / DIX MILLIEMES indivis des parties communes générales, en ce compris, le terrain.

Tels que ces lots résultent du règlement de co-propriété régissant l'ensemble immobilier, regu par Maître Denis ROUSSET-ROUVIERE, Notaire à MARSEILLE, le vingt trois février mil neuf cent soixante douze, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de MARSEILLE.

Ainsi que le tout existe avec ses aisances et dépendances sans exception, ni réserve et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, Monsieur FERRER, es-qualités, déclarant les parfaitement connaître.

Ledit bail a été fait et consenti pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives à compter du 14 décembre 1990 pour finir à pareille époque des années 1993, 1996 ou 1999 à la volonté du PRENEUR, moyennant :

- * un loyer annuel hors taxes en principal de 104 476 (cent quatre mille quatre cent soixante seize) francs payable trimestriellement et d'avance les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par le Décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents.
- * et une provision pour charge fixée trimestriellement à 2 000 (deux mille) francs.

Ledit bail a eu lieu sous diverses charges et conditions, dont Monsieur FERRER déclare avoir pris connaissance par la lecture d'une copie dont la remise a été effectuée dès avant ce jour et en outre sous celles suivantes littéralement rapportées :

"Le preneur restera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions dudit bail.

EXPOSE

Par acte sous seing privé en date à Marseille du 14 décembre 1990, enregistré à la Recette des Impôts de Marseille 9° le 8 janvier 1991, Vol. 2, Bord. 6, Case 6 :

1°) - Monsieur Jean, Antonin BRUNEL, fleuriste, né le 17 avril 1920 à RIS (PUY DE DOME), demeurant à MARSEILLE (Bouches du Rhône) dans le 9° - 99, Boulevard de Sainte Marguerite.

2°) - Madame Deiva, Geme Erono BOLDRINI, épouse BRUNEL, sans profession née le 17 avril 1922 à SANTA MARIA MONTE (Province de Pise) ITALIE, demeurant à MARSEILLE (bouche du Rhône) dans le 9° - 99, boulevard de Sainte Marguerite.

ont donné à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions du Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et à celles des textes par lesquels il a été modifié et complété, notamment celles de la loi n° 65-356 du 12 mai 1965,

à la Société FROMIMO, Société en Nom Collectif au capital de 10 000 francs, dont le siège social est sis à PARIS (75004) Rue Montesquieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nîmes sous le numéro B 349 540 112, régie par la loi du 24 juillet 1966 et les textes subséquents.

- Les locaux dépendant d'un immeuble en co-propriété sis à MARSEILLE (13009) 9, boulevard Sainte Marguerite, place Vauthier et boulevard Borghino et comprenant trois bâtiments, savoir :

- bâtiment "A" élevé de huit étages sur rez de chaussée et sous-sol avec neuvième étage en retrait avec accès par une seule cage d'escalier donnant sur la place Vauthier ;

- bâtiment "B" élevé de deux étages sur rez de chaussée et sous-sol avec troisième étage en retrait avec accès par deux cages d'escalier donnant sur le boulevard Borghino, étant précisé que l'accès à certains logements de ce bâtiment se fait par l'immeuble "A" ;

- bâtiment "C" comprenant sur simple sous-sol, une piste de station service.

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre de MARSEILLE-SAINTE-MARGUERITE- section T, n° 106 pour VINGT ARES ET QUATRE VINGT SEPT CENTIARES.

- Immeuble A - rez-de-chaussée

LOT N° DEUX CENT QUINZE (215). Un local commercial situé au rez-de-chaussée auquel sont rattachés les TROIS CENT QUINZE / DIX MILLIÈMES indivis des parties communes générales, en ce compris, le terrain.

Etant précisé qu'il est stipulé dans le règlement de co-propriété de l'ensemble immobilier dont il s'agit, la clause ci-après :

CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- La Société FROMIMO
Société en nom collectif au capital de 10 000 francs
dont le siège social est sis à PARIS (75004)
rue Montesquieu, immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de NIMES
Sous le numéro : B 349 540 112
représentée par Monsieur William BEAUX
dûment habilité aux présentes en vertu d'un pouvoir
délivré par Monsieur Alexandre VILGRAIN gérant de la
Société par acte sous seing privé en date à Nîmes
du 15 février 1991 qui demeurera annexé aux présent
acte.

Ci-après dénommée "Le Cédant"
D'UNE PART

ET

VISÉ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ A LA RECETTE
 DE MARSEILLE 9°... LE 22 MAI 1991.
 F° 222... BORD. 101.000 8°.
 [- Dt DE TIMBRE G. Labbe. Cont.
 - qu'on a vu Hotel G. Labbe
 - Dts D'ENREGI G. Labbe
 neuf Cont G. Labbe]
 SIGNATURE : *G. Labbe*

- La Société FRIGAPAIN
Société à responsabilité limitée
au capital de 50 000 francs
dont le siège social est sis à VILLENEUVE LES
AVIGNON (30400) 17, rue de la République,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de Nîmes sous le numéro B 335 201 141
représentée par Monsieur Thierry FERRER, dûment
habilité aux présentes en vertu d'une délibération
de l'Assemblée Générale des associés en date
du 7 janvier 1991.

Ci-après dénommée "Le Cessionnaire"
D'AUTRE PART

Il a été, préalablement à la cession de bail objet des présentes, exposé ce qui suit :