RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

DocuSign Envelope ID: BE658734-0F41-4A5F-AF99-8508C3D35F9D

PROTOCOLE DE RESILIATION AMIABLE DU BAIL EN DATE DU 17 DECEMBRE 2007

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société AEW IMMOCOMMERCIAL, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, sous la forme d'une société par actions simplifiée au capital social de 2.750.000 euros, dont le siège social est situé 43 avenue Pierre Mendès-France à Paris (75013), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 500 753 751,

Représentée par la société AEW, société par actions simplifiée à associé unique, au capital social de 828.510 euros, ayant son siège social situé 43 avenue Pierre Mendès-France à Paris (75013), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046, dûment habilitée à l'effet des présentes en sa qualité de Président de la société,

Elle-même représentée par Madame Alexia DELAIRE dûment habilitée à l'effet des présentes

Ci-dessous dénommée :
Le "Bailleur",
D'UNE PART

ET

La société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, dénommée **DCF**, société par actions simplifiée à associé unique, au capital social de 106.801.329 euros, ayant son siège social situé 1 Cours Antoine Guichard à Saint-Etienne (42000), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 428 268 023.

Représentée par Monsieur Jean-Pierre BONHOMME, dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après désignée :
Le "Preneur",
D'AUTRE PART

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** »

DocuSign Envelope ID: BE658734-0F41-4A5F-AF99-8508C3D35F9D

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 17 décembre 2007 modifié par un avenant en date du20 mai 2008, la Société AEW IMMOCOMMERCIAL a consenti à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE, un bail commercial (ci-après « **le Bail** ») portant sur des Locaux compris dans un ensemble immobilier, (ci-après les « **Locaux** ») situés à LECTOURE (32700) 77, Rue Nationale, afin d'y exercer l'activité de « commerce de détail et activités accessoires » sous l'enseigne « CASINO PROXI ».

Le Bail a été conclu pour une durée ferme de 12 ans à compter du 20 décembre 2007, et a été automatiquement renouvelé le 20 décembre 2019.

En l'état, les parties se sont rapprochées pour mettre fin de façon anticipée au bail susvisé dans les conditions du présent protocole. (ci-après le « **Protocole** »).

Chacune des Parties reconnait expressément avoir été mise en mesure de faire ses commentaires et observations au cours des négociations afin d'aboutir à la signature du Protocole, qui est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. RESILIATION AMIABLE ET ANTICIPEE DU BAIL

D'un commun accord entre les parties, le bail en date du17 décembre 2007, est résilié de manière amiable et anticipée, sans indemnité de part et d'autre.

La prise d'effet de la résiliation est fixée au plus tard au 31 décembre 2024 (ci-après « **la Date de Résiliation** »).

Les Parties se rapprocheront afin de fixer ensemble définitivement le jour exact de la Date de Résiliation (ci-après « **la Date de Résiliation Définitive** ».)

La résiliation amiable du Bail est consentie réciproquement par le Bailleur et le Preneur. La résiliation prendra effet automatiquement et de plein droit à la date ci-dessus, sans aucune formalité.

Nonobstant la résiliation du Bail à la Date de Résiliation Définitive, les Parties resteront tenues de l'ensemble de leurs obligations au titre du Bail jusqu'à la libération des Locaux par le Preneur, sous réserve de toute stipulations contraires aux termes du Protocole, lequel prévaut.

ARTICLE 2. RESTITUTION DES LOCAUX

2.1. Date et modalités de restitution des Locaux

2.1.1 Le Preneur s'engage à libérer les Locaux à la Date de Résiliation Définitive :

- en bon état des réparations et de l'entretien contractuellement à sa charge, exceptés ceux relevant de l'article 606 du code civil ;

- et libre de tous occupants et préposés de son chef et ses ayants droits ou ayants causes, ainsi que de tous les aménagements spécifiques relevant de son concept, meubles, objets, mobiliers et stocks le garnissant ou en dépôt chez lui.

DocuSign Envelope ID: BE658734-0F41-4A5F-AF99-8508C3D35F9D

Le Preneur devra alors satisfaire à toutes les obligations d'un Preneur sortant conformément aux clauses et conditions de son Bail, de manière à ce que le Bailleur puisse en avoir la jouissance à compter de ladite date susmentionnée.

2.1.2 Un état des lieux préparatoire sera réalisé au plus tard dans le délai de 45 jours précédent la Date de Résiliation Définitive, afin de pouvoir chiffrer le coût éventuel des travaux de réparations nécessaires qui incomberaient au Preneur et de recueillir son accord sur le chiffrage de ces travaux.

2.1.3 Les Parties conviennent d'ores et déjà de se retrouver sur place à la Date de Résiliation Définitive pour constater la libération du local et procéder à la remise des clés et à l'état des lieux contradictoire de sortie.

La restitution des Locaux au plus tard à la date indiquée ci-dessus s'entend par la remise des clés au Bailleur ; les Locaux étant libres de toute occupation du chef du Preneur à quelque titre que ce soit.

En cas de restitution des lieux dans un état non conforme à celui défini au 2.1.2, le Preneur devra acquitter le montant des réparations nécessaires visées au 2.1.2.

2.2. Sanctions en cas de retard

Si au plus tard le 31 décembre 2024, le Preneur n'avait pas libéré les Locaux ou s'il refusait alors de restituer les clés au Bailleur ou à son représentant légal, le Bailleur serait en droit de poursuivre son expulsion sur simple ordonnance du juge des Référés du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux auquel les Parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence à cet effet.

Le Preneur serait alors redevable jusqu'à libération des locaux d'une pénalité de 1500 euros par jour calendaire de retard, ladite pénalité – ferme et non révisable - sans qu'aucune mise en demeure ne soit nécessaire.

2.3. Dispositions des biens

Si, après restitution des clés des Locaux, des objets, mobiliers ou des stocks de marchandises devaient subsister dans ceux-ci, le Bailleur pourrait en disposer à sa convenance comme des choses lui appartenant, le Preneur étant sensé avoir renoncé à tous droits sur ceux-ci.

ARTICLE 3 - COMPTES ENTRE LES PARTIES

Le Bailleur et le Preneur décident d'arrêter les comptes entre eux à la Date de Résiliation Définitive, le Preneur s'engageant en conséquence à être à jour de tous les arriérés locatifs éventuels à cette même date.

Un arrêté définitif des comptes entre les Parties sera réalisé une fois l'ensemble des éléments nécessaires disponibles (notamment la transmission par le Preneur, de ses déclarations annuelles de chiffre d'affaires 2023 et 2024 certifiées par commissaire aux comptes ou expert-comptable) et que le Preneur s'engage à régler dans un délai de 30 jours.

Dans l'hypothèse de chiffres d'affaires 2023 et 2024 certifiés par commissaire aux comptes ou expert-comptable inférieurs aux prévisions, le Bailleur s'engage à rendre le trop-perçu au Preneur dans un délai de 30 jours suivant la communication desdits chiffres d'affaires 2023 et 2024 certifiés.

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de ce dernier, l'éventuel complément de charges, résultant de la reddition des charges locatives des années 2024, 2023 et antérieures le cas échéant, et ce dès l'établissement des décomptes définitifs.

DocuSign Envelope ID: BE658734-0F41-4A5F-AF99-8508C3D35F9D

Les Parties conviennent expressément que le Bailleur adressera au Preneur au plus tard dans six (6) mois suivant soit la fin de l'exercice en cours le décompte des charges à régulariser avec tous justificatifs utiles (lorsque l'immeuble est en pleine propriété) , ou dans les quatre-vingt (90) jours soit de la reddition des charges par le syndic de copropriété ou gestionnaire de l'ASL/AFUL le décompte des charges à régulariser avec tous justificatifs utiles ; le Preneur s'engageant à régler toute somme due dans le mois suivant la réception de ce décompte ou le Bailleur à restituer au Preneur, dans le même délai, l'éventuel trop perçu au titre des provisions.

ARTICLE 4 – NOTIFICATION A CREANCIER(S) INSCRIT(S)

Le Preneur déclare et garantit que le fonds de commerce exploité dans les Locaux ne fait l'objet d'aucune inscription ou privilège au profit de l'un quelconque de ses créanciers susceptible de faire l'objet d'une notification au sens de l'article L.143-2 du code de commerce.

Si des inscriptions étaient révélées à la Date de Résiliation Définitive, celle-ci ne deviendra définitive qu'un (1) mois après la notification qui en aura été faite par le Bailleur, aux frais du Preneur, aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce, au domicile élu par les créanciers dans leurs inscriptions, et ce en application de l'article L.143-2 du Code de commerce.

En toute hypothèse, le Preneur garantit le Bailleur que la résiliation du Bail objet du présent Avenant de Résiliation ne pourra pas être remise en cause de quelque manière que ce soit et que le Bailleur ne sera jamais inquiété, ni recherché à un quelconque titre, concernant la résiliation du Bail.

ARTICLE 5 - EFFET DES PRESENTES - DECLARATIONS

Les Parties rappellent, par ailleurs, que le Protocole n'a pas pour effet de transférer au Bailleur, tout ou partie du fonds de commerce dont le Preneur aurait pu être propriétaire.

Il n'a donc pas pour effet d'amener le Bailleur à lui succéder dans la propriété dudit fonds de commerce, même en partie, de sorte, qu'il restera étranger à tous les contrats de quelque nature que ce soit conclus par ce dernier relativement à cette exploitation et, notamment, sans que cette énumération ne soit limitative de tout contrat de location gérance, de franchise, de licence, etc.

Le Preneur déclare n'être et n'avoir jamais été en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou cessation de paiement, et qu'il ne se trouve pas dans une situation ou soumis à une censure quelconque de nature à restreindre ses capacités ou ses pouvoirs.

ARTICLE 6- COMPETENCE – JURIDICTION – ELECTION DE DOMICILE

Le présent Protocole est soumis au droit français. Tout litige et/ou différend qui serait lié à son interprétation, à son exécution ou à sa résiliation sera de la compétence des juridictions du ressort de la Cour d'appel du lieu de situation des Locaux. Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 7 - RENONCIATIONS RECIPROQUES A RECOURS

La parfaite exécution des présentes mettra un terme définitif aux rapports ayant existé entre le Bailleur et le Preneur du fait du Bail.

En conséquence, sous réserve de l'exécution des présentes, le Preneur et le Bailleur renoncent l'un à l'encontre de l'autre, par la signature des présentes, à toute action future dont le Bail résilié, notamment dans ses dispositions financières, serait l'objet, la cause ou l'occasion, à

l'exception du règlement par l'une ou l'autre Partie à l'autre des éventuels compléments/trop-perçu :

- (i) de loyer suite à la transmission par le Preneur, de sa déclaration annuelle de Chiffre d'Affaires 2023 et 2024 certifiée par un commissaire aux comptes.
- et (ii) de charges résultant de la reddition des charges, impôts et taxes des années 2024, 2023 et antérieures le cas échéant, et ce dès la réception des décomptes définitifs.

En outre, le Preneur, se fera communiquer par le Bailleur dans les meilleurs délais, tous justificatifs sur la facturation de charge.

ARTICLE 8 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, le Protocole est signé électroniquement par le représentant habilité respectif des Parties mentionné dans les comparutions.

Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via Docusign, service conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présentes. Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique et qu'elle a signé le Protocole par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le Protocole.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des Parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie à cet accord. La remise d'une copie électronique du Protocole directement par Docusign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au Protocole.

Signé électroniquement,

Pour AEW IMMOCOMMERCIAL	**Pour DISTRIBUTION CASINO FRANCE**
Représentée par Madame Alexia DELAIRE  27-avr.-2024	Représentée par Monsieur Jean-Pierre BONHOMME  26-avr.-2024