

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La SNC KERVALENTINE

Société en nom collectif au capital de 8.000,00 €

Immatriculée au RCS de RENNES sous le n°419 744 784

Ayant son siège social est 52 avenue du Canada - 35200 RENNES

Représentée par Monsieur Emile KRAUSS dûment habilité à cet effet.

*Ci-après dénommé « la Bailleresse »
D'une part*

ET :

La société MINELLI

Société par actions simplifiée à associé unique limitée au capital de 84.924.548,50 €

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 413 157 306

Ayant son siège social sis 15-17 rue Traversière - 75012 PARIS

Représentée par Monsieur Stéphane COLLAERT dûment habilité à cet effet.

*Ci-après dénommé « la Locataire »
D'autre part*

II EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE

1. Relation contractuelle entre les parties

Par acte sous seing privé en date 12 février 2021, faisant suite à un congé avec offre de renouvellement du 1^{er} février 2018, la SNC KERVALENTINE a donné à bail à la société MINELLI un local commercial sis route de la Sablière – 13011 MARSEILLE – Centre Commercial « MARSEILLE LA VALENTINE », désigné comme suit :

« Un local constituant les lots de copropriété n°75, 222 et 224, respectivement d'une surface d'environ 49m2, 35m2 et 130m2, situés au rez-de-chaussée du Centre.

Soit une surface totale de 214m2 GLA environ.

Les lots objets du présent bail représentent respectivement :

Lot n°75 :

- Les 22/10810èmes des charges communes générales
- Les 22/10810èmes des charges communes du bâtiment A
- Les 25/10945èmes des charges des services collectifs
- Les 25/10945èmes des charges de parking

Lot n°222 :

- Les 16/10810èmes des charges communes générales
- Les 16/10810èmes des charges communes du bâtiment A
- Les 18/10945èmes des charges des services collectifs
- Les 18/10945èmes des charges de parking

Lot n°224 :

- Les 56/10810èmes des charges communes générales
- Les 56/10810èmes des charges communes du bâtiment A
- Les 64/10945èmes des charges des services collectifs
- Les 64/10945èmes des charges de parking »

Le local est exclusivement utilisé pour l'usage de « vente de chaussures, d'accessoires, de bas, de chaussettes, de maroquinerie et en général de tous les articles connexes au commerce de la chaussure ».

Le bail a été consenti pour une durée de 10 années à compter du 1^{er} janvier 2021, et le loyer de base annuel, hors charges hors taxes, était fixé à la somme de 173.000,00€, payable par trimestriellement et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2021.

A titre exceptionnel, il a été convenu pour la première année du bail, soit la période de 12 mois commençant à courir le 1^{er} janvier 2021, que le loyer de base annuel d'un montant de 173.000,00€ hors taxes, serait réduit de 10% le ramenant à 155.700,00€ hors taxes hors charges.

2. Fermetures administratives des locaux en 2020 et 2021

Dès le 14 mars 2020, le Gouvernement français a pris un certain nombre de mesures contre la propagation du virus COVID-19 dont l'interdiction de toute réception du public dans un grand nombre d'établissements non indispensables à la vie de la Nation, pour la période du 15 mars au 10 mai 2020 inclus.

MINELLI a fait part au bailleur de ses difficultés financières rencontrées consécutivement à cette première période de fermeture administrative et a sollicité des mesures d'accompagnement.

Les commerces non-essentiels ont fait l'objet d'une seconde fermeture administrative du 30 octobre 2020 au 27 novembre 2020. L'ensemble des boutiques MINELLI du territoire français ont fermé leurs portes durant cette période.

De la même façon qu'à l'occasion des deux précédentes périodes de fermeture, MINELLI n'a réalisé aucune vente entre le 31 janvier 2021 et le 18 mai 2021 dans l'ensemble de ses magasins fermé sur le territoire français.

Compte tenu de sa situation financière, MINELLI a suspendu le paiement de ces loyers pendant cette période.

La SNC KERVALENTINE a, suite au premier confinement, accordé une franchise au titre de la COVID-19 à la société MINELLI pour une période de 2 mois, de sorte que le loyer, au titre du bail n'a été exigible qu'à compter du 1^{er} mars 2021.

3. Demandes de paiement des loyers

La société MINELLI s'est révélée défaillante dans le paiement des loyers, charges et taxes, conventionnellement exigibles, et c'est ainsi que la SNC KERVALENTINE a envoyé trois mises en demeure les :

- 10 août 2021, pour obtenir paiement de la somme de 36.175,05€ arrêlée au 3^{ème} trimestre 2021,
- 15 septembre 2021, pour obtenir paiement de la somme de 23.249,37€ arrêlée au 3^{ème} trimestre 2021,
- 29 octobre 2021, pour obtenir paiement de la somme de 65.814,20€ arrêlée au 4^{ème} trimestre 2021,

Le 6 décembre 2021, la SNC KERVALENTINE a fait délivrer une sommation de payer à la société MINELLI pour obtenir paiement de la somme de 49.527,01€ en principal.

Le 24 février 2022, la Bailleresse lui a fait délivrer, un commandement de payer visant la clause résolutoire, par exploit de la SAS BOUVET – LLOPIS – MULLER & ASSOCIES, Huissier de Justice à PARIS, pour un montant principal de 95.403,87 €.

Une nouvelle mise en demeure a été adressée à la société MINELLI le 6 avril 2022 au regard du montant de la dette au 2^{ème} trimestre 2022, soit une somme de 162.227,72€.

4. Procédure de référé devant le Tribunal judiciaire de MARSEILLE (RG n°22/02106)

Les démarches amiables à l'effet de trouver une solution tendant au paiement des sommes dues par la société MINELLI n'ayant pas abouties, la SNC KERVALENTINE a été contrainte de saisir le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE suivant acte extra-judiciaire des 28 avril et 2 mai 2022 aux fins de :

- *« Constaté acquise, au 24 mars 2022, la clause résolutoire figurant au bail et visée au commandement de payer signifié à la société MINELLI le 24 février 2022,*
- *Prononcer en conséquence l'expulsion de la société MINELLI ainsi que celle de tous occupants de son chef, des locaux, objet du bail commercial du 12 février 2021, sis route de la Sablière – 13011 MARSEILLE – Centre Commercial « MARSEILLE LA VALENTINE », si besoin est et avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,*
- *Autoriser la SNC KERVALENTINE à séquestrer, soit sur place, soit dans un local ou garde-meubles au choix de la demanderesse et aux frais, risques et périls de la défenderesse, les objets mobiliers garnissant les lieux loués,*
- *Condamner la société MINELLI à payer, par provision, à la SNC KERVALENTINE, la somme de 162.227,72€, sauf à parfaire à la date de l'audience, au titre de l'arriéré de loyers arrêté au 2^{ème} trimestre 2022 inclus,*
- *Condamner la société MINELLI à payer, par provision, à la SNC KERVALENTINE, la somme de 16.222,77€, en application de l'article 22.2.1 du contrat de bail du 12 février 2021,*
- *Fixer l'indemnité d'occupation forfaitaire sur la base du double du dernier loyer annuel exigible (loyer de base plus loyer variable), charges et taxes conventionnellement exigibles en sus, à compter du 25 mars 2022, et ce jusqu'à parfaite libération du local, en application de l'article 22.2.4 du contrat de bail du 12 février 2021,*
- *Condamner la société MINELLI au paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, par provision, jusqu'à parfaite libération des lieux,*
- *Condamner la société MINELLI au paiement d'une indemnité correspondant à trois (3) mois de loyer calculé au jour de la résiliation et indexée au jour de son paiement, en application de l'article 22.2.4 du contrat de bail du 12 février 2021,*
- *Condamner la société MINELLI au remboursement de la somme de 17.300€ TVA en sus, en application de l'article 5.1 du contrat de bail du 12 février 2021,*
- *Condamner la société MINELLI à payer à la SNC KERVALENTINE la somme de 5.000,00€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens qui comprendront le coût de la sommation de payer du 6 décembre 2021 et du commandement de payer visant la clause résolutoire du 24 février 2022. »*

Cette affaire a fait l'objet de deux renvois et sera à nouveau appelée à l'audience du 23 septembre 2022.

Au 3^{ème} trimestre 2022 inclus, la Locataire restait devoir la somme de 98.208,50€ correspondant au trimestre en cours et à un reliquat locatif.

Il a été procédé, par la société MINELLI, le 7 juillet 2022, au règlement du 3^{ème} trimestre 2022, soit la somme de 63.534,30€.

Pour le solde, arrêté au 16 juin 2022, d'un montant de 34.674,20 € au titre des loyers et charges locatives, la société MINELLI estime que celui-ci correspond à la 3^{ème} période de fermeture administrative et doit faire l'objet d'une remise.

La SNC KERVALENTINE ayant déjà procédé à une exonération de loyer dans le cadre de la crise sanitaire actuelle liée à la COVID-19, elle n'entendait pas accéder à la demande de la société MINELLI.

C'est dans ces conditions que, sans aucune reconnaissance de responsabilité ou de faute de l'une ou de l'autre, et après divers échanges, les parties se sont rapprochées afin d'examiner les modalités selon lesquelles un accord pourrait intervenir de manière à mettre un terme définitif au litige qui les oppose, après avoir chacun apprécié l'intérêt et les conséquences d'une telle issue et avoir consenti des concessions réciproques.

CECI RAPPELE, IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ MINELLI

1.1. La Locataire reconnaît être redevable de la somme de 34.674,20€ au titre du reliquat locatif arrêté au 3^{ème} trimestre 2022.

1.2. La société MINELLI s'engage à procéder au complet règlement de la somme de 34.674,20€ correspondant au solde locatif arrêté au 3^{ème} trimestre 2022 selon l'échéancier fixé à l'article 2 des présentes.

Article 2 : MODALITES DE REGLEMENT DE LA DETTE

En contrepartie de l'engagement de la société MINELLI de règlement du solde de la dette locative, la Bailleresse lui accorde la possibilité de se libérer de la somme due à l'article 1^{er}, soit 34.674,20€, en 6 (six) échéances mensuelles de 5.779,03€ chacune, le 5 de chaque mois par virement bancaire auprès de la Bailleresse.

La première échéance sera réglée le jour de la signature du présent protocole.

Article 3 : ENGAGEMENT DE LA SNC KERVALENTINE

La Bailleresse s'engage à faire homologuer le présent protocole lors de l'audience du 23 septembre 2022 devant le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE (RG n°22/02106) dans les conditions de l'article 1567 du Code de Procédure Civile sollicitant ainsi une clause de déchéance du terme, ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présentes.

Dans l'hypothèse du respect de l'échéancier octroyé par la société MINELLI, la Bailleresse considérera que la clause résolutoire n'a pas joué et le bail se poursuivra entre les parties.

Article 4 : SANCTIONS DE L'INEXECUTION DE L'ECHEANCIER OCTROYE

A défaut de respect de l'échéancier octroyé à l'article 2 du présent protocole d'accord par la Locataire :

- la Bailleresse conservera le bénéfice de l'ensemble des demandes figurant aux termes de l'assignation en référé signifiée les 28 avril et 2 mai 2022 à la société MINELLI, dont l'acquisition de la clause résolutoire,
- la Bailleresse pourra faire exécuter l'Ordonnance de référé qui sera rendue à l'encontre de la Locataire aux fins de recouvrement de la somme visée à l'article 1 des présentes déduction faite du ou des versements faits par la Locataire,
- le présent protocole d'accord aura valeur de titre exécutoire au sens de l'article L. 111-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution après homologation par la Juridiction,
- les parties renoncent d'ores et déjà à toute action en contestation du présent accord transactionnel devant le Juge compétent en cas d'exécution judiciaire et réaffirment par la présente le caractère définitif de celui-ci valant titre exécutoire.

Article 5 : FRAIS EXPOSÉS

Chacune des parties conserve à sa charge les frais exposés à l'occasion du litige objet du présent protocole et de la rédaction de celui-ci.

Article 6 : CAPACITE

6.1. La SNC KERVALENTINE déclare que la signature et l'exécution des présentes par son représentant signataire des présentes, ne contreviennent pas à ses statuts ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

La SNC KERVALENTINE déclare et garantit que la conclusion du présent protocole entre dans son objet social et est utile à la réalisation de celui-ci tel que défini par ses statuts actuellement en vigueur et les actes qui lui sont éventuellement accessoires et, notamment :

- que sa dénomination et ses qualités indiquées en tête des présentes sont exactes,
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elle n'a pas été associée depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elle était tenue indéfiniment et solidairement du passif social.

6.2. La société MINELLI déclare que la signature et l'exécution des présentes par son représentant signataire des présentes, ne contreviennent pas à ses statuts ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

La société MINELLI déclare et garantit que la conclusion du présent protocole entre dans son objet social et est utile à la réalisation de celui-ci tel que défini par ses statuts actuellement en vigueur et les actes qui lui sont éventuellement accessoires et, notamment :

- que sa dénomination et ses qualités indiquées en tête des présentes sont exactes,
- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elle n'a pas été associée depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elle était tenue indéfiniment et solidairement du passif social.

Article 7 : PORTEE DE LA TRANSACTION

Les parties déclarent que les présentes constituent une transaction négociée et consentie de manière libre et éclairée conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil, qui fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet, conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code Civil ; chaque partie se déclarant intégralement remplie de ses droits et renonçant à toute instance ou action née ou à naître relativement aux faits exposés en préambule.

Sous réserve de la parfaite exécution de chacune de ses clauses, le présent protocole met un terme définitif et irrévocable au litige survenu entre les parties, qui déclarent n'avoir plus aucun motif de grief l'une à l'encontre de l'autre, du chef de l'objet du présent Protocole.

De convention expresse, le préambule du présent protocole forme un tout indissociable avec le protocole dont il fait partie intégrante et a la même force obligatoire.

Le présent protocole liera les parties, leurs successeurs, ayants droit ou ayants cause, à titre particulier ou universel.

Le présent protocole constitue l'accord indivisible des parties concernant son objet. Le présent protocole annule et remplace tout écrit échangé entre les parties, préalablement à la signature des présentes et ayant le même objet que le présent protocole ou un objet similaire.

Les parties reconnaissent que (i) le protocole a été librement négocié de bonne foi entre les elles, (ii) c'est en toute connaissance de cause, en conscience et de façon parfaitement éclairée, que les Parties concluent ledit protocole dont elles déclarent comprendre et accepter chaque stipulation et condition ainsi que les obligations qui en découlent pour elles et que (iii) le protocole constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Chacune des parties reconnaît que l'autre partie lui a demandé les informations qui avaient pour elle une importance déterminante de son consentement à la conclusion du protocole au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

Sous réserve du respect des conditions sus-énoncées, sans lesquelles les parties n'auraient pas donné leur consentement au présent protocole, chacune des parties renonce irrévocablement, et de façon non équivoque, au bénéfice des stipulations du nouvel article 1195 du Code civil et s'interdit d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en résolution ou révision du Protocole et/ou ses suites sur le fondement dudit article 1195 et/ou de l'équité visée au nouvel article 1194 dudit Code, notamment en vue de demander la renégociation de ses termes et conditions, même en cas de changement de circonstances (quelles qu'elles soient, y compris matérielles ou légales) ou des conditions d'exécution (y compris financières) des présentes et/ou de leurs suites.

ARTICLE 8 : CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'engage vis-à-vis des autres à conserver strictement confidentiels l'existence d'un accord entre les Parties, l'existence comme a fortiori le contenu du présent protocole, l'ensemble de ses termes et les négociations qui ont conduit à sa conclusion, sauf pour elles à se prévaloir de cette transaction devant les tribunaux pour en exiger le respect des termes ou demander que soit sanctionné leur non-respect.

Il est toutefois convenu que le contenu de la présente transaction pourra être révélé aux représentants habilités des autorités administratives et judiciaires, sur injonction qui leur serait faite à cette fin seulement, et à la condition que celles-ci soient en droit d'exiger une telle communication.

ARTICLE 9 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

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

Les Parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via YouSign, lequel service est conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, sont utilisées pour la signature du Protocole.

Chaque Partie reconnaît qu'elle a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du présent protocole 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 présent protocole directement par YouSign à chacune des Parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie au Protocole.

Fait à Paris, le 05/08/2022

Pour la SNC KERVALENTINE

Monsieur Emile KRAUSS
en sa qualité de responsable juridique immobilier

Pour la société MINELLI

Monsieur Stéphane COLLAERT
en sa qualité de Gérant de la société
STEPHANE COLLAERT, Président