

## II/ LES EXTERIEURS

Le bâtiment dont il s'agit est élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et comprend un sous-sol.



Trois espaces de parking sont dessinés autour du bâtiment : un parking à l'entrée du bâtiment,





un second sur le côté du bâtiment



et le troisième derrière le bâtiment envahie d'herbes folles par endroits.



Ces trois espaces de parkings comprennent de nombreuses places de stationnement.

Celles situées à l'entrée et sur le côté du bâtiment sont matérialisées par de la peinture sur le sol bitumé.

Celles derrière le bâtiment sont matérialisées sur le sol en terre par des butées de stationnement en bois ou en caoutchouc.

Le bâtiment est implanté sur des parcelles closes par des murs maçonnés et des clôtures grillagées.

Le long de ces dernières sont présentes des haies d'arbustes en bon état d'entretien.

L'entrée principale se fait depuis la route de Gémenos au numéro 2290.

On y accède par un portail coulissant métallique équipé à l'entrée et à la sortie d'un lecteur de badges.



Près du portail nous trouvons un portillon piéton.



On note également

- Une seconde entrée proche de la première, protégée par un portail métallique à double battant donnant sur la route de Gémenos.



- Une troisième entrée correspondant à l'impasse des roselières protégée par un portail coulissant.



Cette entrée donne sur le parking situé à l'arrière du bâtiment.



Le bâtiment sur sa façade arrière est équipé d'un ensemble de panneaux photovoltaïques.



Dans la continuité, sur la droite se trouve une terrasse accessible par un escalier métallique.

Le sol de cette terrasse est composé d'un plancher en bois et en carrelage sur plots.



Toujours sur l'arrière du bâtiment nous notons la présence au sol de deux générateurs avec automate, l'un d'une puissance de 100 KVa et le second d'une puissance de 150 KVa et en façade d'un extincteur protégé par un coffret.



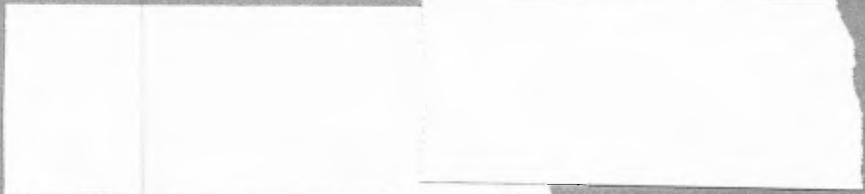
**TRES IMPORTANT**

Les lieux sont occupés par la \_\_\_\_\_ en vertu d'une convention d'occupation précaire en date du 31 Aout 2020 ayant fait l'objet de deux avenants, le premier en date du 19 Juillet 2021 et le second du 29 Mars 2022.

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

### CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

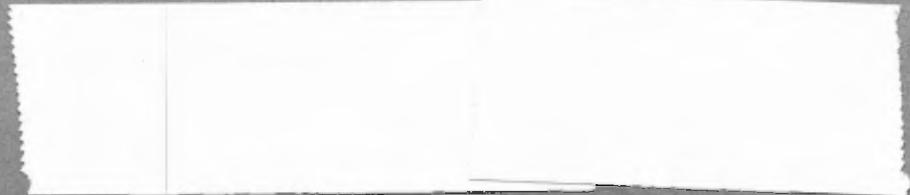
**ENTRE :**



Es qualités de co-Administrateurs Judiciaires de la société Alinéa, désignés à ces fonctions par jugement du Tribunal du Commerce de Marseille en date du 13 mai 2020, avec pour mission d'assister la société pour tous les actes de gestion,

Ci-après dénommés ensemble le « Propriétaire »

**ET :**



Ci-après, individuellement ou collectivement, le(s) « Partie(s) »

AM

**Il est préalablement exposé ce qui suit :**

Le Propriétaire dispose d'un bien immobilier à usage commercial situé au Lieudit Les Jonquiers à Aubagne dans le département des Bouches-du-Rhône.

Dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire du Propriétaire, l'Occupant a présenté une offre de reprise en plan de cession, conformément aux articles L. 642-1 et suivants du Code de commerce.

Sans préjuger de la décision du Tribunal de Commerce de Marseille quant à l'adoption ou au rejet de l'offre de reprise de l'Occupant, le Propriétaire donne ledit bien immobilier en location à l'Occupant - à titre précaire dans la mesure où la date d'aménagement dans des nouveaux locaux par l'Occupant n'est pas connue - sous les conditions suspensives suivantes :

- prononcé d'un jugement du Tribunal de commerce de Marseille adoptant l'offre de reprise l'Occupant
- et, conformément audit jugement, de l'entrée en jouissance de l'Occupant.

Cette convention intervient dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires au réaménagement de l'Occupant dans de nouveaux locaux et au déménagement des services centraux de l'entreprise.

Compte tenu du caractère précaire de cette location, il est expressément convenu entre les Parties, que la présente convention d'occupation précaire est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux prévu aux articles L 145-1 et suivants et R 145-1 et suivants du code de commerce.

**Il est donc convenu et arrêté ce qui suit :**

**1- Désignation**

Le Propriétaire confère à l'Occupant, le droit d'occuper à titre précaire les biens immobiliers ci-après désignés

A AUBAGNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13400 Lieudit Les Jonquiers,  
Un bâtiment à usage commercial

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CT	141	2290 RTE DE GEMENOS	00 ha 47 a 66 ca
CT	860	LES JONQUIERS	00 ha 13 a 85 ca
CT	1663	LES JONQUIERS	00 ha 02 a 78 ca
CT	1740	IMP DES ROSELIERES	00 ha 00 a 22 ca
CT	1742	LES JONQUIERS	00 ha 09 a 78 ca
CT	1748	RTE DE LA LEGION	00 ha 08 a 17 ca

Total surface : 00 ha 82 a 46 ca

Soit 8. 246 m2.

Le site est composé :

- ✓ D'un immeuble à usage de bureaux R-1 et R+3 comportant des salles de réunion, un auditorium, des espaces de réserves et de showroom ;

AM

- ✓ Trois espaces de parking : un parking derrière le bâtiment principal, un second à l'entrée du bâtiment et le troisième situé sur le côté du bâtiment,

représentant une surface totale de 8.246 m2.

L'Occupant déclare connaître les lieux pour les avoir visités à sa convenance, en sorte que les Parties se dispensent réciproquement d'en donner plus ample description.

## 2- Durée

La présente convention est une convention d'occupation précaire au sens de l'article L 145-5-1 du code de commerce.

La présente convention est conclue pour une durée de neuf (9) mois à compter de la Date d'Effet.

L'Occupant aura la faculté de proroger la présente convention pour une durée supplémentaire comprise entre un (1) mois et six (6) mois, en notifiant sa décision de prorogation au Propriétaire, par lettre recommandée avec avis de réception, au plus tard un (1) mois avant le terme de la période de neuf (9) mois précitée.

Nonobstant ce qui précède, l'Occupant dispose de la faculté de mettre fin à la présente convention à tout moment, moyennant un préavis d'un mois notifié au Propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Conformément à l'article L. 145-5-1 du code de commerce, la présente convention est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux, ce que chaque Partie aux présentes reconnaît et accepte expressément.

L'Occupant déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'aucune indemnité et qu'il ne pourra de même invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux.

A l'expiration de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, l'Occupant devra libérer les locaux de toute occupation et de tout encombrement, à défaut de quoi il sera de plein droit redevable d'une indemnité d'occupation journalière égale à trois (3) fois la dernière redevance d'occupation journalière, et son expulsion pourra être poursuivie sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire.

## 3- Destination des locaux loués

L'Occupant devra utiliser les Locaux Loués à usage exclusif de bureaux pour une activité de siège social.

L'Occupant s'engage à être en possession de toutes les autorisations (légal, réglementaires, administratives...) nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués.

## 4- Délivrance

L'Occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état, à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

## 5 - Entretien

L'Occupant aura la charge des réparations dites locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel.

Le Propriétaire n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont mentionnées à l'article 606 du code civil.

L'Occupant sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'Occupant a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

#### **6- Réparations et travaux dans l'immeuble**

L'Occupant souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de l'indemnité annuelle (ou redevance annuelle), quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un (21) jours.

L'Occupant devra aviser immédiatement le Propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'Occupant devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés avec l'autorisation du Bailleur et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et, en général, pour l'exécution de tous travaux. L'Occupant devra également déposer dans les plus brefs délais, puis réposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements qu'il aurait installés et dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

#### **7- Transformations et améliorations par l'Occupant**

L'Occupant ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Propriétaire. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Propriétaire dont les honoraires seront à la charge de l'Occupant.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par l'Occupant dans les locaux resteront, à la fin de la présente convention, la propriété du Propriétaire sans indemnité de sa part.

#### **8 - Redevance d'occupation**

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance de 26 250€ (vingt-six mille deux cent cinquante euros) hors taxes, hors charges, payable mensuellement à terme échu.

Le paiement du premier terme interviendra le 25<sup>ème</sup> jour du mois de la signature de la présente convention et le paiement du deuxième terme aura lieu le 25<sup>ème</sup> jour du mois suivant et ainsi de suite tous les mois jusqu'à la fin de la présente convention.

### 9- Charges, prestations et taxes

L'Occupant remboursera au propriétaire les charges, prestations et taxes ci-après :

- chauffage et, s'il en existe une, climatisation des locaux ;
- gardiennage, s'il existe ;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- taxes municipales.

Ces remboursements seront faits au Propriétaire en même temps que chacun des termes de redevance au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an ou à l'expiration de la convention si sa durée effective est inférieure à un exercice entier.

La présente convention étant soumise à la TVA, celle-ci sera payée au Propriétaire en sus des redevances et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

### 10 - Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Propriétaire, l'Occupant devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le Propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du Propriétaire, notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout déménagement.

### 11 - Assurances

#### 11.1 Polices souscrites par le Propriétaire

Le Propriétaire a souscrit une ou plusieurs polices garantissant l'immeuble pour sa valeur de reconstruction à neuf, contre notamment les risques suivants : incendie, explosions, foudre, tempête, ouragan, cyclone, catastrophes naturelles, grèves, attentats, émeutes et mouvements populaires, vol, vandalisme, dommages électriques, dégâts des eaux, bris des glaces à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie couvre également la perte des loyers pendant une période de 2 ans à partir de la date du sinistre.

L'Occupant devra rembourser au Propriétaire, sur simple demande de celui-ci et sur justification, les primes résultant des polices ainsi souscrites.

Si l'activité exercée par l'Occupant entraîne des surprimes soit pour le Propriétaire, soit pour les colataires, soit pour les voisins, l'Occupant sera tenu de les supporter personnellement.

#### 11.2 Polices à souscrire par l'Occupant

De son côté, l'Occupant est tenu de faire assurer par une ou plusieurs polices, à compter de la délivrance des locaux, la totalité des mobiliers, matériels, agencements installés ou réalisés à ses frais, contre notamment les risques suivants : incendie, explosions, foudre, tempête, ouragan, cyclone, catastrophes naturelles, grèves, attentats, émeutes

et mouvements populaires, vol, vandalisme, dommages électriques, dégâts des eaux, bris des glaces à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités à l'égard des voisins et des tiers en général.

Il devra également souscrire une police garantissant sa responsabilité civile exploitation pour les montants minima suivants : pour l'ensemble des dommages corporels matériels et immatériels consécutif : 15 000 000€ ; pour les dommages immatériels non consécutifs 2 000 000€.

Une attestation d'assurance sera remise par l'Occupant au Propriétaire à la prise d'effet de la convention et chaque année sur demande de ce dernier.

L'Occupant devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs d'une part, au Propriétaire d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

L'Occupant devra aussi aviser le Propriétaire de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux ou l'immeuble pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Propriétaire et des conséquences de ces désordres ou dommages affectant les locaux.

Le Propriétaire renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers l'Occupant et ses assureurs.

Réciproquement, l'Occupant renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers le Propriétaire et ses assureurs, ainsi que, si les locaux viennent à dépendre ultérieurement d'une copropriété, envers celle-ci et ses assureurs.

Cette renonciation à recours réciproque concerne uniquement les assurances de dommages aux biens.

Sur simple demande de l'une des Parties, l'autre Partie devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme à la présente convention.

#### **12 - Règles générales d'occupation des locaux**

L'Occupant devra occuper les locaux par lui-même, paisiblement et raisonnablement.

Il devra les utiliser constamment, conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des Lois et Règlements.

#### **13 - Respect des prescriptions administratives et autres**

L'Occupant devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le Propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, l'Occupant devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

#### 14 - Réclamation des tiers ou contre des tiers

L'Occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'Occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

L'Occupant fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Propriétaire puisse être recherché.

#### 15 - Visite des lieux

L'Occupant devra laisser le Propriétaire, ses représentants ou son architecte et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

#### 16 - Interdictions diverses

Il est interdit à l'Occupant :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location;
- d'exposer le moindre objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et, d'une manière générale, tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, l'Occupant pourra conserver les plaques ou enseignes existantes ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;

#### 17 - Occupation personnelle - Interdiction de toute cession ou sous-occupation

Il est interdit à l'Occupant :

- de concéder la jouissance directe ou indirecte des locaux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de céder le bénéfice de la présente convention, en tout ou partie.

#### 18 - Destruction des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, la présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle de plus de 50 % de la surface des locaux loués, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande du Propriétaire sans préjudice, pour ce dernier, de ses droits éventuels contre l'Occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### 19 - Restitution des locaux

L'Occupant devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

#### 20 – Condition suspensive

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- que soit rendu, par le Tribunal de commerce de Marseille, un jugement adoptant l'offre de reprise présentée par l'Occupant dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire.
- que, conformément audit jugement, l'Occupant entre en jouissance de l'entreprise cédée.

La date de réalisation de ces deux conditions suspensives est la « Date d'Effet » de la présente convention.

A défaut de réalisation de ces deux conditions suspensives au plus tard le 17 septembre 2020, la présente convention sera caduque de plein droit.

#### 21 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de redevance ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention et quinze (15) jours après une mise en demeure de payer ou d'exécuter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, et contenant déclaration par le Propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au Propriétaire. Dans le cas où l'Occupant se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

#### 22 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

#### 23 – Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par moitié entre les Parties.

#### 24 - Élection de domicile

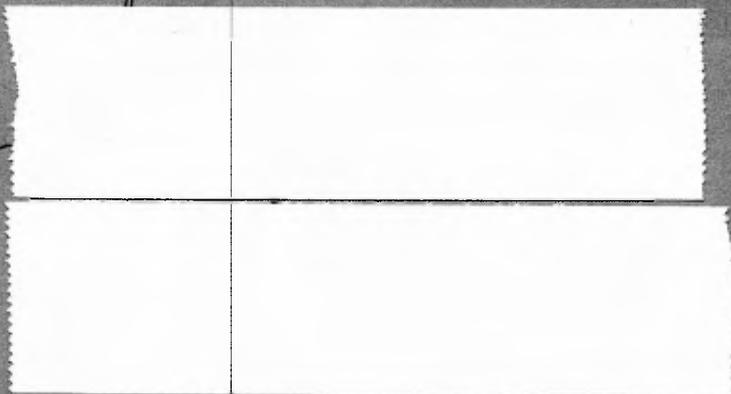
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, l'Occupant fait élection de domicile dans les lieux objet de la présente convention.

#### Annexes

- Annexe 1 : extrait du plan cadastral
- Annexe 2 : rapport d'expertise SEGI SAS

AM

Fait en 3 exemplaires  
A Marseille, le 31 août 2020



9

7

**AVENANT A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

 **Simon LAURE**  
Mandatire Judiciaire  
Diplômé des Universités  
D.E.A. de Droit

**AVENANT A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

Maître Simon LAURE 16 bd Notre Dame 13006 Marseille 13006 Marseille,

SCP J.P LOUIS & A. LAGEAT, Mandat conduit par Maître Jean Pierre LOUIS, 30 cours Lieutaud  
13001 Marseille,

**ET:**

**Il est préalablement expose ce qui sait :**

Le Propriétaire dispose d'un bien immobilier à usage commercial situé à :

AUBAGNE (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13400 L'Éudit les Jonquières,

Un bâtiment à usage commercial

Figurant ainsi au cadastre :

1 Dossier : SAS ALINEA / SAS NEOMARHE  
AVENANT A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU 31 AOUT 2021.  
LOCAUX SIS A AUBAGNE ROUTE DE GEMENUS

JPL  
5/17

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
CT	141	2290 RTE DE GEMENOS	00 ha 47 a 86 ca
CT	860	LES JONQUIERS	00 ha 13 a 85 ca
CT	1663	LES JONQUIERS	00 ha 02 a 78 ca
CT	1740	IMP DES ROSELIERES	00 ha 00 a 22 ca
CT	1742	LES JONQUIERS	00 ha 09 a 78 ca
CT	1748	RTE DE LA LEGION	00 ha 08 a 17 ca

Total surface : 00 ha 82 a 46 ca

Le site est composé :

- D'un immeuble à usage de bureaux R-1 et R+3 comportant des salles de réunion, un auditorium, des espaces de réserves et de showroom ;
- Trois espaces de parking : un parking derrière le bâtiment principal, un second à l'entrée du bâtiment et le troisième situé sur le côté du bâtiment,

représentant une surface totale de 8.246 m2.

Par acte sous seing privé en date du 31 août 2021, [redacted] conféré à la société [redacted] droit d'occuper à titre précaire le bien immobilier pour une durée de neuf mois moyennant une redevance d'occupation mensuelle fixée à 26.250 € hors taxes, hors charges payable mensuellement à terme échu.

La date de prise d'effet de la convention a été fixée au jour du jugement du Tribunal de Commerce de Marseille ayant arrêté le plan de cession de [redacted] au profit de la s[redacted], soit le 14 septembre 2020

Le terme de la convention est donc fixé au 14 juin 2021.

La [redacted] souhaitant prolonger la durée d'occupation du local, les parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit :

#### ARTICLE 1

Le terme de la convention d'occupation précaire initialement fixé au 14 juin 2021 est prorogé jusqu'au 14 avril 2022.

#### ARTICLE 2

2 | Dossier : [redacted]  
AVENANT A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU 31 AOUT 2021.  
LOCAUX SIS A AUBAGNE ROUTE DE GEMENOS

*Handwritten signature and initials:*  
S / JR 7



Les autres dispositions de la convention d'occupation précaire en date du 31 août 2020 demeurent inchangées.

ARTICLE 3

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, l'occupant fait élection de domicile dans les lieux objets du présent avenant.

Fait en deux exemplaires,

A Marseille, le 19 juillet 2021

Maître Simon LAURE

Maître Jean Pierre LOUIS

*SLA*

Simon LAURE  
Mandataire Judiciaire  
Le Grand Sud  
16 bd Notre Dame  
13006 MARSEILLE  
☎ 04 91 13 31 00



3 Dossier : [redacted]  
AVENANT A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU 31 AOUT 2021.  
LOCAUX SIS A AUBAGNE ROUTE DE GEMENOS

## AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

### AVENANT N° 2 A LA CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

#### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1°) Maître Simon LAURE, domicilié professionnellement 16 Boulevard Notre Dame – 13006 Marseille

2°) La SCP J.P LOUIS & A. LAGEAT, mandat conduit par Maître Jean-Pierre LOUIS, domicilié professionnellement 30 Cours Lieutaud – 13001 Marseille

Es qualité de co-liquidateurs judiciaires de la [REDACTED] désignés à ces fonctions par jugement du Tribunal du Commerce de Marseille en date du 08 octobre 2020

De première part  
Ci-après, dénommés « LE PROPRIETAIRE »

ET :

3°)

[REDACTED]

Elisant spécifiquement domicile au titre des présentes en son siège administratif situé 2290, route de Gémenos – CS 81442 – 13785 Aubagne Cedex

De seconde part  
Ci-après, dénommée « L'OCCUPANT »

Ci-après, individuellement ou collectivement dénommée(s) « Partie(s) »

#### IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par jugement du Tribunal de Commerce de Marseille du 13 mai 2020, [REDACTED] placée en redressement judiciaire. Le Tribunal a désigné comme co-administrateurs judiciaires la SCP AVAZERI-BONETTO, mission conduite par Maître Frédéric AVAZERI, et la SELARL AJILINK LABIS-CABOOTER prise en la personne de Maître Jérôme CABOOTER.

Par acte sous seing privé du 31 août 2020, [REDACTED] et les co-administrateurs judiciaires susvisés ont conféré à la société NEOMARCHE SAS, société ayant présenté une offre de reprise partielle de l'enseigne ainea, le droit d'occuper à titre précaire le bien immobilier constituant jusque-là le siège social et administratif de [REDACTED] situé à Aubagne (Bouches-du-Rhône) 13400 Lieudit Les Jonquiers, cadastré CT141 - 860 - 1663 - 1740 -1742 et 1748 d'une superficie de 2.246 m 2 (ci-après, le « Bien »).

Cette convention d'occupation précaire (ci-après, la « Convention ») était conditionnée à la validation par le Tribunal de Commerce de Marseille de l'offre de reprise de [REDACTED] HE et à l'entrée en jouissance de cette dernière, ces deux conditions ayant été réalisées à compter du 15 septembre 2020.

sl JPL 17

La Convention a été initialement signée pour une durée de neuf (9) mois dans l'attente de la réalisation des travaux nécessaires au réaménagement de la s[ ] dans de nouveaux locaux et au déménagement des Services Centraux de l'entreprise.

La date de prise d'effet de la Convention a été fixée au jour du jugement du Tribunal de Commerce de Marseille ayant arrêté le plan de cession de l'[ ] SAS au profit de la société [ ], soit le 14 septembre 2020.

Le terme de la Convention était donc initialement fixé au 14 juin 2021.

Par jugement en date du 08 octobre 2020, le Tribunal de Commerce de Marseille a prononcé la conversion du redressement judiciaire en liquidation judiciaire à l'égard de [ ] SCP JP. LOUIS & A. LAGEAT, mission conduite par Maître Jean-Pierre LOUIS, et Maître Simon LAURE ont été alors désignés en qualité de co-mandataires liquidateurs.

La société [ ] ayant souhaité prolongé la durée d'occupation précaire du Bien dans l'attente de trouver un autre local susceptible d'accueillir son nouveau siège administratif et social, les Parties se sont rapprochées pour signer le 19 juillet 2021 un avenant n°1 afin de prolonger la durée de la Convention jusqu'au 14 avril 2022.

La [ ] souhaitant à nouveau prolonger la durée d'occupation du Bien jusqu'au 31 décembre 2023 dans l'attente de son déménagement effectif, les co-mandataires liquidateurs ont saisi le juge-commissaire désigné dans le cadre de la procédure collective ouverte au bénéfice de la [ ] afin d'autoriser les Parties à signer un nouvel avenant de prolongation.

Par acte sous seing privé du 24 février 2022, la [ ] a en effet conclu avec la société [ ] un bail commercial portant sur un immeuble à construire route de Napollon à AUBAGNE. Ce site aura vocation à accueillir le nouveau siège administratif et social de la société [ ]. Les travaux d'édification de ce nouveau bâtiment doivent permettre d'en acter la livraison au 1<sup>er</sup> septembre 2023 pour que la [ ] puisse effectuer ses propres aménagements afin d'être en mesure d'occuper définitivement ces nouveaux locaux dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Par ordonnance du 24 mars 2022, le juge-commissaire a autorisé les Parties à signer un nouvel avenant à la Convention pour en prolonger la durée jusqu'au 31 décembre 2023.

C'est l'objet du présent avenant.

#### EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

##### Article 1 – PROLONGATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Conformément à l'ordonnance rendue par le Juge-commissaire le 24 mars 2022, la durée de la Convention est prolongée jusqu'au 31 décembre 2023 au plus tard, date à laquelle la société NEOMARCHE s'engage à quitter définitivement le Bien.

##### Article 2 – PRISE D'EFFET ET DUREE DE L'AVENANT

Le présent avenant entre en vigueur à la date de sa signature.

Toute nouvelle modification devra faire l'objet d'un nouvel avenant conclu entre les Parties après autorisation préalable du Juge-commissaire.

SI  
—  
JPL  
7

**Article 3 – ABSENCE DE NOVATION**

Toutes les autres dispositions de la Convention restent inchangées, ladite Convention conservant toute sa valeur, sans novation, sous la seule réserve des modifications ci-dessus convenues.

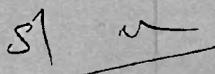
**Article 4 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les co-mandataires liquidateurs font élection de domicile aux adresses respectivement mentionnées en tête des présentes et l'Occupant au lieu de son siège administratif actuel.

Fait à AUBAGNE et MARSEILLE

En trois (3) exemplaires originaux, dont un pour chacune des Parties.

Le 29/03/2022  
Maître Simon LAURE :

  
  
fent  


Le 29 mars 2022  
Maître Jean-Pierre LOUIS :



La redevance d'occupation mensuelle est fixée à 26.250 euros hors taxes et hors charges.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent.

Il stipule une surface de **5893.92 m<sup>2</sup>**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître D'JOURNO ses diagnostics techniques.

Cette mission a nécessité plusieurs déplacements sur site à savoir :

**Le Mercredi 04 Mai de 9H00 12H00 et de 13H00 à 18H00**, soit 8 Heures sur site.

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	892,80
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	1119,63
T.V.A à 20 %	223.92
Total TTC	1343.55

**Le Jeudi 05 Mai de 9H00 12H00 et de 13H00 à 17H00**, soit 7 Heures sur site.

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	818.40
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	1045.23
T.V.A à 20 %	209.04
Total TTC	1254.27

**Le Vendredi 06 Mai de 9H00 12H00 et de 13H00 à 17H00**, soit 7 Heures sur site.

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	818.40
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	1045.23
T.V.A à 20 %	209.04
Total TTC	1254.27

**Le Vendredi 13 Mai de 9H00 13h00**, soit 4 Heures sur site.

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Major. Art. A444-18	595.20
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	822.03
T.V.A à 20 %	164.40
Total TTC	986.43

Soit un montant total TTC de 4838.52 Euros.

De retour en notre étude nous avons clôturé définitivement nos opérations le 13 Mai 2022 par la rédaction dudit Procès-Verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Art. A.444-18 et Art A.444-29 du code de commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

**Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



~~Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri Pierre VERSINI~~

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive representation of the names mentioned in the text above.



## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MNL

Numéro de dossier : 8281MNL  
Date du repérage : 04, 05, 06 et 13/05/2022  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage :

L'objet de la mission est le mesurage de la superficie d'un immeuble réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ... **Bouches-du-Rhône**  
Adresse : ..... **2290, route de Gémenos**  
Commune : ..... **13400 AUBAGNE**  
**Section cadastrale CT, Parcelle(s) n°**  
**141, 860, 1663, 1740, 1742 et 1748**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Immeuble élevé de trois étages sur**  
**RdC et sous-sol,**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom :  
Adresse : ..... **OS**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **PDG & ASSOCIES - Maître Thomas**  
**D'JOURNO**  
Adresse : ..... **Avocat**  
**43-45, rue Breteuil**  
**13006 MARSEILLE**

### Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives accessibles et  
visitées

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **NASRATY Maxime**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Cabinet Maxime NASRATY**  
Adresse : ..... **35, cours Pierre Puget**  
**13006 MARSEILLE**  
Numéro SIRET : ..... **424 418 754**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**  
Numéro de police et date de validité : ..... **808108927 / 30/09/2022**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

### Résultat du mesurage

Surface privative totale : **5893,92 m<sup>2</sup> (cinq mille huit cent quatre-vingt-treize mètres carrés quatre-vingt-douze)**

Fait à **MARSEILLE**, le **28/06/2022**

*NASRATY Maxime*



Maxime NASRATY

## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MNI

## Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative
Rez-de-chaussée - Sas	27,96
Rez-de-chaussée - Accueil	38,29
Rez-de-chaussée - Couloir 1	5,41
Rez-de-chaussée - Pièce 1	9,23
Rez-de-chaussée - Pièce 2	5,73
Rez-de-chaussée - Pièce 3	56,86
Rez-de-chaussée - Pièce 4	8,90
Rez-de-chaussée - Couloir 2	29,82
Rez-de-chaussée - W-C 1	4,37
Rez-de-chaussée - W-C 2	4,35
Rez-de-chaussée - Pièce 5	85,09
Rez-de-chaussée - Pièce 6	7,85
Rez-de-chaussée - Pièce 7	7,85
Rez-de-chaussée - Pièce 8 (LT)	3,44
Rez-de-chaussée - Dégagement et placard	5,49
Rez-de-chaussée - Couloir 3	12,40
Rez-de-chaussée - Pièce 9	8,99
Rez-de-chaussée - Pièce 10	14,36
Rez-de-chaussée - Pièce 11	9,28
Rez-de-chaussée - Pièce 12 (Réserve 1)	516,85
Rez-de-chaussée - Pièce 13 (Studio Photo 1)	67,22
Rez-de-chaussée - Pièce 14 (Studio Photo 2)	141,05
Rez-de-chaussée - Pièce 15 (LT)	14,73
Rez-de-chaussée - Pièce 16 (LT)	4,56
Rez-de-chaussée - Pièce 17 (Réserve 2)	936,44
Rez-de-chaussée - Pièce 18 (LT)	15,60
Rez-de-chaussée - Pièce 19	18,55
Rez-de-chaussée - Pièce 20	32,70
Rez-de-chaussée - W-C 3	3,27
Rez-de-chaussée - W-C 4	3,29
Rez-de-chaussée - Pièce 21 (LT)	3,67
Rez-de-chaussée - Pièce 22 (Petit Showroom)	227,83
Rez-de-chaussée - Couloir 4	28,96
Rez-de-chaussée - Pièce 23 (Grand Showroom)	412,39
Rez-de-chaussée - Pièce 24 (LT)	43,38



Maxime NASRATY

## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MNL

Sous-Sol - Pièce 1	433,79
Sous-Sol - Pièce 2	557,13
Sous-Sol - Pièce 3	64,90
Sous-Sol - Dégagement	3,70
Sous-Sol - Pièce 4	22,43
Sous-Sol - Pièce 5	34,67
1er étage - Escalier et palier 1	4,63
1er étage - Couloir 1	29,33
1er étage - Lavabo 1	2,03
1er étage - W-C 1	1,99
1er étage - Lavabo 2	2,06
1er étage - W-C 2	2,06
1er étage - Pièce 1	127,94
1er étage - Pièce 2	59,60
1er étage - Pièce 3	16,60
1er étage - Pièce 4	50,60
1er étage - Pièce 5	15,29
1er étage - Pièce 6	22,96
1er étage - Pièce 7 (LT)	3,40
1er étage - Couloir 2	6,50
1er étage - Placard	1,88
1er étage - Couloir 3	15,52
1er étage - Pièce 8	69,85
1er étage - Pièce 9	19,78
1er étage - Pièce 10	116,96
1er étage - Pièce 11	11,54
2ème étage - Escalier et palier	4,85
2ème étage - Couloir 1	48,50
2ème étage - Lavabo 1	2,07
2ème étage - W-C 1	2,05
2ème étage - Lavabo 2	2,05
2ème étage - W-C 2	2,05
2ème étage - Pièce 1	95,99
2ème étage - Pièce 2	9,38
2ème étage - Pièce 3	35,50
2ème étage - Pièce 4	32,82
2ème étage - Pièce 5	21,50
2ème étage - Pièce 6	22,75
2ème étage - Pièce 7 (LT)	3,44
2ème étage - Couloir 2	28,04
2ème étage - Pièce 8	13,05

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - [diag.marseille@wanadoo.fr](mailto:diag.marseille@wanadoo.fr)  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/10



Maxime NASRATY

## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MNI

2ème étage - Pièce 9	67,56
2ème étage - Pièce 10	76,89
2ème étage - Pièce 11	22,50
2ème étage - Couloir 3	24,94
2ème étage - Pièce 12	14,48
2ème étage - Pièce 13	23,68
2ème étage - Pièce 14	14,66
2ème étage - Pièce 15	91,40
2ème étage - Pièce 16	19,86
2ème étage - Placard Gaines	1,28
2ème étage - W-C 3	2,87
2ème étage - W-C 4	2,16
3ème étage - Escalier et palier	4,61
3ème étage - Couloir 1	55,10
3ème étage - Lavabo 1	2,03
3ème étage - W-C 1	2,06
3ème étage - Lavabo 2	2,07
3ème étage - W-C 2	2,05
3ème étage - Pièce 1	25,51
3ème étage - Pièce 2	26,90
3ème étage - Pièce 3	25,99
3ème étage - Pièce 4	15,69
3ème étage - Pièce 5	9,35
3ème étage - Pièce 6	12,98
3ème étage - Pièce 7	16,51
3ème étage - Pièce 8	33,19
3ème étage - Pièce 9	25,39
3ème étage - Pièce 10	21,49
3ème étage - Pièce 11 (LT)	3,44
3ème étage - Couloir 2	28,46
3ème étage - Pièce 12	12,53
3ème étage - Pièce 13	12,97
3ème étage - Pièce 14	10,67
3ème étage - Pièce 15	40,84
3ème étage - Pièce 16	74,63
3ème étage - Pièce 17	28,27
3ème étage - Couloir 3	14,90
3ème étage - Pièce 18	31,95
3ème étage - Pièce 19	17,86
3ème étage - Pièce 20	130,61
3ème étage - Placard Gaines	1,76

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 04 91 04 66 61 - Port : 06 08 788 644 - [diag.marseille@wanadoo.fr](mailto:diag.marseille@wanadoo.fr)  
URSSAF : 331 136 2423 - SIRET : 424 418 754 00018 - SIREN : 424 418 754 - CODE APE : 7120B

4/10



Maxime NASRATY

## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MMNL

3ème étage - W-C 3	2,13
3ème étage - W-C 4	2,36
<b>TOTAL</b>	<b>5893,92</b>

**Surface privative totale : 5893,92 m<sup>2</sup> (cinq mille huit cent quatre-vingt-treize mètres carrés quatre-vingt-douze)**

### Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

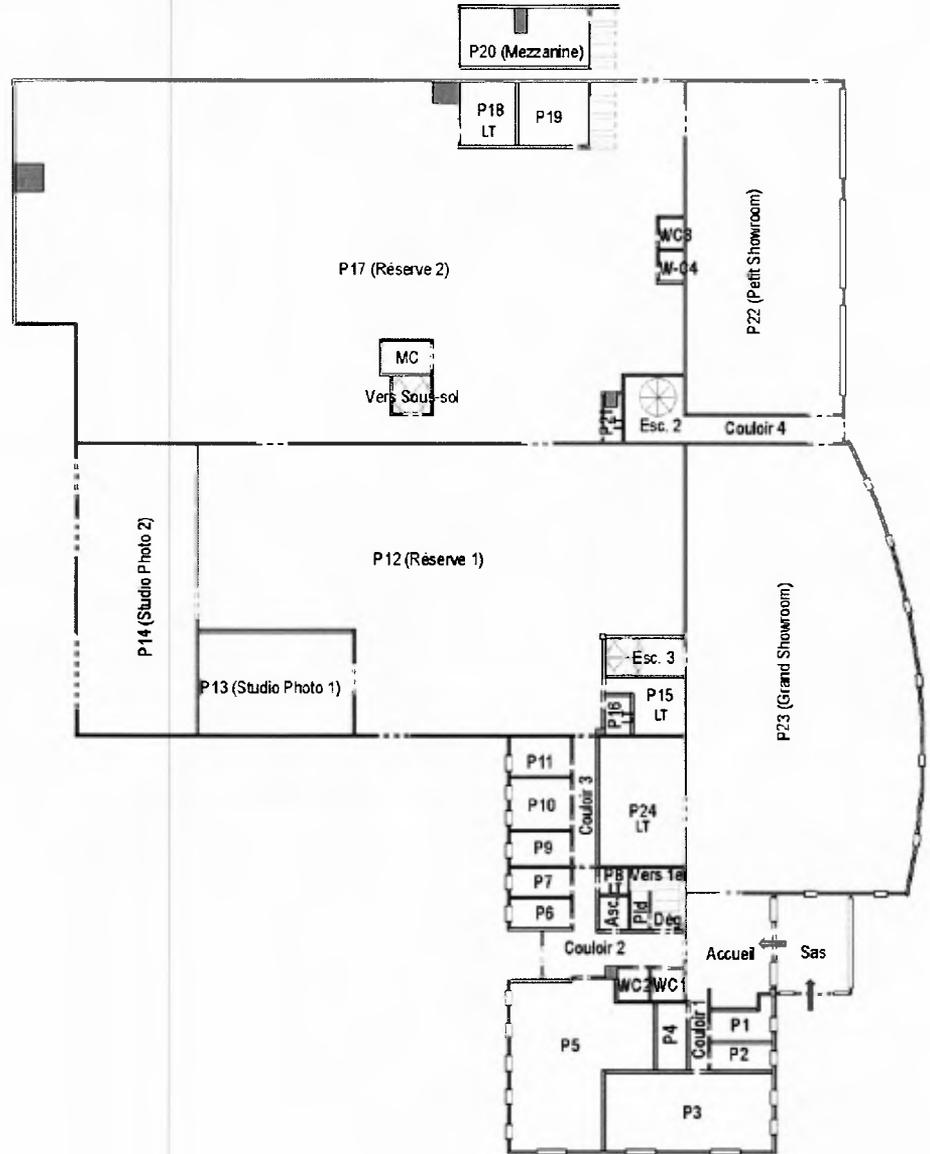
### Conditions particulières et générales de vente et d'exécution

Le résultat des surfaces mesurées est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives des surfaces ou modifications non autorisées ou sans permis de construire, ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause). Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilants et de vérifier que les surfaces décrites correspondent au bien immobilier objet de la transaction.



REZ-DE-CHAUSSEE



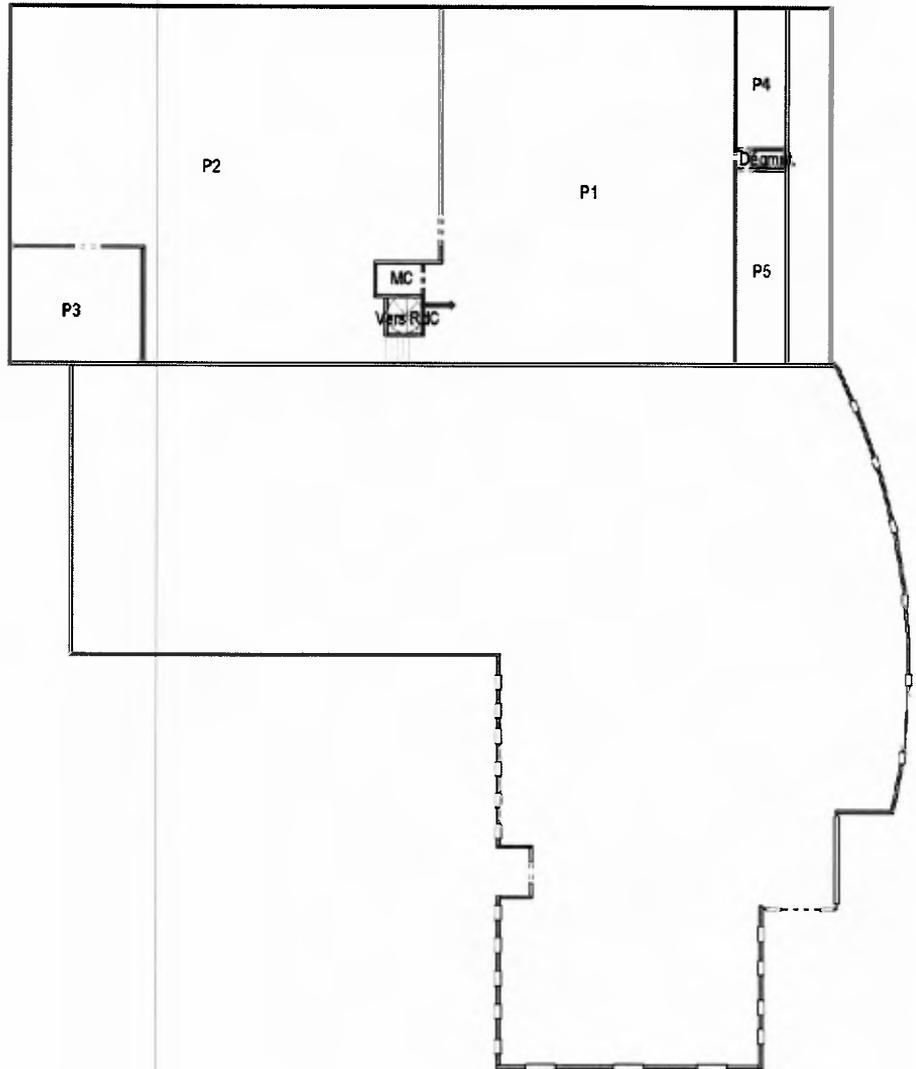


Maxime NASRATY

## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MNI

### SOUS-SOL



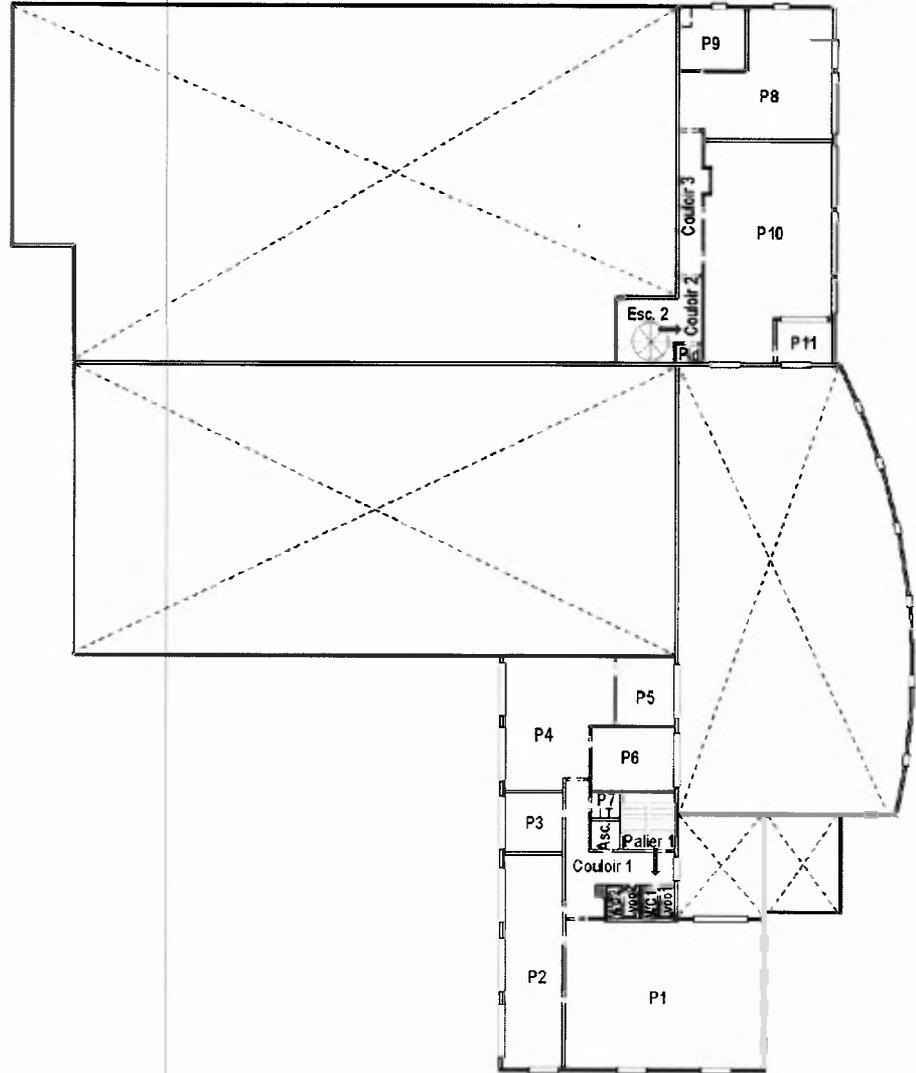


Maxime NASRATY

## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MNL

### 1<sup>ER</sup> ETAGE

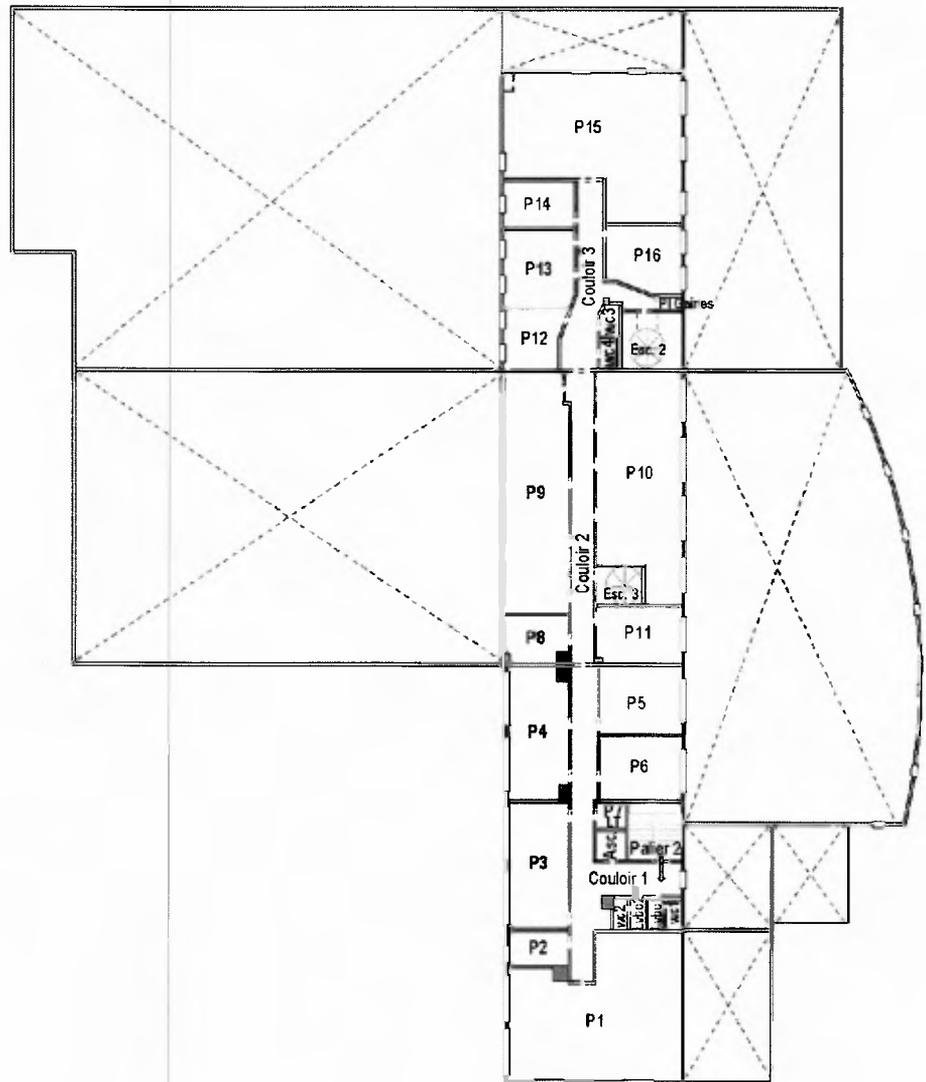


Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - [diag.marseille@wanadoo.fr](mailto:diag.marseille@wanadoo.fr)  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

8/10



2<sup>EME</sup> ETAGE



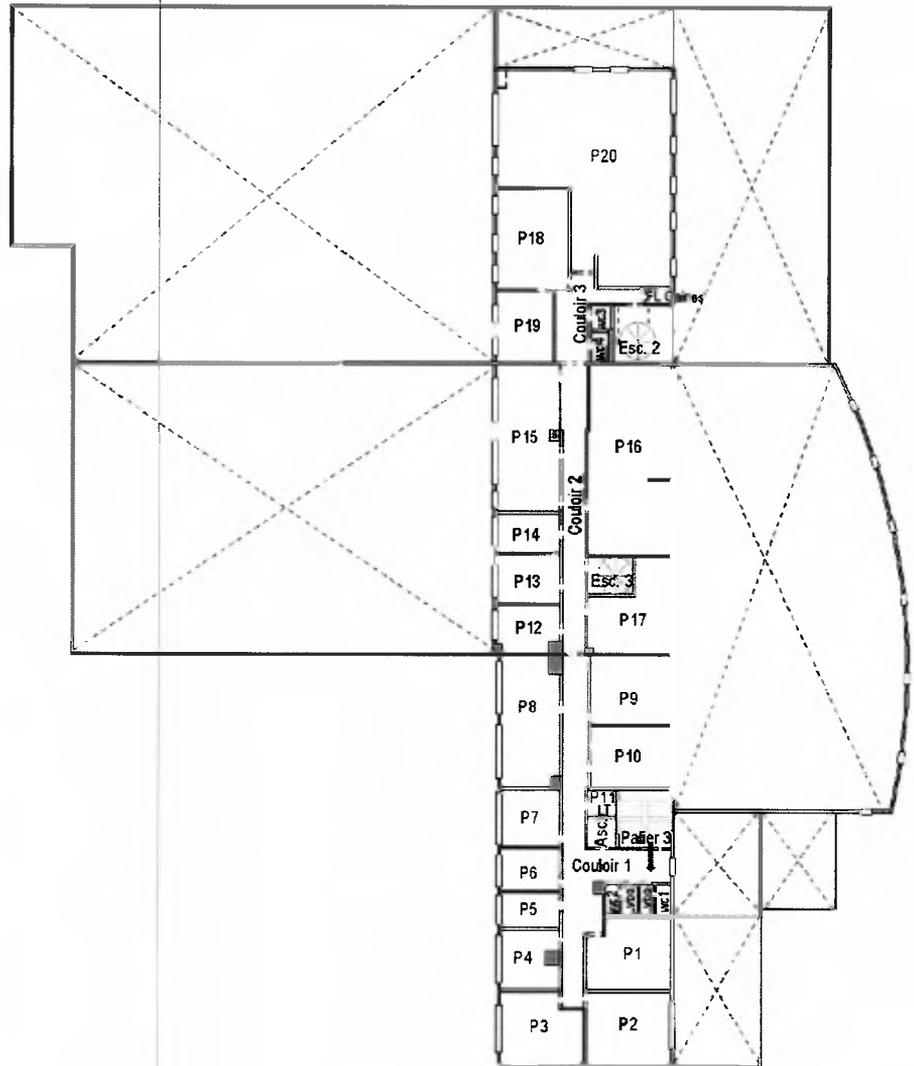


Maxime NASRATY

## Mesurage d'un Immeuble

N° 8281MNL

### 3<sup>EME</sup> ETAGE



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel. : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - [diag.marseille@wanadoo.fr](mailto:diag.marseille@wanadoo.fr)  
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

10/10