

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 TROIS JANVIER
A 09 HEURES 30
Durée : 3h05**

A LA REQUETE DE :

La société AXA BANQUE, Société Anonyme 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

Ayant pour avocat Maître Sébastien MENDES-GIL, membre de la SELAS CLOIX & MENDES-GIL,

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 d'une boutique située 179, boulevard Saint-Germain à PARIS (75007) correspondant aux lots de copropriété n° 2 et 3 et décrits au fichier immobilier, concernant le lot n° 2, comme une grande boutique située dans le bâtiment sur le boulevard au rez-de-chaussée, à gauche de la porte cochère, avec ouverture sur le boulevard Saint-Germain et une entrée dans le passage de la porte cochère, une arrière-boutique, un dégagement derrière le grand escalier, un sous-sol auquel on accède par un escalier prenant dans la boutique et par l'escalier principal des caves, droite en commune avec le lot n° 1 et la concierge, au WC se trouvant en face de l'escalier de service. Et concernant le lot n° 3 une grande pièce située au rez-de-chaussée sur cour, WC, couloir d'entrée de débarras.

EN AGISSANT EN VERTU DE :

- UN ACTE NOTARIE REÇU PAR MAITRE JEAN-BAPTISTE FERRAND LE 18 AVRIL 2019 POUR LES PRETS N° 14 688.01, N°14 689.01 ET N° 14 690.01.
- UN COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE DÉLIVRÉ LE 24 NOVEMBRE 2023.
- DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L322-2 ET R322-1 ET SUIVANTS DU CODE DES PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION.



CAISSE DES DÉPÔTS 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

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 179, boulevard Saint-Germain à PARIS (75007).

Et là étant, en présence de Monsieur Rui RIBEIRO expert de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, j'ai procédé aux constatations suivantes après avoir préalablement pris rendez-vous avec le responsable de la boutique M. Gilles LAPERRIERE :

CONSTATATIONS

A mon arrivée, je suis accueillie par Monsieur Gilles LAPERRIERE, manager de la boutique à l'enseigne BRUNELLO CUCINELLI.

Il m'indique que la boutique est locataire depuis environ 13 ans.

Les lots de copropriété n° 2 et 3 sont fusionnés pour ne former qu'un seul local commercial.

Le syndic de l'immeuble est MICHEL ET XAVIER GRIFFATON, joignable au 01 47 34 75 75.

L'immeuble bénéficie des services d'une gardienne.



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

3

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

4

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

5

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



Distribution :

On y pénètre par une porte en bois et vitrée située sur le boulevard Saint-Germain. De part et d'autre de la porte il y a une fenêtre fixe équipée de montants métalliques et de double vitrage.

La boutique comporte au rez de chaussée:

- Un espace de vente avec borne d'accueil sur la gauche ;
 - En partie centrale sur la droite un escalier permettant d'accéder au sous-sol ;
 - Au fond un couloir mitoyen à la cage d'escalier de l'immeuble ;
 - En enfilade une petite salle avec cabine d'essayage et local technique, avec fenêtre donnant sur la cour de l'immeuble

La boutique comporte au sous-sol :

- *un espace de vente*
 - *une réserve*

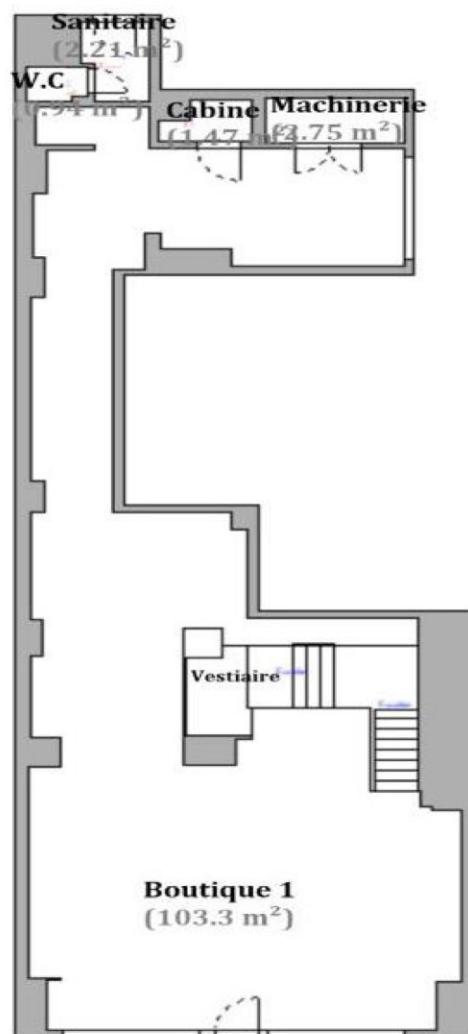
STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

PLAN RDC



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

DESCRIPTION

REZ DE CHAUSSEE

BOUTIQUE – espace collection femme (boutique n°1)

Pour l'ensemble de la boutique, le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs, tous doublés, sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.



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 DÉPOTS 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 DÉPOTS 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

11

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

12

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

13

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

14

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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 DÉPOTS 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

16

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

17

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

18

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

Concernant l'espace cabine d'essayage, il comporte une fenêtre fixe donnant dans la cour de l'immeuble, comportant quatre battants fixes équipés de montants en bois et de double vitrage. Les fenêtres sont en verre dépoli.



CAISSE DES DÉPOTS 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

20

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

21

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

22

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

23

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

24

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

25

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

Eléments d'équipement (machinerie):

- *Un système de climatisation avec bloc au sous-sol et dans la partie cabine d'essayage.*



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

28

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

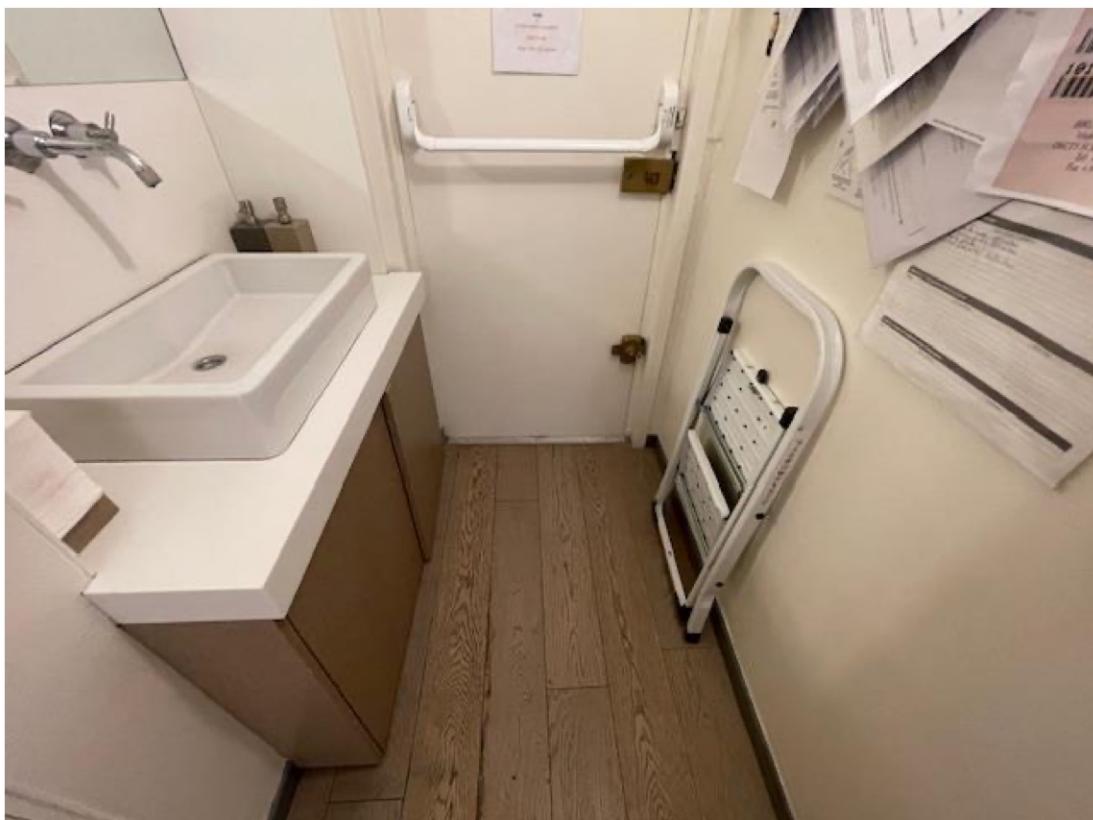


www.ksr-justice.fr

SANITAIRES ET WC

Au fond de la boutique, un espace est réservé au personnel de la boutique et comporte un WC et un espace sanitaire.

Une porte constituant l'issue de secours donne sur les parties communes.



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

30

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

31

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



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



CAISSE DES DÉPOTS 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

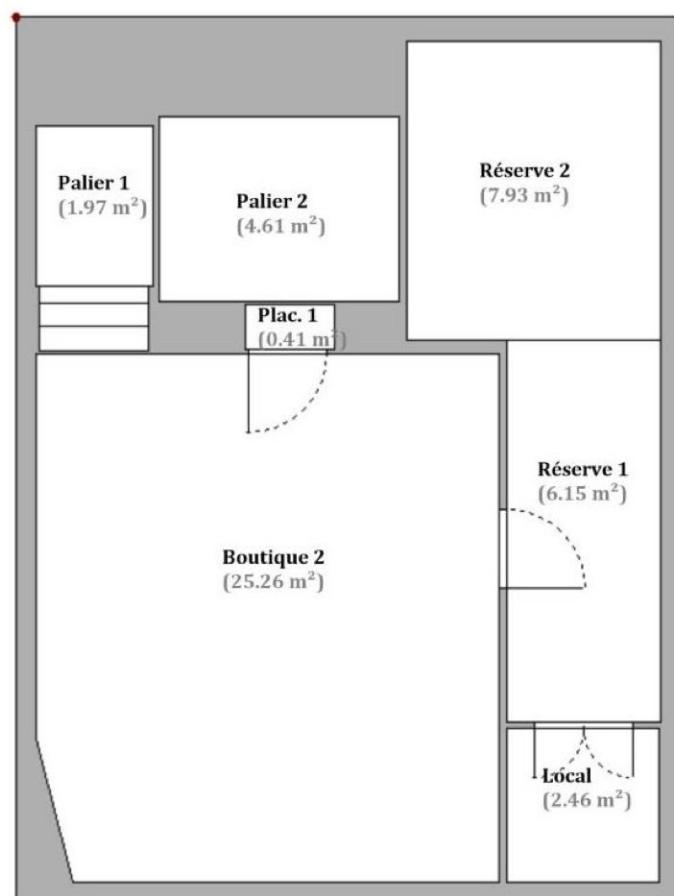
contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

SOUS-SOL

PLAN SOUS SOL



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



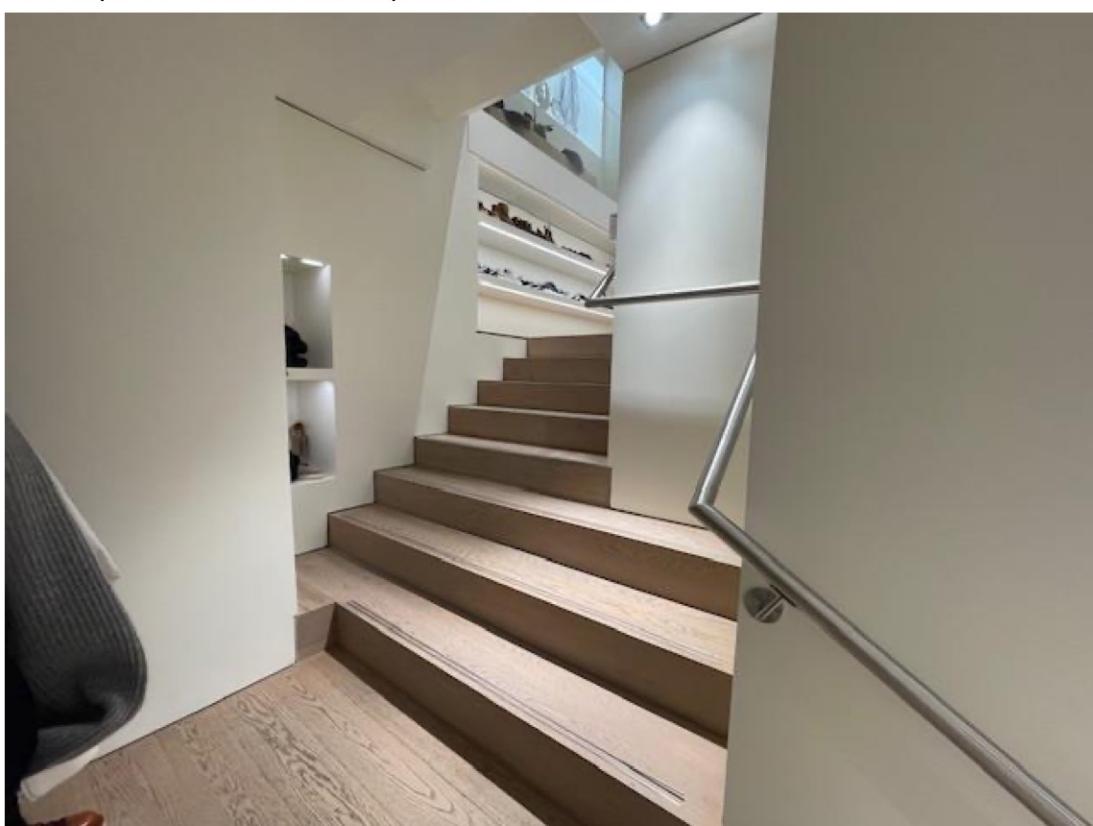
PALIER

Les marches de l'escalier sont recouvertes de parquet en très bon état.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état.

Un garde-corps en verre entoure la cage d'escalier.

Le faux plafond est recouvert de peinture en bon état.



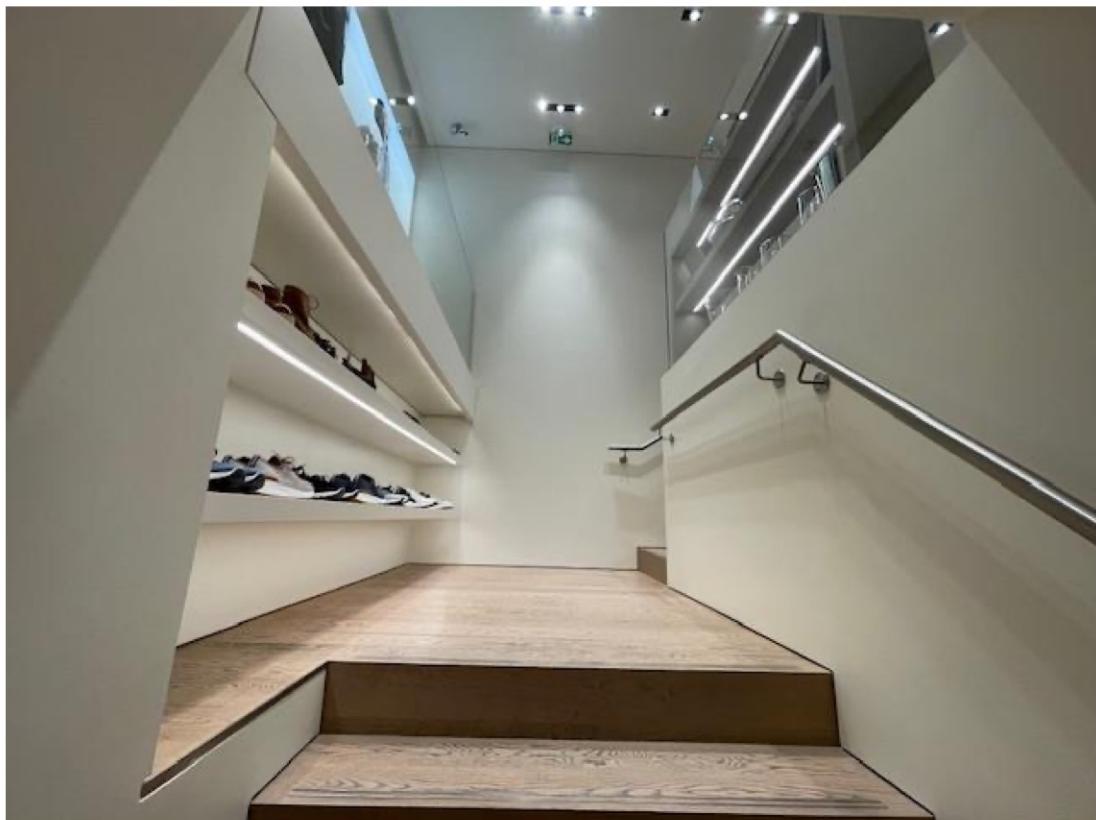
KSR & ASSOCIÉS
Commissaires de Justice Associés
Ph. KLEIN G. SUISSA S. ROBILLARD C. COTI

37

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAISSE DES DÉPOTS 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

39

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

40

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAISSE DES DÉPOTS 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 COLLECTION POUR L'HOMME (BOUTIQUE 2)

Pour l'ensemble, le sol est recouvert de parquet en bon état.

Les murs, tous doublés, sont recouverts de peinture en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, il s'agit d'un faux plafond avec des spots encastrés.

Monsieur LAPERRIERE m'indique qu'il n'y a aucune communication avec les sous-sols communs, que l'ensemble a été condamné.

Eléments d'équipement :

- *Une porte accueillant un placard.*



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

43

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

44

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

45

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

46

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

47

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

RESERVE (réserve 1, 2 et local)

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

Une partie du plafond est sous pente. Il est recouvert de peinture en état d'usure avancée.

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

Eléments d'équipement :

- *Un placard abritant le tableau électrique.*
- *Au fond, un local accueillant un bloc pour la climatisation.*

Monsieur LAPERRIERE m'indique que l'accès aux parties communes depuis la réserve est condamné.



CAISSE DES DÉPOTS 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

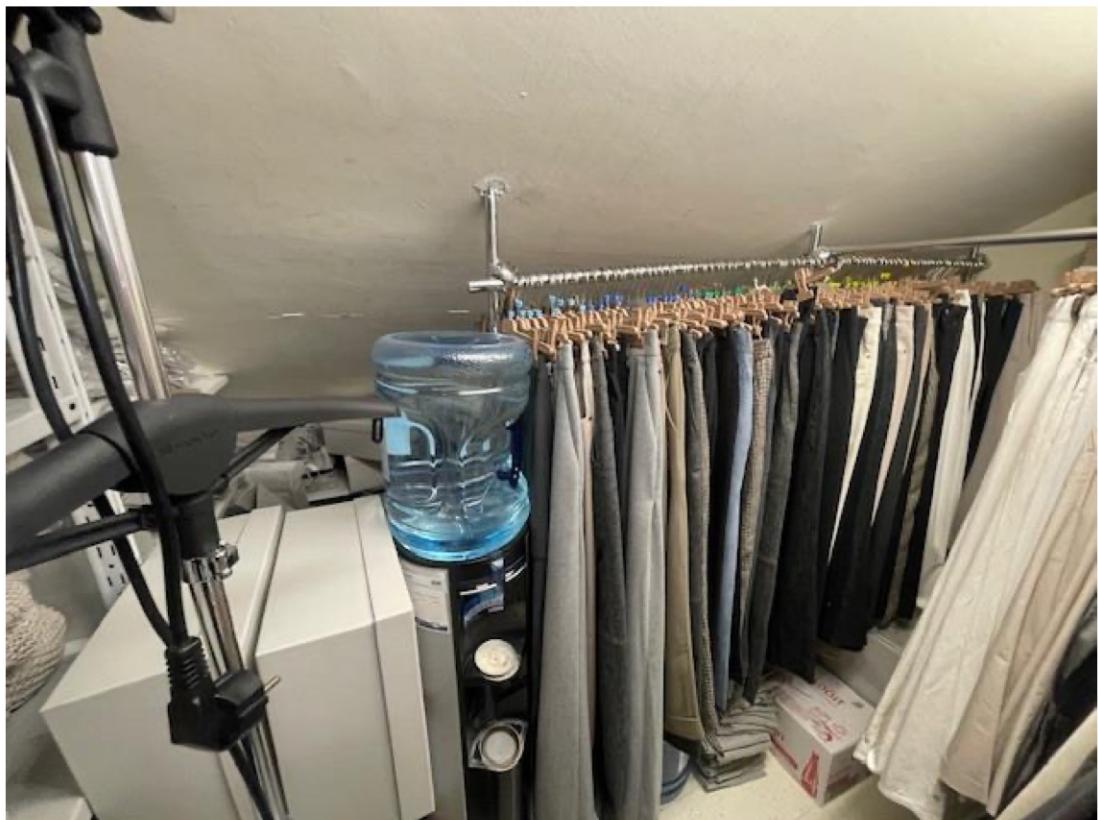


STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



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

52

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAISSE DES DÉPOTS 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



CAISSE DES DÉPÔTS 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



CAISSE DES DÉPÔTS 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



CAISSE DES DÉPOTS 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

57

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPOTS 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

58

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr

www.ksr-justice.fr



CAISSE DES DÉPÔTS 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



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

La [REDACTED] au capital [REDACTED] immobilière des Sociétés de PARIS [REDACTED] dont le siège social [REDACTED]

Représentée par son Président [REDACTED] ayant charges et pouvoirs suffisants à l'effet des présentes, ainsi déclaré,

Ci-après désignée le « Bailleur »,

D'une part,

ET

La société BRUNELLO CUCINELLI France, anciennement dénommée CASHMERE PARIS, société à responsabilité limitée au capital de 200.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° 521 440 206, dont le siège social est à PARIS 8^{me} – 54-60 rue du Faubourg Saint Honoré,

Représentée par son gérant, Monsieur Riccardo STEFANELLI, ayant charges et pouvoirs suffisants à l'effet des présentes, ainsi déclaré,

Ci-après désignée le « Preneur »,

D'autre part,

Les soussignées ci-après dénommées ensemble les « Parties »,

IL A ETE PREAMBLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

1. Aux termes d'un acte sous seing privé du 4 mars 2010, l'association VALENTIN HAUY AU SERVICE DES AVEUGLES ET DES MALVOYANTS a consenti à la SARL CASHMERE PARIS, aujourd'hui dénommée BRUNELLO CUCINELLI France, un bail commercial portant sur des locaux commerciaux dépendant d'un immeuble sis à PARIS 7^{me} – 179 boulevard Saint Germain, aux conditions essentielles suivantes :

- Désignation :

- Au rez-de-chaussée : une grande boutique à gauche de la porte cochère, arrière-boutique, une grande pièce sur cour, WC et dégagement,

179 bd Saint Germain – 75007 PARIS
BRUNELLO CUCINELLI FRANCE



STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- Sous-sol affecté à usage commercial auquel on accède par un escalier prenant dans la boutique,
Ces locaux formant les lots 2 et 3 du règlement de copropriété reçu par Maître Denis LAURENT, Notaire à PARIS, en date des 14 et 16 novembre 1956.

- **Destination** : équipement de la personne, maroquinerie, bijouterie, parfumerie et accessoires de mode à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le Bailleur ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tout autre locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celles exercées par le Preneur,
- **Durée** : 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2010 pour se terminer le 31 mars 2019,
- **Loyer** : 120.000 euros hors taxes et hors charges par an, payable trimestriellement en quatre termes égaux et d'avance,
- **Dépôt de garantie** : 30.000 euros correspondant à 3 mois de loyer en principal,

Actuellement :

- le loyer annuel hors taxes et hors charges s'élève à 132.979,44 euros,
- le dépôt de garantie s'élève à 33.244,86 euros.

2. L'association VALENTIN HAUY AU SERVICE DES AVEUGLES ET DES MALVOYANTS a depuis vendu à la société [REDACTED] les murs desdits locaux.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées aux fins de conclure le présent avenant de renouvellement de bail.

Le renouvellement est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, celles du bail d'origine du 4 mars 2010, et celles que les Parties s'obligent à exécuter aux termes des présentes.

Les Parties reconnaissent avoir parfaite connaissance qu'elles ont le devoir de s'échanger toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

Les Parties déclarent que les dispositions du présent contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet ce jour.

[Signature]

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

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

Par l'effet des présentes, le Bailleur consent en renouvellement au Preneur son bail commercial portant sur des locaux commerciaux dépendant de l'immeuble sis à PARIS 7^{ème} – 179 boulevard Saint Germain se décomposant comme suit :

ARTICLE 1 - Désignation des locaux

- Au rez-de-chaussée : une grande boutique à gauche de la porte cochère, arrière-boutique, une grande pièce sur cour, WC et dégagement,
- Sous-sol affecté à usage commercial auquel on accède par un escalier prenant dans la boutique,

Ces locaux formant les lots 2 et 3 du règlement de copropriété reçu par Maître Denis LAURENT, Notaire à PARIS, en date des 14 et 16 novembre 1956.

ARTICLE 2 – Durée

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de **douze (12) années entières et consécutives à compter du 1^{er} avril 2019 pour se terminer le 31 mars 2031**.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en prévenir le Bailleur soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 – Destination

Les locaux objets du présent bail sont exclusivement destinés à l'exercice par le Preneur à l'exploitation de son commerce de :

- équipement de la personne, maroquinerie, bijouterie, parfumerie et accessoires de mode à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, étant entendu que le Bailleur ne conférant au Preneur aucune exclusivité, se réserve le droit de louer tout autre locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celles exercées par le Preneur.

ARTICLE 4 – Loyer

De convention expresse entre les parties, le renouvellement du bail est consenti et accepté, moyennant un loyer principal annuel en principal de **deux cent vingt mille euros (220.000 euros) hors taxes et hors charges**, que le Preneur s'oblige à régler au domicile du Bailleur.

Ledit loyer est payable par trimestre et d'avance par virement bancaire.

Il sera réglé par le Preneur trimestriellement aux dates d'échéance du loyer, une provision pour charges de **huit cents euros (800 euros) hors taxes**. La liquidation et la régularisation des comptes de charges, impôts, taxes et redevances incombant au Preneur sera faite au moyen d'un état récapitulatif annuel qui sera

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

communiqué au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel auquel état sera joint, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputé à celui-ci.

Cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon les sommes des charges réelles.

Par dérogation à ce qui précède, le Bailleur consent exceptionnellement au Preneur une remise de loyer dans les conditions visées ci-après :

- Une remise de 40.000 euros pour la 1^{ère} année courant du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2020 afin de ramener le loyer à 180.000 par an ht/hc pour cette période,
- Une remise de 40.000 euros pour la 2^{ème} année courant du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021 afin de ramener le loyer à 180.000 par an ht/hc pour cette période,
- Une remise de 20.000 euros pour la 3^{ème} année courant du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022 afin de ramener le loyer à 200.000 par an ht/hc pour cette période,
- Une remise de 20.000 euros pour la 4^{ème} année courant du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2023 afin de ramener le loyer à 200.000 par an ht/hc pour cette période.

ARTICLE 5 – Indexation, changement d'indice de référence

Ce loyer annuel sera indexé chaque année, en proportion de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) substitué à l'indice du coût de la construction (ICC).

- Le loyer annuel de référence sera de 220.000 euros hors taxes et hors charges,
- La 1^{ère} révision sera effectuée le 1^{er} avril 2020,
- L'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2018 : 113,45,
- Et l'indice d'indexation celui du 3^{ème} trimestre de l'année précédent celle de l'indexation.

Pour chacune des indexations postérieures, les indices de base et d'indexation seront respectivement l'indice du 3^{ème} trimestre pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année précédent la date de l'indexation.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi pour l'indexation du loyer ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles.

ARTICLE 6 – Réajustement du Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est porté à la somme de cinquante-cinq mille euros (55.000 euros).

Le dépôt de garantie versé à ce jour par le Preneur s'élevant à la somme de 33.244,86 euros, le Preneur verse ce jour à titre de complément au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance la somme de vingt et un mille sept cent cinquante-cinq euros et quatorze centimes (21.755,14 euros).

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

ARTICLE 7 – Cession

En complément de son droit de céder son droit au bail à un successeur dans son fonds de commerce ainsi qu'il est prévu au paragraphe 1 « Occupation-jouissance » – 1°/ du bail consenti le 4 mars 2010,

Le Preneur aura la faculté de céder son seul droit au bail :

- librement aux sociétés du Groupe Brunello Cucinelli, c'est-à-dire aux sociétés contrôlées par la société mère Brunello Cucinelli SpA, à charge par le Preneur d'en informer le Bailleur dans le mois de l'opération par lettre recommandée avec accusé de réception,
- après avoir obtenu l'agrément préalable et par écrit du Bailleur qui ne pourra refuser la cession sans motif légitime, à toute société du secteur du luxe ayant une solidité et une capacité financières au moins égales à celles du Preneur.

ARTICLE 8 – Entretien et réparations

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en bon état d'entretien et de réparations, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ses obligations de son propre chef et à ses frais.

Par dérogation à ce qui précède et conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 1°, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil incombent au Bailleur.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux liés à la mise en conformité des Locaux, au regard de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité, accessibilité et conformité.

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement, incombe au Preneur, pour autant que leur nécessité provienne de l'usure normale.

ARTICLE 9 – Contributions et charges diverses

Le Preneur supportera :

- la totalité de la taxe foncière ;
- les taxes additionnelles à la taxe foncière s'il y a lieu, au rang desquels figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage ainsi que les impôts taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.
- les dépenses de consommation, (eau, gaz, électricité) ;
- les taxes afférentes à son activité commerciale ;
- les frais et honoraires de gestion à hauteur de 4 % du loyer annuel en principal ;
- les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce ;
- si le local est situé dans une copropriété : la quote-part de toutes les charges relatives aux éléments d'équipements utilisés et aux services communs.

En tout état de cause, le Bailleur conservera à sa charge :

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

ARTICLE 10 – Information délivrée au Preneur en application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce :

En application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances ainsi que leur répartition entre Bailleur et Preneur.

Durant le cours du bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Par ailleurs, et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

A la demande du Preneur, le Bailleur communiquera à celui-ci les justificatifs du montant desdits travaux.

Au surplus, le Bailleur déclare :

- qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux dans les trois années suivant le présent renouvellement,
- et qu'aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les locaux.

ARTICLE 11 – Droit de préférence en cas de vente des locaux

En cas de vente des Locaux par le Bailleur au cours du bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.



Le Preneur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le Bailleur décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son accentuation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

De convention expresse, le locataire, bénéficiaire du droit préférence ci-avant exposé, aura la faculté d'être substitué, aux mêmes charges, droits et conditions, par une personne morale contrôlée (directement ou indirectement) par le Preneur.

ARTICLE 12 – Diagnostics techniques

12.1 Amiante / termite / Carrez

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage est annexée aux présentes. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contiendra les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Les diagnostics CARREZ et relatifs à la présence de termites sont annexés aux présentes.

12.2 Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 14 septembre 2018 par la société CHORUS DIAGNOSTICS. Ce document est annexé aux présentes.

12.3 Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5,L 125-7,R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels, miniers et sismiques et le terrain sur lequel l'immeuble est édifié est situé en secteur d'information sur les sols.

Un Etat des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols (ESRIS) est annexé aux présentes.

12.4 Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances ou technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

12.5 Mise en accessibilité des Locaux et des parties communes

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les Locaux et les parties communes liées accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

12.6. Autres diagnostics

Compte tenu de la nature commerciale des locaux, les diagnostics suivants ne sont pas exigés aux termes des dispositions de l'article L 271-4- du Code de la construction et de l'habitation, et ne sont donc pas annexés au présent acte :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique,
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr

- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1311-11-1 du code de la santé publique.
- l'information sur la présence d'un risque de mérule prévu à l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation

ARTICLE 13 – Interprétation

De convention expresse, toutes les clauses, charges et conditions du bail non expressément modifiées par le présent avenant restent entièrement en vigueur.

En cas de contradiction, les clauses du présent contrat prévaudront sur celles qui régissaient les Parties antérieurement et ce, à compter de sa prise d'effet.

Fait à PARIS,
Le 22 Mars 2019,
En deux exemplaires.

Le Bailleur

Le Preneur

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

68

STANDARD : 01.45.28.29.67

contact@ksr-justice.fr



www.ksr-justice.fr



Indemnité d'occupation/QUITTANCE DE LOYER

CABINET LA TOUR IMMO GESTION
168 BLVD MALESHERBES
75017 PARIS
01.43.72.88.02

- Période : DU 01/10/2023 AU 31/12/2023
- Immeuble : 179 BLD ST GERMAIN
75007 PARIS

SARL BRUNELLO CUCINELLI France Mr Riccardo
179 BLD ST GERMAIN

| Référence : 001-03106-001-00

Cette quittance annule tous les reçus qui auraient pu être donnés pour acomptes versés, même si ces reçus portent une date postérieure à la date ci-contre. Le paiement de la présente quittance n'importe pas présomption de paiement des termes antérieurs.

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
MAROQUINERIE BIJOUTERIE P	60 061.02
PROVISIONS SUR CHARGES	800.00 €
T.V.A. 20.00 %	12 172.20
TAXE FONCIEREE23	3 664.80 €
TOTAL	76 698.02

Dont quittance, sous réserve de tous les droits et actions du propriétaire, de toutes poursuites qui auraient pu être engagées.

En cas de congé préalablement donné, cette quittance représenterait une indemnité d'occupation des lieux et ne saurait être considérée comme un titre de location.

CABINET LA TOUR IMMO GESTION
168 BLVD MALESHERBES
75017 PARIS
01.43.72.88.02

Votre dépôt de garantie 60 061.02 €

DESIGNATION DES LOCAUX OU OPERATIONS	MONTANT
MAROQUINERIE BIJOUTERIE P	60 061.02
PROVISIONS SUR CHARGES	800.00 €
T.V.A. 20.00 %	12 172.20
A PAYER	73 033.22

AVIS D'ECHEANCE

- Période : DU 01/01/2024 AU 31/03/2024
- Immeuble : 179 BLD ST GERMAIN
75007 PARIS

SARL BRUNELLO CUCINELLI France Mr Riccardo
179 BLD ST GERMAIN

| Référence : 001-03106-001-00

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

TALON DETACHABLE A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

Votre compte sur <https://latourimmo.gercop-extranet.com>
Identifiant : L242580, mot de passe : e4ee4JBp

DOCUMENT ORIGINAL

SARL BRUNELLO CUCINELLI France Mr Riccardo STEFANELLI
Référence 001-03106-001-00
Période DU 01/01/2024 AU 31/03/2024
Montant 73 033.22

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



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



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

- *Le certificat de surface privative pour 161,72 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 et prise de rendez-vous avec l'occupant, prise de rendez-vous expert): 30 minutes
- opérations sur place : 1h20
- mise en forme, récupération et analyse diagnostics, paiement des intervenants : 1h15 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



CAISSE DES DÉPOTS 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