

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-SIX JANVIER
A 09 HEURES 30
Durée : 3h35**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée AXA BANQUE, inscrite au RCS sous le n° 542 016 993, dont le siège social est situé 203/205, rue Carnot 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS,

Agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

LEQUEL M'EXPOSE :

- Que dans le cadre des actes préparatoires à la vente des biens et droits immobiliers saisis appartenant à la société [REDACTED], il me requiert à l'effet de procéder à la description du local commercial situé 144, boulevard Saint-Germain à PARIS (75006) cadastré section AD n° 7 et correspondant aux lots de copropriété n° 1, 13 et 39 et correspondant selon le fichier immobilier à un local commercial comprenant, au rez-de-chaussée une boutique sur rue avec arrière-boutique et un escalier intérieur donnant accès au sous-sol et un grand sous-sol relié à la boutique par un escalier intérieur.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE AUDE CARRE LE 13 NOVEMBRE 2019 AU TITRE DU PRET N° 148 73.01, 148 74.01.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 15 DECEMBRE 2023.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice associée au sein de la SELARL KSR & Associés, société titulaire d'un office de commissaire de justice – Philippe KLEIN, Gérard SUISSA, Stéphanie ROBILLARD et Clémence COTI, Commissaires de justice associés sis 24-26, avenue du Général de Gaulle à ROSNY SOUS BOIS (93110) soussignée,

Me suis transportée ce jour 144, boulevard Saint-Germain 75006 PARIS.

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Préalablement aux opérations de ce jour, j'ai recherché l'occupant du local commercial. J'ai découvert qu'il s'agissait de la boutique GEOX. J'ai pris contact avec le directeur du magasin avec lequel j'ai pris rendez-vous pour les opérations de ce jour.

Ce jour j'effectue mes opérations en présence de Louis Alexandre GIRAUD, directeur du magasin.

La direction administrative de GEOX me transmet le bail ayant pris effet le 1^{er} mars 2012 pour une durée de 12 ans. Le loyer trimestriel actuel est de 51 381,41€ hors taxes.

Le syndic de l'immeuble est la société BTMB GESTION TRANSACTIONS situé 8 bis, rue Jonquoy 75014 PARIS.

Distribution :

L'accès à la boutique s'effectue sur le boulevard Saint-Germain par une porte métallique équipée d'une vitre à retardateur d'effraction. De part et d'autre de la porte il y a deux fenêtres fixes.

La boutique ne comporte pas de rideau métallique.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Le rez-de-chaussée est destiné à l'espace de vente.

Le sous-sol est destiné à la réserve.

Sur le rez-de-chaussée, une porte au fond du local permet un accès à la cour de l'immeuble au moyen d'une porte avec barre antipanique.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION

BOUTIQUE

Le sol est recouvert de moquette, de carreaux de carrelage et de parquet, le tout en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état. Le mur du fond du local est recouvert de panneaux décoratifs et un poteau d'environ 1,50 m sur 1 m est présent en partie centrale, lui-même recouvert de briquettes.

A côté du poteau, une rambarde métallique sécurise l'accès à l'escalier intérieur.

Quatre poteaux métalliques sont disposés en partie centrale de la pièce et sur la gauche.

Le plafond est recouvert à 80 % de flocage.

Les conduits de climatisation sont apparents.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

6

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

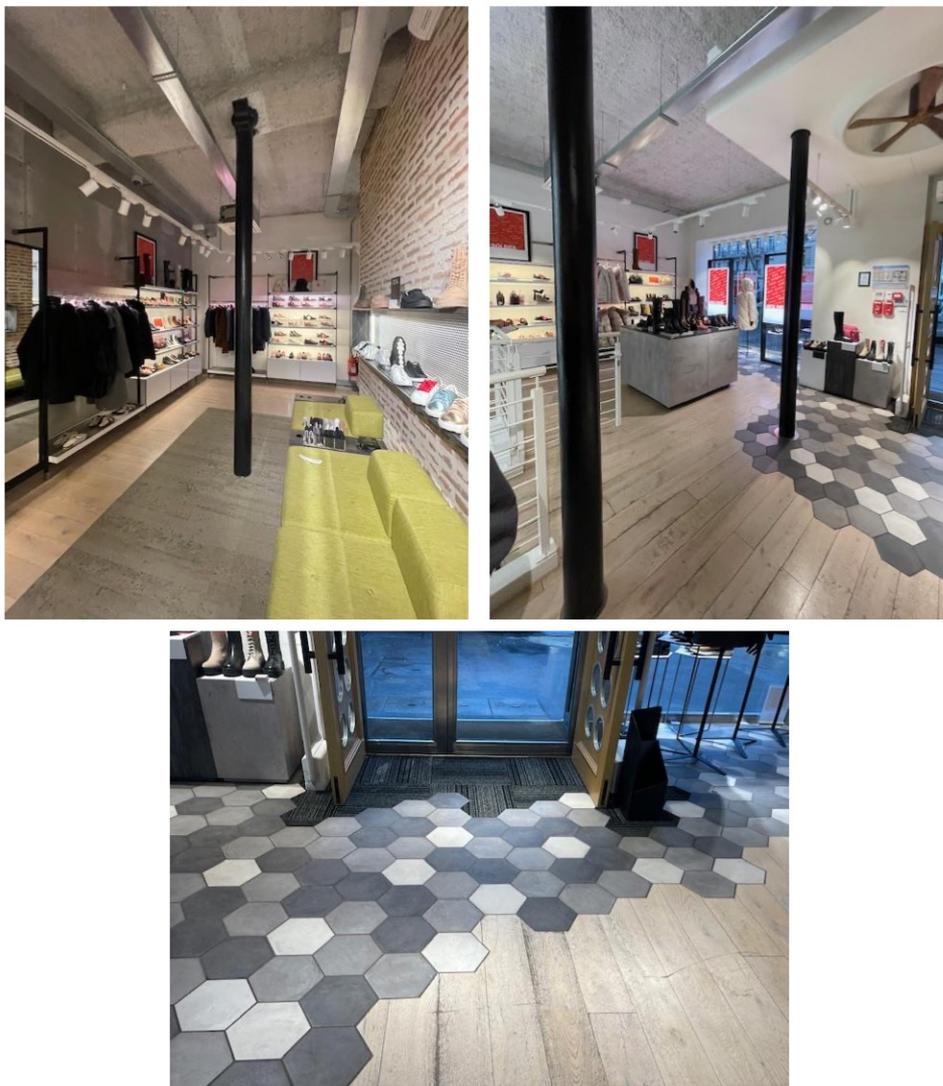
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

8

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

9

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

10

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

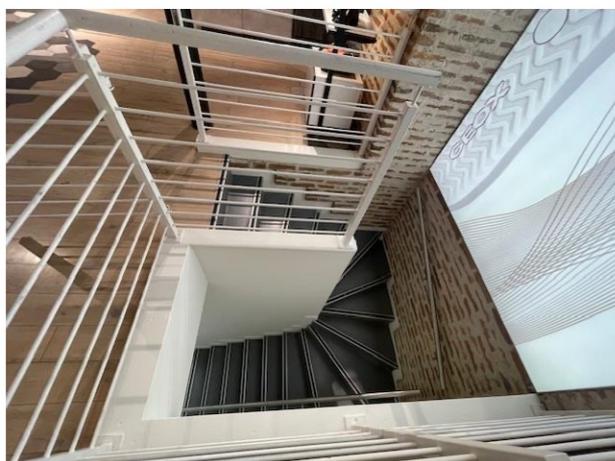
DESCRIPTION DU SOUS-SOL

Le sous-sol est composé de deux réserves, d'un bureau avec sanitaires, d'un local technique électrique et d'un local réservé à la climatisation.

CAGE D'ESCALIER

Elle est en très bon état.

Les marches sont recouvertes d'un revêtement plastique en état d'usure normale.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

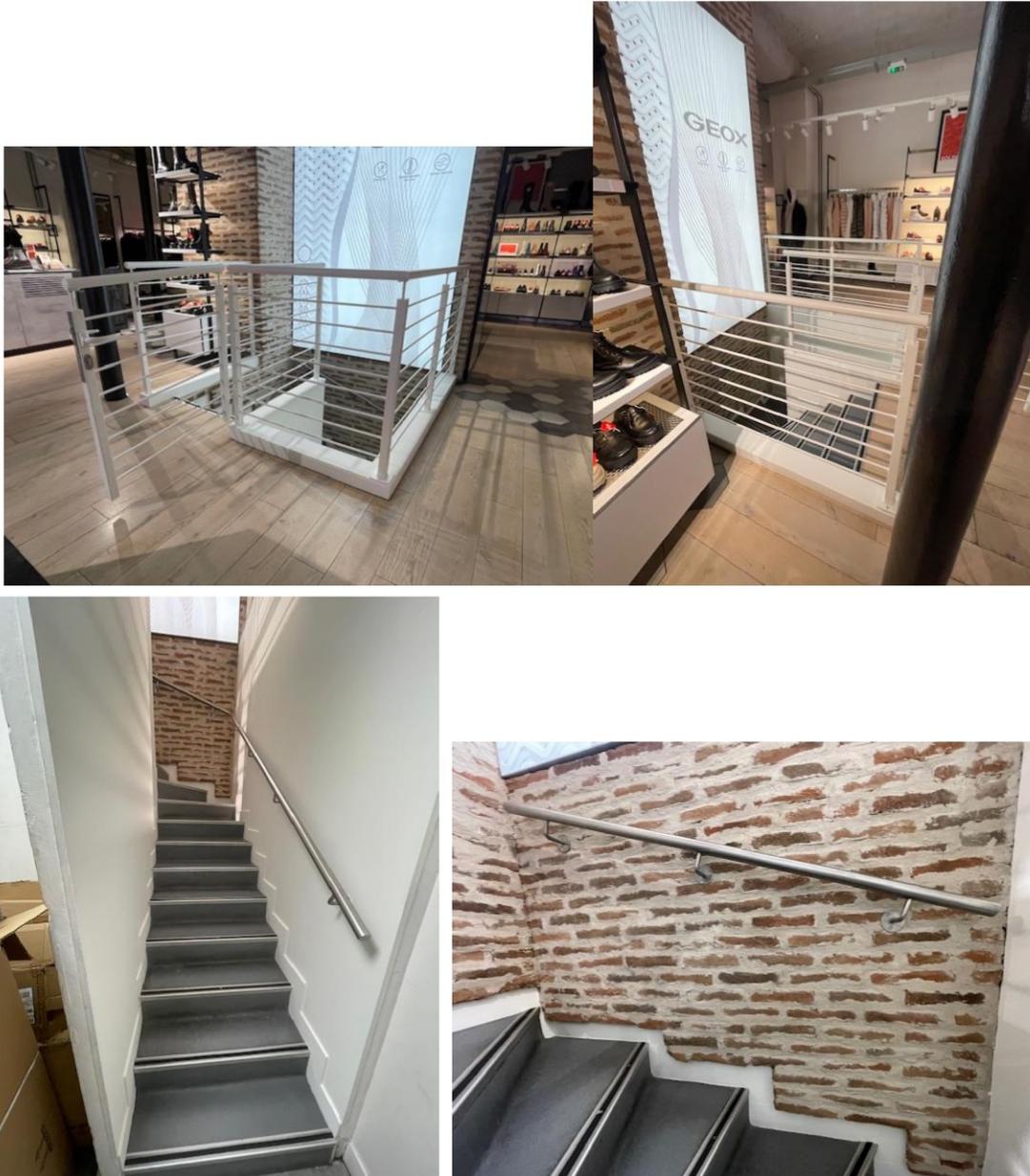
12

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREMIERE RESERVE SUR LA GAUCHE

Le sol est recouvert de carreaux de sol plastique en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond avec spots encastrés, en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

14

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Dans cette pièce, une porte permet l'accès au robinet d'arrivée d'eau et l'arrivée d'eau également pour l'immeuble.



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

15

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEUXIEME RESERVE

Le sol est recouvert de carreaux de sol plastique en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond avec spots encastrés, en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

17

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

LOCAL ELECTRIQUE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont dénués de revêtement et en état d'usure avancée.

Le plafond est dénué de revêtement.

La pièce est aveugle.

Eléments d'équipement :

- *Le compteur électrique.*
- *Le disjoncteur.*
- *L'armoire électrique.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

19

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

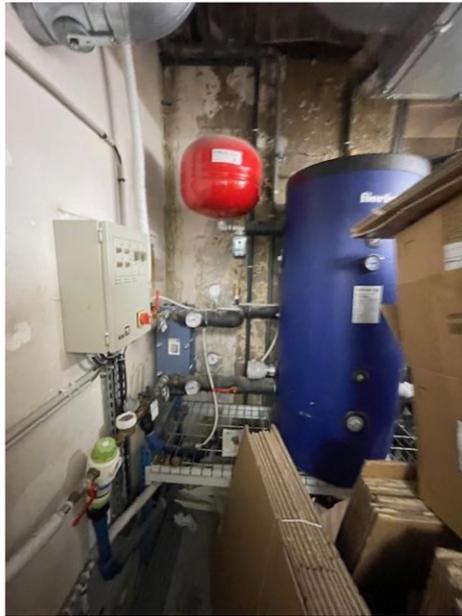
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

LOCAL CLIMATISATION

Les sols, murs et plafonds sont dénués de revêtement. L'espace est entièrement occupé par la climatisation.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

21

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

BUREAU

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure normale.

Les murs sont recouverts de peinture blanche en état d'usure normale.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond avec spots encastrés en état d'usure normale.

La pièce est aveugle.

Cet espace bureau donne accès à un toilette.



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

23

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

TOILETTES

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usure avancée.

Le plafond est recouvert de dalles de faux plafond en état d'usure normale.

Eléments d'équipement :

- *Un ballon à production d'eau chaude.*
- *Une cuvette de WC suspendue.*
- *Un lave-mains.*



KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C.COTI

25

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DEPOTS FR63 40031 00001 0000333947 K 71- CDCGFRPPXXX
N° TVA intracommunautaire : FR 40949291447 - SIRET : 94929144700017
Commissaires de Justice associés
24-26, Avenue du Général de Gaulle 93110 ROSNY-SOUS-BOIS

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

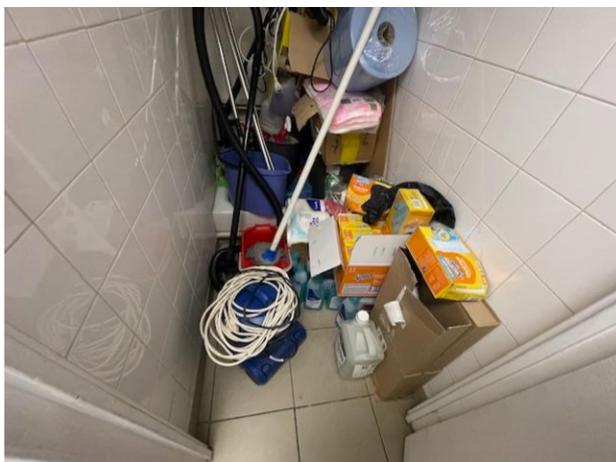
ESPACE DOUCHE

Le sol est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usure avancée.

Les murs sont recouverts de carreaux de carrelage jusqu'à une hauteur d'environ 2 m, en bon état. Au-delà, les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce est aveugle.



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DERNIERE QUITTANCE DE LOYER – BAIL – CESSION DE DROIT AU BAIL

Indemnité d'occupation/QUITTANCE DE LOYER

LATOUR IMMO
CABINET LA TOUR IMMO GESTION
168 BLVD MALESHERBES
75017 PARIS
01.43.72.88.02

63 000 019
16.01.2024

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
LOCAL MAGASIN CHAUSSURES	51 381.41
PROVISIONS SUR CHARGES	750.00 €
T.V.A. 20.00 %	10 426.28
TF2023	11 069.76
TOTAL	73 627.45

Dont quittance, sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées.
En cas de congé précédemment donné, cette quittance représenterait une indemnité d'occupation des lieux et ne saurait être considérée comme un titre de location.

- Période : DU 01/10/2023 AU 31/12/2023
- Immeuble : 144 BLD ST GERMAIN
75006 PARIS

REÇU LE
22 DEC. 2023

SARL GEOX FRANCE
SUCURSALE FRANCE
432 AVENUE ANDRE LASQUIN
74700 SALLANCHES

- Référence : 001-03101-001-01

AVIS D'ECHEANCE

CABINET LA TOUR IMMO GESTION
168 BLVD MALESHERBES
75017 PARIS
01.43.72.88.02

433 730

601 145

601 145

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
LOCAL MAGASIN CHAUSSURES	51 381.41 ✓
PROVISIONS SUR CHARGES	750.00 € ✓
T.V.A. 20.00 %	10 426.28
A PAYER	62 557.69

La somme détaillée ci-contre représente le montant de votre quittance à régler dès réception. Nous vous en remercions par avance.

- Période : DU 01/01/2024 AU 31/03/2024
- Immeuble : 144 BLD ST GERMAIN
75006 PARIS

SARL GEOX FRANCE
SUCURSALE FRANCE
432 AVENUE ANDRE LASQUIN
74700 SALLANCHES

- Référence : 001-03101-001-01

TALON DETACHABLE A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

Votre compte sur <https://latourimmo.gercop-extranet.com>
Identifiant : L242860, mot de passe : h8dZMUxy

PRELEVE SUR LE COMPTE / FR7xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx904
PRELEVE LE 05/01/2024. ICS / FR97ZZZ514110

SARL GEOX FRANCE Référence 001-03101-001-01 Période DU 01/01/2024 AU 31/03/2024 Montant 62 557.69	CABINET LA TOUR IMMO GESTION 168 BLVD MALESHERBES 75017 PARIS
--	---

**A RENVoyer A L'ADRESSE CI-DESSUS
L'EMPLOI D'UNE ENVELOPPE A FENETRE
VOUS EVITERA DE RECOPIER L'ADRESSE**





BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

[REDACTED]
Société Civile Particulière,
au capital de 1.524,49 €
dont le siège social est [REDACTED]

immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le numéro [REDACTED]
et au Siret [REDACTED]

représentée par son Gérant Monsieur [REDACTED]

*D'une Première Part,
Ci-après dénommée LE BAILLEUR*

ET :

- **GEOX RETAIL SRL,**
Société Droit Italien,
dont le siège social est sis Via Feltrina Centro 16 Cap 31030 Biadene di Montebelluna
(Italie), et dont la succursale en France est sis 432 avenue André Lasquin
74700 SALLANCHES,

immatriculée au R.C.S. d'ANNECY sous le numéro B 533 185 534

représentée par Monsieur Martin NIENSTEDT, dûment habilité,

*D'une seconde Part,
Ci-après dénommée LE PRENEUR*

M A



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PREALABLEMENT A LA CONVENTION IL EST PAPPELE CE QUI SUIVIT :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 1^{er} Août 2008, le BAILLEUR a consenti à la Société MOD MONTPARNASSE SAS un bail commercial d'une durée de douze (12) années à compter du 1er août 2008 pour se terminer le 31 juillet 2020.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 29 février 2012, la société MOD MONTPARNASSE a cédé au PRENEUR le fonds de commerce qu'elle exploite dans les locaux objets dudit bail.

Les parties sont convenues à cette occasion de résilier le bail en cours et de signer le présent bail aux charges et conditions qui suivent.

PUIS IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIVIT :

Le BAILLEUR donne à bail, aux conditions ci-après, au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-après désignés.

DESIGNATION

Un local commercial sis à 75006 PARIS - 144, Boulevard Saint-Germain situé au Rez-de-Chaussée composé :

- d'un rez-de chaussée à usage de boutique sur rue avec arrière boutique et 2 escaliers intérieurs donnant accès au sous-sol, d'une superficie d'environ 95m²
- un grand sous-sol relié à la boutique par 2 escaliers intérieurs, d'une superficie d'environ 81m².

Tels que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités aux fins des présentes.

Le BAILLEUR précise que le sous-sol peut être utilisé comme surface de vente par le PRENEUR, charge à ce dernier de réaliser à cet effet, et de faire son affaire de l'usage commercial de sous-sol.

M *M*

2



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DOUZE (12) années entières et consécutives à compter du 1er mars 2012 pour se terminer le 29 février 2024.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chacune des trois premières périodes triennales en prévenant le BAILLEUR, six mois au moins à l'avance par acte d'huissier.

DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués pour y exercer le commerce :

- vente de chaussures de moyen et haut de gamme, prêt à porter Hommes, Femmes, Enfants et accessoires.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'activité définie.

Le BAILLEUR ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus au retard dans l'obtention de ces autorisations.

Dès lors le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autres autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Le PRENEUR devra également faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, et autres droits afférents aux modalités d'utilisation des locaux qui sont en vigueur ou pourraient être créés à quelque titre que ce soit.

En outre, le BAILLEUR remet au PRENEUR une fiche l'informant de la situation des locaux au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme.

Handwritten signatures

3



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et spécialement sous celles suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter :

1 - Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la date d'effet du présent bail.

2 - Garnir, et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux présentement loués de meubles de matériel, en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail ; et d'y exercer personnellement son activité de façon continue, et effective.

3 - Entretien constamment les lieux loués ainsi que les aménagements et installations, étant précisé que les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par la jurisprudence sont à la charge du PRENEUR, à l'exception des fenêtres et canalisations qui demeurent à la charge du BAILLEUR.

4 - Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, et à remplacer, s'il y a lieu, ce qui pourrait être réparé.

Toutefois la mise en conformité des lieux loués et les travaux ordonnés par l'administration, dans la mesure où ils ne sont pas spécifiques à l'activité exercée par le PRENEUR resteront à la charge du BAILLEUR.

5 - Jouir des lieux loués en bon père de famille et veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'ensemble immobilier et de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués et ce d'une façon générale.

6 - Rendre en fin de bail les lieux loués en bon état de réparation de toute nature.

7 - Aviser le BAILLEUR de toutes dépréciations qui se seraient produites dans les lieux loués dans un délai raisonnable à compter de la connaissance de la dépréciation par le PRENEUR, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de payer au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

PK *RS*

4



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

8 - Déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et pour l'exécution de tous travaux.

9 - Ne faire dans les lieux loués aucune modification du gros-oeuvre et des canalisations sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR et les honoraires de l'architecte seraient à la charge du PRENEUR.

D'ores et déjà le BAILLEUR déclare expressément agréer le projet de travaux qui lui a été soumis par le PRENEUR et dont une copie figure en annexe, sous réserve le cas échéant de l'accord de la copropriété.

10 - Ne faire aucune changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit qui porterait atteinte au gros œuvre sans avoir reçu préalablement l'accord du BAILLEUR ou de son représentant qui pourront, s'il y a lieu, prescrire l'intervention aux frais du PRENEUR, de l'architecte du BAILLEUR.

De même le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

11 - Laisser en fin d'occupation des lieux loués tous travaux d'amélioration, de modification ou de réparation qui bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession sans indemnité d'aucune sorte. A moins que le BAILLEUR ne préfère demander le rétablissement aux frais du PRENEUR des lieux loués dans leur état à l'exception des travaux agréés par le BAILLEUR.

12 - Souffrir sans indemnité tous travaux, notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédant elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes les canalisations nécessaires, sous réserve qu'il n'en résulte aucune interruption dans l'exploitation des lieux loués par le PRENEUR. En outre le BAILLEUR s'engage à mener ces travaux de façon diligente et sans interruption.

De même, en cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés dans l'ensemble immobilier, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le PRENEUR n'aura aucun recours contre le BAILLEUR et ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, sous réserve qu'il n'en résulte aucune interruption dans l'exploitation des lieux loués par le PRENEUR.

13 - Supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité ou du chauffage, conditionnement d'air.

5



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

14 - Laisser au BAILLEUR ou à son représentant le libre accès des locaux chaque fois qu'il le jugera utile, notamment en cas de travaux ou durant les six mois qui précèdent la fin de la présente location, étant entendu que le BAILLEUR préviendra le PRENEUR suffisamment à l'avance et prendra les dispositions nécessaires pour perturber le moins possible son activité. Le BAILLEUR devra cependant en aviser le PRENEUR 48 heures à l'avance.

15 - Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

16 - N'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués.

17 - Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

D'ores et déjà, le BAILLEUR autorise les travaux d'enseigne et de modification de façade ainsi que les travaux d'aménagement intérieurs, annexés aux présentes.

Dans l'hypothèse où le projet de travaux du PRENEUR agréé par le BAILLEUR nécessiterait une autorisation prévue au règlement de copropriété, le BAILLEUR s'engage à apporter son assistance au PRENEUR et à relayer ses demandes auprès de la copropriété et à faire diligences afin que le PRENEUR soit autorisé par la copropriété à exécuter les travaux nécessitant une telle autorisation dans les meilleurs délais.

D'ores et déjà, le BAILLEUR s'engage à faire convoquer dans les meilleurs délais, l'Assemblée des Copropriétaires de l'immeuble pour faire autoriser par cette dernière l'enseigne du PRENEUR.

18 - N'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble et, notamment, s'ils existent, de téléphone et de télex, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations, de gaz, d'eau, d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR pour autant que le BAILLEUR ne soit pas responsable de ces désordres et qu'il ait fait toute diligence pour obtenir le rétablissement des services et fluides dans les meilleurs délais.

19 - D'acquitter exactement les contributions mobilières, taxes professionnelles et autres et en particulier la taxe foncière, et à se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet.

PN M

6



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

20 - D'acquitter personnellement ses consommations d'eaux, gaz, électricité, téléphone, télex etc.... et les abonnements y relatifs, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En outre, il est expressément convenu entre les parties ce qui suit :

21- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

22 - En cas de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire, l'Administrateur devra, s'il continue le bail, respecter les clauses de celui-ci. Il ne pourra en aucun cas céder pour partie le présent bail, celui-ci étant indivisible.

23 - Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

24 - Le PRENEUR devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété.

RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le PRENEUR l'obligation de reconstruire.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

En outre, et d'une façon générale, le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR, et il est subrogé dans les droits du BAILLEUR vis-à-vis des tiers.

PN M

7



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

ASSURANCE

Le PRENEUR devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier, garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, etc...

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le BAILLEUR avec mention de cette renonciation. Le PRENEUR devra, également, s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent également à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

L'assurance devra porter sur des sommes permettant en cas de sinistre la reconstruction de l'immeuble du BAILLEUR avec en outre la stipulation du versement d'une indemnité compensatrice des loyers non reçus à cause du sinistre.

Le PRENEUR devra justifier, à première demande du BAILLEUR ou de son représentant de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne soit pour le BAILLEUR, soit pour les Colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, la réalisation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

En outre, au cas où les locaux loués seraient détruits en totalité ou en partie par un incendie ou autre, dont le BAILLEUR serait ou non tenu pour responsable, le PRENEUR, ne pourra, de convention expresse réclamer aucune indemnité, pour quelque raison que ce soit.

8



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la CFE, et tous autres impôts dont le PRENEUR est responsable à un titre quelconque et -justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le PRENEUR devra, en outre, rembourser au BAILLEUR la Taxe Foncière, ainsi que la Taxe sur les Bureaux en Ile de France, dans la mesure où les locaux objet du présent bail y seraient soumis.

CESSION

Dans tous les cas de cession de son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, y compris à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, le PRENEUR devra au préalable obtenir l'agrément express du BAILLEUR.

En cas de cession de droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail, et notwithstanding l'agrément du BAILLEUR, le cédant devra rester garant à titre conjoint et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; la cession devra être constatée par un acte sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du cédant, telle que visée au présent paragraphe.

Le BAILLEUR déclare expressément renoncer à la signification de la cession prévue par la loi aux termes de l'article 1690 du Code Civil et se satisfaire d'une dénonciation d'une copie de l'acte de cession adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois et par exception à ce qui précède, le PRENEUR pourra céder librement et sans agrément du BAILLEUR son fonds de commerce et/ou son droit au bail à toute société dans laquelle le PRENEUR détient une participation de plus de 25 % ou à toute société détenant une participation de plus de 25 % dans la société du PRENEUR, ou encore à toute société du groupe GEOX (société contrôlée majoritairement).

PK *M*

9



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

En cas de faillite ou de redressement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées aux alinéas précédents.

SOUS-LOCATION

Toute sous-location même temporaire ou partielle ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc.) est interdite sous peine d'application de la clause résolutoire.

Toutefois et par exception à ce qui précède, le PRENEUR pourra sous-louer les lieux loués librement et sans agrément du BAILLEUR à toute société dans laquelle le PRENEUR détient une participation d'au moins 25 % ou à toute société détenant une participation au capital du PRENEUR pour au moins 25 %, ou encore à toute société du groupe GEOX (société contrôlée majoritairement).

La sous location devra porter sur la totalité des locaux au bénéfice d'un seul sous-locataire.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 171.600 € hors taxes et hors charges.

Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le PRENEUR paiera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer à chaque terme.

Le loyer sera payable par trimestre et d'avance les premier Avril, Juillet, Octobre et Janvier de chaque année.

PK *MS*

10



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le premier paiement correspondant au seul mois de mars 2012 intervient ce jour, sous déduction du loyer du mois de mars 2012 compris dans le terme du 1^{er} trimestre 2012 payé par le précédent exploitant.

INDEXATION

Le loyer sera révisé le 1^{er} Avril de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} Avril 2013, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

L'indexation du loyer jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le premier indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2011 (105,31) et l'indice de comparaison celui du 3^{ème} trimestre de chaque année précédant l'indexation.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de le substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où le nouvel indice des loyers commerciaux ne serait pas légalement validé, c'est l'indice INSEE du coût de la construction qui y serait substitué.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de leur substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS à la requête de la partie la plus diligente.

Si un désaccord survient entre les parties au sujet de la fixation du loyer révisé, il n'entraînera pas suspension du paiement du terme, le PRENEUR devra verser une somme égale au montant du dernier terme sous réserve de redressement en plus ou en moins.

11



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse au BAILLEUR une somme de 3.875,73 € qui s'ajoute au dépôt de garantie déjà entre ses mains s'élevant à 39.024,27 €, pour former un dépôt de garantie total de 42.900 €, représentant un trimestre de loyer d'avance.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité quelconque que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux contre remise des clés au BAILLEUR en mains propres. Elle ne sera pas productive d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour non-exécution de ces conditions, ce versement de dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

De plus en ce cas, le PRENEUR devra s'acquitter immédiatement du montant de T.V.A. exigible sur ce dépôt de garantie.

En cas de révision du loyer, cette somme sera augmentée ou diminuée proportionnellement à la variation du loyer de manière à toujours correspondre à un terme de loyer.

CHARGES

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part de l'ensemble des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, telles qu'établies par le Syndic de copropriété notamment pour l'entretien des parties communes, le fonctionnement des installations communes et l'administration de la propriété au prorata des surfaces occupées.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme.

La provision pour charges est égale à la somme annuelle hors taxes de 6.000 € hors taxes.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction du relevé établi par le Syndic.

pn M

12



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le remboursement portera sur la totalité des charges de copropriété afférentes aux locaux loués, de telle sorte que le loyer payé soit un loyer net de toute charge pour le BAILLEUR.

CLAUSE RELATIVE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément à l'Article 125-5 du Code de l'Environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par Décret en Conseil d'État, sont informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce Décret (documents ci-jointes).

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR. Si, malgré ce qui précède, le PRENEUR se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le PRENEUR puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du PRENEUR, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de huit pour cent (8 %), huit jours après mise en demeure restée infructueuse, plus un intérêt fixe au taux des avances sur titres de la Banque de France, majoré de deux points.

13



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR et de la résiliation étant entendu, que le PRENEUR devra obligatoirement s'acquitter de la T.V.A. sur le dépôt de garantie.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière de un demi pour cent (0,5 %) du loyer annuel, au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

FRAIS

Le PRENEUR ou ses ayants-droits devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite :

- le BAILLEUR élit domicile à son siège social.
- le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à PARIS,
Le 29 février 2012
En trois exemplaires.

deux

Annexe 1 : Plan de Prévention des Risques

Annexe 2 : Plan des locaux

Annexe 3 : Projet de travaux et façade.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

EXTRAIT DE LA CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société **GEOX RETAIL SRL**, société de droit italien dont le siège social est sis Via Feltrina Centro 16 Cap 31030 Biadene di Montebelluna – Italie et dont la succursale en France est sis 432 avenue André Lasquin - 74700 Sallanches, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy sous le numéro 533 185 534 représentée à l'effet des présentes Monsieur Livio LIBRALESSO dûment habilité ;

Ci-après dénommée "LE CEDANT"

D'UNE PART

ET :

La Société **GEOX FRANCE**, société à responsabilité limitée au capital de 15.000.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY sous le numéro 410 882 914, dont le siège social est situé à Lieudit les Iles sous Vouilloux, 432 avenue André Lasquin - 74700 SALLANCHES représentée à l'effet des présentes par Monsieur Pierluigi FERRO, dûment habilité ;

Ci-après dénommée "LE CESSIONNAIRE"

D'AUTRE PART

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE étant ci-après dénommés individuellement une « Partie » ou collectivement les « Parties ».

Inscrit à : SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-SULPICE
Le 22/01/2021 Dossier 2021 00004089, référence 7584P61 2021 A 00381
Enregistrement : 39739 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Trente-neuf mille sept cent trente-neuf Euros
Montant reçu : Trente-neuf mille sept cent quarante Euros

Brandy LUDOMIR
Agent des Finances publiques

1



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le CEDANT est propriétaire d'un fonds de commerce de Vente de chaussures pour hommes, femmes et enfants et à titre accessoire, vente de prêt à porter hommes femmes enfants et accessoires de mode sous l'enseigne « GEOX », situé 144 boulevard Saint Germain 75006 PARIS.

ARTICLE 1 – CESSION

Par le présent acte, la Société GEOX RETAIL Srl cède, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, à la Société GEOX FRANCE qui l'accepte sous les mêmes conditions, les éléments du fonds de commerce ci-après désigné.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

Un fonds de commerce de « Vente de chaussures de moyen et haute gamme, prêt à porter Hommes, Femmes, Enfants et accessoires », situé 144 boulevard Saint Germain 75006 PARIS, et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 533 185 534 00351 (ci-après le « Fonds de commerce »).

Le Fonds de commerce comprend :

- Les éléments incorporels suivants :

La clientèle et l'achalandage y attachés, ainsi que tous droits d'exploitation en dépendant.

Le droit au bail pour le temps restant à courir des locaux sis 144 boulevard Saint Germain 75006 PARIS dans lesquels le Fonds de commerce est exploité, composé :

- d'un rez-de-chaussée à usage de boutique sur rue avec arrière-boutique et deux escaliers intérieurs donnant accès au sous-sol, d'une superficie d'environ 95m²
- d'un grand sous-sol relié à la boutique par deux escaliers intérieurs, d'une superficie d'environ 81 m² (« les Locaux »).

Le droit à la ligne téléphonique y afférente sous réserve de l'accord de l'opérateur.

- Les éléments corporels suivants :

Les agencements et le matériel servant à son exploitation.

Tel que le Fonds de commerce se poursuit et comporte dans son état actuel avec toutes ses aisances et dépendances, ses agencements sans exception ni réserve, le CESSIONNAIRE déclarant bien le connaître pour l'avoir visité.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE - BAIL

3-1 Sur l'origine de propriété

Le Fonds de commerce a été créé en octobre 1992 par la société MOD'MONTPARNASSE par la prise à bail des Locaux aux termes d'un acte sous seing privé du 30 octobre 1992.

2

nl /





Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 février 2012, la société MOD'MONTPARNASSE a cédé à la succursale française GEOX RETAIL Srl le fonds de commerce qu'elle exploitait dans les Locaux.

3-2 Sur le droit au bail

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 29 février 2012, la SCI NICOLIMIE (ci-après le « Bailleur ») a donné bail commercial à la succursale française GEOX RETAIL Srl, portant sur les locaux ci-avant désignés dont elle est propriétaire, situés 144 boulevard Saint-Germain 75006 PARIS composé :

- d'un rez-de-chaussée à usage de boutique sur rue avec arrière-boutique et deux escaliers intérieurs donnant accès au sous-sol, d'une superficie d'environ 95m²
 - d'un grand sous-sol relié à la boutique par deux escaliers intérieurs, d'une superficie d'environ 81 m²
- (ci-après les « Locaux »).

Ce bail commercial, a été consenti pour une durée de 12 années à compter du 1^{er} mars 2012, moyennant un loyer annuel en principal de 171.600 € hors taxes, hors charges.

Aux termes d'un acte de cession de l'ensemble immobilier situé 144, Boulevard Saint Germain – 75006 PARIS dont font partie les Locaux, reçu par Maître Aude CARRE, Notaire, le 13 novembre 2019,

Il est ici rappelé à toutes fins utiles que le Bail, dont le CESSIONNAIRE reconnaît avoir eu une parfaite connaissance, comporte les clauses suivantes :

DESIGNATION

« Un local commercial sis à 75006 Paris - 144, Boulevard Saint Germain situé au Rez-de-Chaussée composé

- d'un rez-de-chaussée à usage de boutique sur rue avec arrière-boutique et deux escaliers intérieurs donnant accès au sous-sol, d'une superficie d'environ 95 m²,
- d'un grand sous-sol relié rez-de-chaussée par deux escaliers intérieurs, d'une superficie d'environ 81 m².

(...) »

DUREE

« Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DOUZE (12) années entières et consécutives à compter du 1^{er} mars 2012 pour se terminer le 29 février 2024

(...) »

LOYER

« Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 171.600 € hors taxes et hors charges.

Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le PRENEUR paiera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer à chaque terme.

Le loyer sera payable par trimestre et d'avance les premiers Avril, Juillet, Octobre et Janvier de chaque année.

(...) »

INDEXATION



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

« Le loyer sera révisé le 1^{er} Avril de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} Avril 2013, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E..

L'indexation du loyer jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable

Le premier indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2011 (105,31) et l'indice de comparaison celui du 3^{ème} trimestre de chaque année précédant l'indexation.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de le substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où le nouvel indice des loyers commerciaux ne serait pas légalement validé, c'est l'indice INSEE du coût de la construction qui y serait substitué.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de leur substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles,
 - à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS à la requête de la partie la plus diligente.
- Si un désaccord survient entre les parties au sujet de la fixation du loyer révisé, il n'entraînera pas suspension du paiement du terme, le PRENEUR devra verser une somme égale au montant du dernier terme sous réserve de redressement en plus ou en moins. »

DEPOT DE GARANTIE

« Le PRENEUR verse au BAILLEUR une somme de 3.875,73 € qui s'ajoute au dépôt de garantie déjà entre ses mains s'élevant à 39.024,27 €, pour former un dépôt de garantie total de 42.900 €, représentant un trimestre de loyer d'avance.

{..}»

DESTINATION DES LIEUX

« Le PRENEUR devra occuper les lieux loués pour y exercer le commerce :

- Vente de chaussures de moyen et haut de gamme, prêt-à-porter Hommes, Femmes, Enfants et accessoires.

{...} »

CESSION

« Dans tous les cas de cession de son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, le PRENEUR devra au préalable obtenir l'agrément express du BAILLEUR.

En cas de cession de droit au bail jointe à la cession du fonds de commerce ou en cas de cession du simple droit au bail, et nonobstant l'agrément du BAILLEUR dans ce dernier cas, le cédant devra rester garant à titre conjoint et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail ; la cession devra être constatée par un acte sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du cédant, telle que visée au présent paragraphe.

4



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le BAILLEUR déclare expressément renoncer à la signification de la cession prévue par la loi aux (...) termes de l'article 1690 du Code Civil et se satisfaire d'une dénonciation d'une copie de l'acte de cession adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois et par exception avec ce qui précède, le PRENEUR pourra céder librement et sans agrément du BAILLEUR son fonds de commerce et/ou son droit au bail à toute société dans laquelle le PRENEUR détient une participation de plus de 25% ou à toute société détenant une participation de plus de 25% dans la société du PRENEUR, ou encore à toute société du groupe GEOX (contrôlée majoritairement).

En cas de faillite ou de redressement judiciaire, la cession du droit au bail par le syndic, le débiteur assisté du syndic ou l'administrateur de la société ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées aux alinéas précédents. »

Le loyer trimestriel actuel s'élève à 47.091,82 € HC et HT.

La provision trimestrielle pour charges s'élève à 500 € HT.

L'impôt foncier 2019 s'élève à 203 € HT.

Le dépôt de garantie se trouvant entre les mains du Bailleur s'élève à 47.091.82 € HT.

Le CEDANT déclare que les Locaux sont correctement assurés contre l'incendie et les risques locatifs.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir reçu du CEDANT une copie du Bail et avoir pris connaissance des charges, clauses et conditions dudit Bail, en conséquence, les parties dispensent expressément le rédacteur de rappeler les autres clauses du Bail.

ARTICLE 4 - REALISATION DE LA CESSION - PROPRIETE – JOUISSANCE

4-1 Le CESSIONNAIRE sera propriétaire du Fonds de commerce et en aura la jouissance à compter du 1^{er} janvier 2021 (ci-après la « **Date de Transfert de Propriété** »), par la prise de possession réelle et effective du Fonds de commerce.

4-2 Le présent acte est signé par le CEDANT et le CESSIONNAIRE hors la présence du Bailleur, par acte sous seing privé dont le texte a été préalablement soumis au Bailleur, qui a déclaré ne pas souhaiter intervenir à l'acte par courrier de son Conseil, Maître Marina EDERY, en date du 17 décembre 2020.

Le CESSIONNAIRE fera parvenir au Bailleur, sans frais pour ce dernier, une copie de l'acte de Cession par lettre recommandée avec accusé de réception conformément aux stipulations du Bail.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION

La Cession a lieu sous les charges et conditions suivantes que les Parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

5-1 A LA CHARGE DU CEDANT

Le CEDANT garantit l'entière exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, au droit au bail, aux charges et inscriptions grevant le Fonds de commerce, aux chiffres d'affaires et résultats commerciaux.

5



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Le CEDANT déclare n'avoir apporté aucune modification au Fonds de commerce et avoir poursuivi l'exploitation dans les conditions normales et habituelles jusqu'à ce jour.

Le CEDANT déclare avoir entretenu les locaux en conformité avec les stipulations du Bail en vigueur et avoir Informé le CESSIONNAIRE de tout évènement important pouvant le concerner.

En outre, le CEDANT s'engage à :

- s'acquitter de toutes sommes, taxes, impôts, contributions, charges de toute nature afférentes au Fonds de commerce jusqu'à la Date de Transfert de Propriété ;
- s'acquitter auprès du Bailleur de toutes sommes que ce dernier lui demanderait du fait de l'occupation des locaux jusqu'à la Date de Transfert de Propriété au CESSIONNAIRE, notamment loyers, charges, impôts et taxes, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété à ce sujet ;
- payer prorata temporis, et ce jusqu'à la Date de Transfert de Propriété au CESSIONNAIRE, toutes les cotisations dues à l'URSSAF, et d'une manière générale à tous organismes chargés de la perception des taxes fiscales, parafiscales ou sociales relatives aux locaux et à l'embauche des salariés du Fonds de commerce, de telle sorte que le CESSIONNAIRE ne soit jamais inquiété à ce sujet ;
- régler à première demande au CESSIONNAIRE toutes sommes dues au titre de la période antérieure à la Date de Transfert de Propriété qui pourraient être réclamées à ce dernier par l'Administration postérieurement à la Date de Transfert de Propriété.

Le CEDANT s'engage à procéder auprès du Registre du Commerce et des Sociétés à la radiation de l'établissement dont le Fonds de commerce est cédé dans le mois à compter à compter du Transfert de Propriété.

5-2 A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare prendre le Fonds de commerce avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant, dans l'état où le tout se trouve.

Il paiera à compter de la date de Transfert de Propriété, les loyers et charges locatives, toutes contributions, impôts et taxes et autres charges de toute nature auxquelles le Fonds de commerce est et pourra être assujéti à compter de la Date de Transfert de Propriété.

5-3 CONDITIONS COMMUNES

5-3-1 Le CEDANT reconnaît qu'il restera garant à titre conjoint et solidaire avec le CESSIONNAIRE du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du Bail pendant une durée de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession.

5-3-2 Le CESSIONNAIRE procède au remboursement au CEDANT du dépôt de garantie entre les mains du Bailleur.

En conséquence il ne sera procédé à aucun remboursement de dépôt de garantie entre le Bailleur et le CEDANT ni au versement d'un nouveau dépôt de garantie par le CESSIONNAIRE au Bailleur.

6



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

present acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 18 -DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif.

FAIT LE 31 décembre 2020
EN 4 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE CEDANT
Pour GEOX RETAIL SRL

LIND LIBRESSO

LE CESSIONNAIRE
Pour GEOX FRANCE

PIERRE FERRO

11



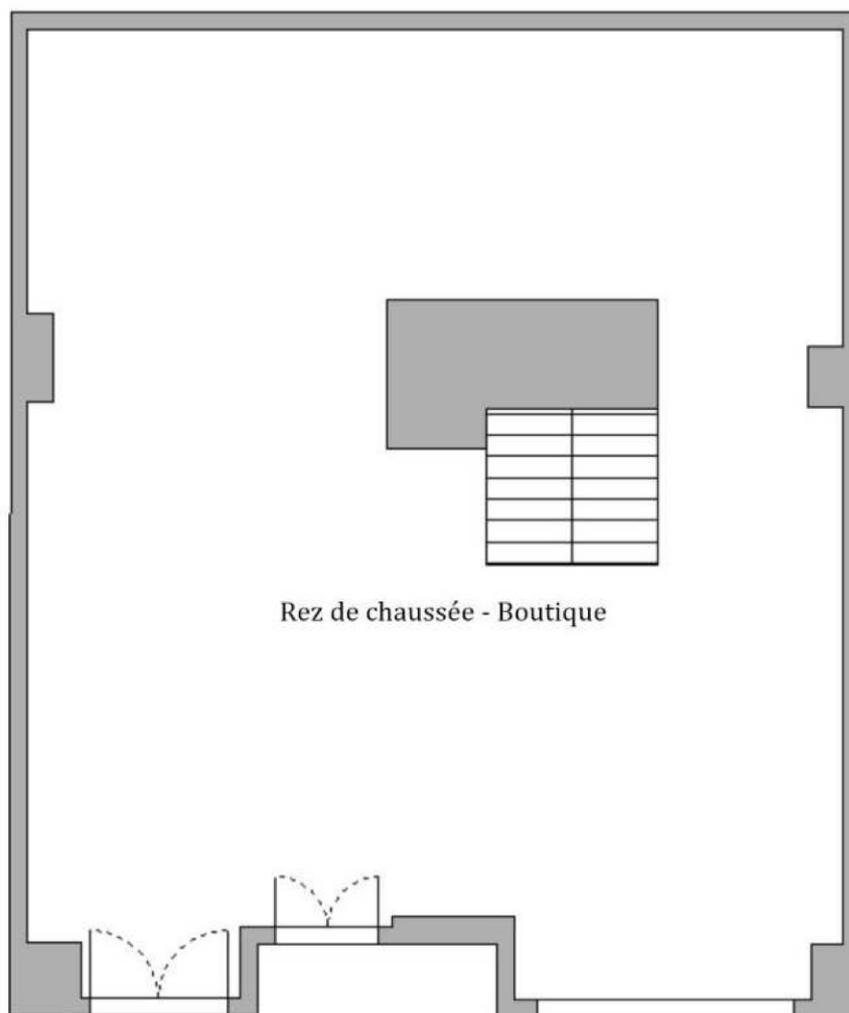
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN

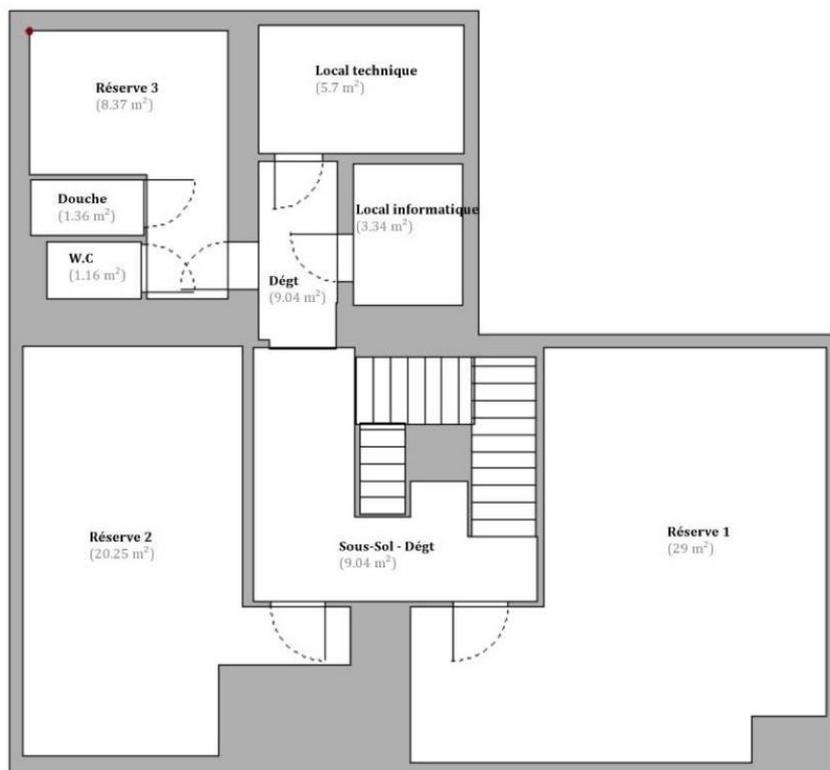


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

J'annexe au présent procès-verbal le rapport de l'expert comprenant :

- *Le certificat de surface privative pour 173,58 m² loi carrez*
- *Le rapport sur l'état de repérage de l'amiante*
- *Le rapport de l'état relatif à la présence de termites*
- *Le diagnostic de performance énergétique*
- *L'état des risques et pollutions*

Durée détaillée des opérations :

- organisation des opérations (identification du locataire, prise de rendez-vous locataire et expert) : 40 minutes
- opérations sur place : 1h20
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 1h35 minutes

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et rédigé
Le présent procès-verbal de constat
Pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphanie ROBILLARD

