
ACTE DE CESSION DE DROIT AU BAIL COMMERCIAL

Locaux situés au : 31 Rue Lambrechts – 92400 COURBEVOIE

Bail commercial initial en date du 11 juin 2025

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1. LE CÉDANT :

Madame Tharmini THAMBIAH ep. SIVANANTHAN, mariée sous le régime de la communauté des biens, née le 23 août 1980 à JAFFNA (SRI LANKA), de nationalité sri lankaise, demeurant au 1 rue de Sartrouville à COLOMBES (92700),

Agissant en qualité de représentante légale et présidente de la société « **VARA LAXMI** », Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) au capital de 500,00 €, dont le siège social est situé au 31 rue Lambrechts – 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

« CI-APRÈS DÉSIGNÉE LE CÉDANT »

2. LE CESSIONNAIRE :

La société « **AATHVICK** », Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est situé au **31 Rue Lambrechts – 92400 COURBEVOIE**, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Représentée par son Président, **Monsieur YOGARASA THIVAKARAN**, né le 11 mai 1979 à THIRIYAI (SRI LANKA), de nationalité sri lankaise, demeurant au 6 Bis rue Denis Papin, 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE,

Agissant au nom et pour le compte de la Société **AATHVICK** en cours d'immatriculation, dans le cadre des dispositions des articles L. 210-6 et suivants du Code de commerce. L'immatriculation de la Société emportera reprise à son profit du présent acte, qui sera alors réputé avoir été conclu dès l'origine par la Société elle-même.

La société devra justifier de son immatriculation dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la prise d'effet du présent acte en produisant : statuts enregistrés, Kbis original et RIB de la société. Faute d'immatriculation dans ce délai, **Monsieur YOGARASA THIVAKARAN** sera personnellement tenu aux obligations énoncées au présent acte.

« CI-APRÈS DÉSIGNÉE LE CESSIONNAIRE »

3. LE BAILLEUR :

Madame Sandra Rebecca Eugénie ZARROUK, employée de banque, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 193 avenue Achille Perretti,

Et

Madame Valérie Yaël Rose ZARROUK ep. MECHICHE, agent commercial, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 98 rue de Longchamp,

Les bailleurs ont formalisé leur **accord exprès et écrit** à la présente cession par une attestation signée à GENÈVE le **15 mars 2026**, dont un exemplaire est annexé aux présentes (Annexe 6).

« CI-APRÈS DÉSIGNÉES LE BAILLEUR »

Le Cédant, le Cessionnaire et le Bailleur sont collectivement désignés ci-après les « Parties ».

PRÉAMBULE

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Par un bail commercial conclu le **11 juin 2025**, le Bailleur a consenti au profit de la société **VARA LAXMI** un bail commercial portant sur des locaux situés au **31 Rue Lambrechts – 92400 COURBEVOIE**, désignés sous les lots numéros 119 et 120 de la copropriété sise au 31-33 rue Lambrechts à COURBEVOIE (92400), pour une durée de neuf (9) années, à compter du 11 juin 2025 jusqu'au 10 juin 2034.

Ce bail porte sur les locaux suivants : *Lot n°119 – appartement rez-de-chaussée gauche (31,53 m²) et Lot n°120 – magasin rez-de-chaussée gauche (29,75 m²)*, pour un usage de : **ALIMENTATION GÉNÉRALE – BAZAR – SERVICE DE DÉPÔT / RETRAIT DE COLIS – VENTE D'ALCOOL – TRANSACTIONS DE TRANSFERT D'ARGENT TYPE RIA.**

Le loyer annuel stipulé au bail initial est de **19 200,00 € HT HC**, soit **1 600,00 € HT HC par mois**, assorti d'une provision pour charges de 185,00 € par mois HT et d'une provision pour taxe foncière de 1 200,00 € par an.

Le Cédant déclare être à jour de toutes ses obligations contractuelles au titre du bail, notamment le paiement des loyers, charges et taxes.

Par **attestation signée à GENÈVE le 15 mars 2026**, Mesdames ZARROUK ont accordé leur accord de principe à la cession du fonds de commerce et à la cession corrélative du bail commercial au profit de Monsieur YOGARASA Thivakaran et Madame SELVAYOGARASA Gobitha ou de la société qu'ils constitueraient à cet effet, soit la société **AATHVICK**. Cet accord est annexé aux présentes.

C'est dans ce contexte que le Cédant cède le droit au bail dont il est titulaire à la société **AATHVICK**, dont l'objet social comprend notamment l'alimentation générale, le bazar, le service de dépôt/retrait de colis, la vente d'alcool et les transactions de transfert d'argent, activités pleinement compatibles avec la destination contractuelle des locaux loués.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CESSION

Le Cédant cède et transporte au Cessionnaire, qui accepte, l'intégralité du **droit au bail commercial** consenti par le Bailleur portant sur les locaux situés au **31 Rue Lambrechts – 92400 COURBEVOIE**, tels que désignés dans le bail initial du 11 juin 2025.

Cette cession comprend la transmission au Cessionnaire de l'ensemble des droits et obligations attachés audit bail commercial, dans les conditions définies aux présentes.

ARTICLE 2 – PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de :

TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 €)

Ce prix est payable comptant, en totalité, le jour de la signature des présentes, par virement bancaire ou chèque de banque à l'ordre du Cédant, dont quittance sera donnée par le Cédant au Cessionnaire.

Le Cessionnaire déclare s'acquitter de ce prix par ses propres fonds et déclare ne pas avoir recours à un emprunt.

ARTICLE 3 – AGRÉMENT DU BAILLEUR

Par **attestation et accord du Bailleur signés à GENÈVE le 15 mars 2026**, Mesdames Sandra ZARROUK et Valérie ZARROUK ep. MECHICHE ont expressément agréé la présente cession du fonds de commerce et la cession corrélatrice du bail commercial au profit de Monsieur YOGARASA Thivakaran et Madame SELVAYOGARASA Gobitha ou de la société qu'ils constitueraient à cet effet.

Cet accord est accordé sous les conditions suivantes, que le Cessionnaire accepte expressément :

- Reprise intégrale du bail commercial dans toutes ses stipulations, clauses et conditions (loyer, charges, durée, garanties, obligations contractuelles), sans modification ni novation du bail existant ;
- Substitution du Cessionnaire au Cédant dans l'ensemble des droits et obligations résultant du bail, à compter de la date effective de la cession ;
- Maintien de la garantie solidaire du Cédant conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce ;
- Respect strict de la destination des locaux prévue au bail ;
- Opposabilité de la cession au Bailleur à compter de sa notification ou de sa signification conformément aux dispositions légales ;
- Maintien de la responsabilité personnelle et solidaire du Cédant pour toutes dettes locatives antérieures à la date de cession (loyers, charges, provisions, taxe foncière, taxes et accessoires).

Le Bailleur se réserve le droit d'établir et de notifier au Cédant un **arrêté de compte locatif** à la date de la cession, récapitulant les sommes éventuellement dues au titre du bail commercial. La présente autorisation ne vaut en aucun cas renonciation du Bailleur à réclamer les sommes restant dues par le Cédant.

La présente autorisation de cession est donnée **exclusivement au profit de la société AATHVICK**. Toute substitution de personne physique ou morale devra faire l'objet d'une nouvelle autorisation écrite du Bailleur.

ARTICLE 4 – PRISE D'EFFET – ÉTAT DES LIEUX

Bien que le Bailleur ait donné son accord par attestation en date du 15 mars 2026, la présente cession prendra effet à compter de la date de signature des présentes, date à laquelle le Cessionnaire entrera en jouissance des locaux.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé entre le Cédant et le Cessionnaire le jour de la prise d'effet, en présence du Bailleur ou de son mandataire. Cet état des lieux sera annexé aux présentes.

Il est expressément convenu entre les parties que les locaux seront pris dans l'état où ils se trouvent au moment de la prise d'effet, tel qu'il sera constaté de manière contradictoire et détaillée dans l'état des lieux d'entrée (Annexe 4). Toutefois, les travaux de réparation du mur de façade avant effondré et des deux fenêtres brisées restent formellement exclus de la charge du Cessionnaire.

ARTICLE 5 – DÉPÔT DE GARANTIE ET GARANTIE DE SOLVABILITÉ

Le Cédant a versé au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de **3 200,00 €** (deux mois de loyer HT HC) et une garantie de solvabilité d'un montant de **9 600,00 €** (six mois de loyer HT HC).

Les Parties conviennent que le sort de ces sommes sera réglé directement entre le Cédant, le Cessionnaire et le Bailleur. Le Cessionnaire devra, sauf accord contraire des Parties, reconstituer les garanties dues au Bailleur dans les conditions prévues au bail initial.

"Modifié le 30/03/2026 : Le prix de 30 000 € inclut le transfert du dépôt de garantie (3 200 €) et de la garantie de solvabilité (9 600 €). Aucun frais supplémentaire ne sera dû au bailleur par le cessionnaire."

ARTICLE 6 – CLAUSE DE RETOUR AUTOMATIQUE DU BAIL EN CAS DE DÉFAILLANCE DU CESSIONNAIRE**CLAUSE ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE**

Les Parties conviennent expressément que la présente clause constitue une **condition essentielle et déterminante** du présent acte de cession, sans laquelle le Cédant n'aurait pas consenti à la cession du droit au bail. **Le Cessionnaire et le Bailleur en acceptent expressément les termes.**

6.1 – Conditions de mise en œuvre

Dans l'hypothèse où le Cessionnaire viendrait à manquer à son obligation principale de paiement du loyer et/ou des charges locatives, et que ce défaut de paiement atteindrait une durée cumulée de trois (3) à six (6) mois consécutifs ou non au cours d'une même période de douze (12) mois, les dispositions suivantes s'appliqueront de plein droit et de façon automatique.

Pour l'application de la présente clause, constitue un défaut de paiement :

- Tout terme de loyer et/ou de charges non réglé à son échéance contractuelle et demeuré impayé pendant plus de trente (30) jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- Tout rejet de prélèvement ou de virement bancaire correspondant à un terme de loyer.

6.2 – Effets du retour automatique

Dès lors que les conditions visées à l'article 6.1 sont réunies, le bail commercial et l'intégralité des droits et obligations qui y sont attachés **seront automatiquement et de plein droit retransférés au profit de Madame Tharmini THAMBIAH ep. SIVANANTHAN**, demeurant au 1 rue de Sartrouville à COLOMBES (92700), ci-après désignée « le Bénéficiaire du Retour », sans qu'il soit nécessaire d'accomplir aucune formalité judiciaire ni aucune autre formalité préalable, et sans que le Cessionnaire puisse s'y opposer.

Ce retour automatique emportera :

- a) La substitution immédiate du Bénéficiaire du Retour au Cessionnaire dans tous les droits et obligations découlant du bail commercial ;
- b) L'obligation pour le Cessionnaire de quitter les lieux loués dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification de la mise en jeu de la présente clause, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par le Bénéficiaire du Retour et/ou le Bailleur ;
- c) Le maintien de la solidarité du Cessionnaire envers le Bailleur pour toutes les sommes dues et non réglées à la date du retour ;
- d) La remise par le Cessionnaire, à ses frais, des locaux en bon état d'entretien et de réparations locatives.

6.3 – Procédure de mise en œuvre

La mise en œuvre de la présente clause sera notifiée :

- Au Cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception à son adresse du siège social, précisant le nombre de termes impayés, les montants dus, et la date de prise d'effet du retour automatique ;
- Au Bailleur, simultanément, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bailleur, par l'intermédiaire de son attestation du 15 mars 2026 et par sa signature aux présentes, accepte expressément ce mécanisme de retour automatique et s'engage à prendre acte du retour du bail au profit de **Madame Tharmini THAMBIAH ep. SIVANANTHAN** sans facturer de frais supplémentaires d'agrément au titre de ce retour spécifique.

6.4 – Accord exprès du Cessionnaire

Le Cessionnaire reconnaît expressément avoir pris connaissance de la présente clause, en comprendre la portée et l'accepter sans réserve. Il renonce expressément à invoquer toute disposition légale ou contractuelle de nature à s'opposer au retour automatique du bail prévu aux présentes.

ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire s'engage à :

1. Respecter l'intégralité des clauses, charges et conditions du bail commercial initial du 11 juin 2025, dont un exemplaire lui a été remis ;
2. Régler ponctuellement et à leur échéance contractuelle le loyer mensuel de 1 600,00 € HT HC, la provision pour charges de 185,00 € par mois HT et la provision pour taxe foncière de 100,00 € par mois, par prélèvement automatique ;
3. Exploiter personnellement les locaux loués conformément à la destination stipulée au bail, l'objet social de la société AATHVICK étant en cohérence avec les activités autorisées ;
4. Justifier de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE dans un délai d'un (1) mois à compter de la prise d'effet des présentes ;
5. Obtenir et maintenir l'ensemble des autorisations administratives, licences et agréments nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux ;
6. Souscrire et maintenir en vigueur les assurances requises par le bail et justifier du paiement des primes au Bailleur à première demande ;
7. Entretenir les locaux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 8 – GARANTIES DU CÉDANT

Le Cédant garantit au Cessionnaire :

1. Être titulaire, à la date des présentes, du bail commercial initial sans restriction ni réserve ;
2. Être à jour de l'intégralité de ses obligations au titre dudit bail (loyers, charges, taxes) à la date de la cession ;
3. N'avoir fait l'objet d'aucun commandement de payer, mise en demeure ou procédure judiciaire initiée par le Bailleur ;
4. Ne pas avoir consenti de sous-location, de nantissement, ni constitué aucune sûreté sur le droit au bail cédé.

ARTICLE 9 – SOLIDARITÉ DU CÉDANT

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce et aux termes de l'attestation du Bailleur du 15 mars 2026, le Cédant demeurera **garant solidaire du Cessionnaire** envers le Bailleur pendant une durée de **trois (3) ans** à compter de la date de prise d'effet de la présente cession, pour le paiement des loyers, charges, taxes et accessoires ainsi que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Le Cédant demeure par ailleurs **personnellement et solidairement tenu** du règlement de toute dette locative antérieure à la date de cession du fonds de commerce, notamment : loyers, charges, provisions et régularisations de charges, provisions et remboursements de taxe foncière, taxes et accessoires prévus au bail.

ARTICLE 10 – FRAIS ET DROITS

Les frais, droits et honoraires liés à la rédaction, à la signature et à l'enregistrement éventuel du présent acte de cession sont à la charge exclusive du Cessionnaire.

ARTICLE 11 – NOTIFICATIONS

Toutes les notifications, mises en demeure ou correspondances prévues aux présentes seront adressées par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses suivantes :

Le Cédant : Madame Tharmini THAMBIAH ep. SIVANANTHAN – 1 rue de Sartrouville – 92700 COLOMBES

Le Cessionnaire : Société AATHVICK – 31 Rue Lambrechts – 92400 COURBEVOIE (représentée par M. YOGARASA THIVAKARAN, 6 Bis rue Denis Papin – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE)

Le Bailleur : Mesdames ZARROUK – en leur domicile respectif tel qu'indiqué dans le bail initial

ARTICLE 12 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent acte de cession, les Parties donnent attribution exclusive de compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble, soit le **Tribunal Judiciaire de NANTERRE**.

ARTICLE 13 – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Dans le cadre des présentes, les Parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur relative au traitement des données à caractère personnel, et notamment le Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 (RGPD) ainsi que la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée.

ARTICLE 14 – ANNEXES

Sont annexés aux présentes et en font partie intégrante :

Annexe 1 : Copie du bail commercial initial du 11 juin 2025 et de ses annexes

Annexe 2 : Statuts de la société AATHVICK signés le 18 février 2026 et justificatifs d'immatriculation (Kbis, RIB) à produire sous un (1) mois

Annexe 3 : Pièces d'identité de Monsieur YOGARASA THIVAKARAN (Président) et de Madame SELVAYOGARASA GOBITHA (associée)

Annexe 4 : État des lieux contradictoire (à établir à la date de prise d'effet)

Annexe 5 : Attestation d'assurance du Cessionnaire

Annexe 6 : Attestation et accord du Bailleur signé à GENÈVE le 15 mars 2026

SIGNATURES

Fait à **COURBEVOIE**, le **05 June 2026**, en **trois (3) exemplaires originaux**, dont un remis à chacune des Parties.

LE CÉDANT

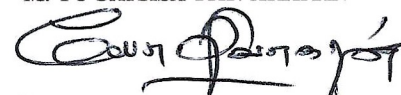
Mme Tharmini THAMBIAH
ep. SIVANANTHAN


Lu et approuvé

(Accord donné par attestation signée à Genève le 15/03/2026 – Annexe 6)

LE CESSIONNAIRE

Société AATHVICK
Représentée par son Président
M. YOGARASA THIVAKARAN


Lu et approuvé

Lu et approuvé : Lu et approuvé : Lu et approuvé :

(Signature précédée de la mention « Bon pour cession de droit au bail »)

Note : L'accord du Bailleur ayant été formalisé par attestation distincte signée à Genève le 15 mars 2026 (Annexe 6), les bailleurs n'ont pas à apposer de signature supplémentaire sur le présent acte, sauf s'ils souhaitent cosigner à titre de confirmation.