

RCS : VIENNE  
Code greffe : 3802

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de VIENNE atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

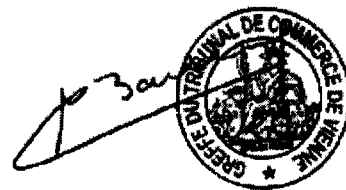
Numéro de gestion : 2009 B 00574  
Numéro SIREN : 513 237 495  
Nom ou dénomination : A2Prim - Assurance, Assistance et Prévoyance des Risques Immobiliers

Ce dépôt a été enregistré le 04/07/2018 sous le numéro de dépôt A2018/003432

**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE** .....  
..... **VIENNE**

**Dénomination :** A2Prim - Assurance, Assistance et Prévoyance  
des Risques Immobiliers  
**Adresse :** 15 route de Lyon la Ladriere 38080 Saint-alban-de-roche  
-FRANCE-  
**n° de gestion :** 2009B00574  
**n° d'identification :** 513 237 495  
**n° de dépôt :** A2018/003432  
**Date du dépôt :** 04/07/2018

**Pièce :** Décision(s) de l'associé unique du 26/04/2018



647052

**A2Prim Assurance, Assistance et Prévoyance des Risques Immobiliers**  
**Société par actions simplifiée**  
**au capital de 3 000 euros**  
**Siège social : 25, Allée du Triolo,**  
**38080 L'ISLE D'ABEAU**  
**513 237 495 RCS VIENNE**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**  
**DU 26 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix huit,  
Le jeudi vingt six avril,  
A l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle,

Monsieur François WOUTERS, demeurant 25 Allée du TRIOLO, 38080 L'ISLE D'ABEAU,

Associé unique de la société A2Prim Assurance, Assistance et Prévoyance des Risques Immobiliers,

Après avoir exposé :

- qu'il conviendrait de transférer le siège social du 25, Allée du Triolo, 38080 L'ISLE D'ABEAU au 15 route de LYON - La Ladrière - 38080 ST ALBAN DE ROCHE et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts,

**A pris les décisions suivantes relatives :**

- au transfert du siège social et à la modification corrélative de l'article 3 des statuts,
- aux pouvoirs à conférer en vue des formalités.

**PREMIERE DECISION**

Monsieur François WOUTERS, associé unique, décide de transférer le siège social du 25, Allée du Triolo, 38080 L'ISLE D'ABEAU au 15 route de LYON - La Ladrière - 38080 ST ALBAN DE ROCHE à compter rétroactivement du 1er janvier 2018 et, en conséquence, de modifier l'article 3 des statuts, dont la rédaction est désormais la suivante, étant précisé que la société ne conservera aucune activité à l'adresse de l'ancien siège :

« ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL.

Le siège social est fixé : 15 route de LYON - La Ladrière - 38080 ST ALBAN DE ROCHE ».

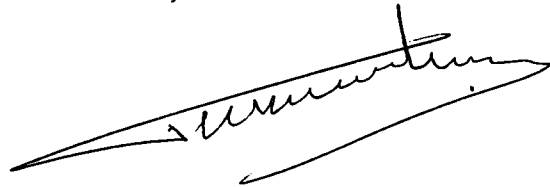
Le reste de l'article demeure inchangé.

## **DEUXIEME DECISION**

L'associé unique donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, l'associé unique a dressé et signé le présent procès-verbal.

François WOUTERS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'François Wouters', written over a horizontal line.

## **AUTORISATION DE DOMICILIATION DE SIEGE SOCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**- la société « AKELLIANCE »**

Société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros dont le siège social est au 15 route de Lyon – La Ladrière – 38080 ST ALBAN DE ROCHE, immatriculée au Greffe du Tribunal de Commerce de LYON sous le numéro 498 775 485

Représentée à l'effet des présentes par Monsieur François WOUTERS, Président ayant tous pouvoirs.

D'une part

ET,

**- la société « A2Prim Assurance, Assistance et Prévoyance des Risques Immobiliers »**

Société par Actions Simplifiée au capital de 3.000 euros dont le siège social est au 15 route de Lyon – La Ladrière – 38080 ST ALBAN DE ROCHE, immatriculée au Greffe du Tribunal de Commerce de LYON sous le numéro 513 237 495

Représentée à l'effet des présentes par Monsieur François WOUTERS, Président ayant tous pouvoirs.

D'autre part

### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

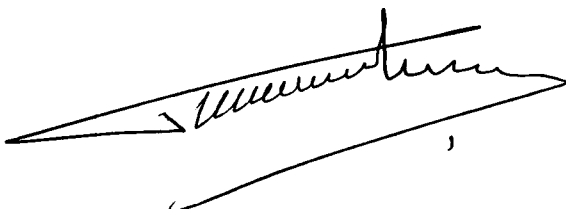
La soussignée de première part, locataire d'un local commercial au 15 route de Lyon – La Ladrière – 38080 ST ALBAN DE ROCHE en vertu d'un bail commercial en date à ST ALBAN DE ROCHE du 12 janvier 2018 consenti par la SCI DOM'AVENIR, autorise la société « A2Prim Assurance, Assistance et Prévoyance des Risques Immobiliers » à établir son siège social dans un bureau dans lesdits locaux, domiciliation expressément autorisée par l'article 14 – Sous Location dudit bail commercial.

La présente domiciliation précaire est consentie et acceptée pour une durée maximale de CINQ années à compter de ce jour. Toutefois chacune des parties pourra y mettre fin à tout moment sauf à respecter un préavis de deux mois.

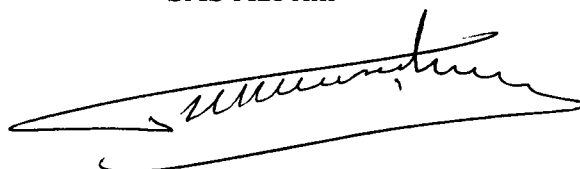
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile à l'adresse des locaux loués.

FAIT EN DOUBLE EXEMPLAIRE,  
A ST ALBAN DE ROCHE  
Le 26 avril 2018

SAS AKELLIANCE



SAS A2Prim



## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNÉES

DOM'AVENIR,

société civile au capital de 5.000 euros,

dont le siège social est situé 8 Montée du Bols à ST ALBAN DE ROCHE (38080),

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VIENNE sous le numéro 828 512 699,

représentée par Madame Marilynne GALLO, en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

Et

AKELLIANCE,

société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros,

dont le siège social est situé 25 allée du Triolo à L'ISLE D'ABEAU (38080),

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VIENNE sous le numéro 498.775.485,

représentée par Monsieur François WOUTERS, en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le Preneur ».

### IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV

Le Bailleur donne à bail au Preneur les Locaux propriétaire (ci-après désignés « les Locaux ») aux conditions prévues par le présent contrat soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et aux textes pris pour leur application.

### ARTICLE 1 - DESIGNATION - DESTINATION DES LOCAUX

#### Désignation

Les Locaux loués dépendent d'un immeuble indépendant situé à ST ALBAN DE ROCHE (38080), 15 route de Lyon, La Ladrère, cadastrés Section AC n° 54 - 4a28Ca, dont le Preneur aura la jouissance exclusive, et comprennent, pour la partie des Locaux donnés à bail :

Deux (2) pièces situées au 1<sup>er</sup> étage, outre les combles, ainsi qu'un espace sanitaire et un coin repas séparé comprenant :

- . un pack wc complet compris abatement avec lave-mains avec mitigeur, .
- . un chauffe-eau individuel avec compteur divisionnaire,
- . trois blocs climatisation / réversible mural ATLANTIC,
- . un block kitchenette avec évier et mitigeur,
- . un compteur électrique indépendant,
- . une connexion ADSL.

Le tout représentant une superficie approximative de 40,27 m<sup>2</sup>, outre les combles d'une superficie approximative de 23,22 m<sup>2</sup>.

Ainsi que deux places de stationnement affectées aux Locaux loués.

Il est expressément convenu que toute erreur dans la désignation ou la composition du local ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part du Preneur qui déclare bien le connaître pour l'avoir vu et visité, et l'accepter sans réserve ni condition.

Il est précisé par ailleurs que toute différence entre les surfaces réelles et celles figurant au Bail et ses annexes ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer.

#### Destination des locaux

Les Locaux loués sont destinés à un usage commercial et devront exclusivement être affectés à l'activité d'administration de biens immobiliers (syndic et gestion locative), de transaction immobilière, de courtage d'assurance, de développement de logiciels liés au technologie internet, de conseil et de formation, à l'exclusion de tout autre.

Le Preneur est autorisé à permettre la domiciliation des sièges sociaux des sociétés A2PRIM ASSURANCES et COMOVA SOFTWARE SAS.

L'exercice de toute activité non autorisée constituera une infraction entraînant la résiliation du bail sans mise en demeure préalable.

L'adjonction d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des Locaux, en vue de l'exercice de telles activités.

En ce sens, le Preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations qui seraient le cas échéant requises pour l'exercice de son activité dans les locaux objets du Bail. Il s'oblige à se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location à caractère commercial et la destination des lieux. Toute infraction entraînera la résiliation du Bail et le paiement de dommages-intérêts équivalents au préjudice subi par le Bailleur.

## **ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX ET REMISE DES CLEFS**

### Etat des lieux

Un état des lieux loués sera établi contradictoirement et amiablement, par le Bailleur et le Preneur, lors de la prise en possession des locaux par le Preneur. Un exemplaire sera conservé par chacune des parties et demeurera annexé au présent contrat.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Si le Bailleur n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux, il ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

### **ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2018 pour se terminer le 31 Décembre 2026.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé au Bailleur, par anticipation, à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté et donner congé, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce, en respectant un préavis d'au moins 6 mois, s'il invoque un des cas prévus aux articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du même Code.

### **ARTICLE 4 - DECLARATIONS ET RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE**

#### Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que :

- . que l'immeuble n'est pas inclus à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels,
- . que l'immeuble est situé dans une zone de sismicité modérée (zone 3),
- . que l'immeuble n'est pas inclus à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques miniers,
- . que l'immeuble n'est pas inclus à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

L'état des risques naturels et technologiques décrit aux articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement figure en annexe.

#### Existence de sinistre

Par application des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le Bailleur est tenu d'informer le Preneur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

A ce titre, le Bailleur précise au Preneur que, à sa connaissance, les Locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une telle indemnité.

#### Diagnostic de performance énergétique

L'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'« en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière ».

Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur le diagnostic de performance énergétique des Locaux loués qui demeurera annexé aux présentes.

### Diagnostic technique amiante

Conformément aux dispositions de l'article R1334-23 du Code de la Santé Publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les Locaux loués. Le constat de repérage Amiante est annexé aux présentes.

### Etat du sol et du sous-sol et protection de l'environnement

Conformément à l'article L125-7 du Code de l'environnement, le Bailleur indique que le bien loué n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le Bailleur confirme ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

Pendant l'exploitation des Locaux, le Preneur restera le seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, fera en tant que de besoin son affaire personnelle d'une éventuelle remise en état des lieux et en supportera par suite toutes les conséquences juridiques et financières, en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

### **ARTICLE 5 - LOYER SOUMIS A LA TVA**

Le présent bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 500 (cinq cents) euros hors charges et hors taxes.

Le loyer est payable par mois et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois, au domicile du Bailleur ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Les taxes seront réglées en même temps que le loyer.

Les loyers et charges, ainsi que les indemnités d'occupation dont le paiement n'aura pas été effectué, dans les quinze jours de leur échéance, porteront intérêts, à titre de pénalité, au taux de base bancaire, augmenté de quatre points, calculés au jour le jour, la seule arrivée du terme valant mise en demeure, sans renonciation du Bailleur, au bénéfice de la clause résolutoire prévue ci-après. Ces intérêts cesseront de courir, au jour de la réception des loyers et charges par le Bailleur, et seront payables avec le règlement du terme suivant.

### **ARTICLE 6 - REVISION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus fixé sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'Insee. La révision interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail, sans qu'il soit besoin de n'effectuer aucune formalité. L'indice de base retenu est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail.

Dans tous les cas, si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. À défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

## **ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie égal à un (1) mois de loyers H.T., soit la somme de 500 (cinq cents) euros.

Ce dépôt non productif d'intérêts, sera remboursé au Preneur en fin de bail, après imputation de toutes sommes dont il pourrait être redevable à quelque titre que ce soit, notamment à l'occasion de travaux qui pourraient être nécessaires pour la remise en état des lieux loués.

## **ARTICLE 8 - IMPOTS, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES**

### Nature des charges, taxes et prestations diverses

Le Preneur devra s'acquitter directement, en sus du loyer stipulé ci-dessus, de toutes les charges de toute nature, notamment fiscales, relatives à l'exercice de son activité, ainsi que de toutes les dépenses de consommation, et d'une façon générale de toutes taxes pouvant être mises à la charge des locataires et en particulier acquitter :

- . les taxes locatives,
- . et tous les autres impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Le Preneur s'engage également à rembourser au Bailleur sa quote-part déterminée en fonction de la durée d'occupation et au prorata de la surface des Locaux loués, de la taxe foncière relative aux Locaux loués, ainsi que toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux Locaux loués.

Il devra justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du Bail avant tout déménagement.

D'un commun accord entre les parties, les charges relatives aux deux places de stationnement affectées aux Locaux loués ainsi que les espaces verts seront supportées exclusivement par le Bailleur.

Le Preneur supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, en fonction de la durée d'occupation et au prorata de la surface des Locaux loués, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes ...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Dès réception des factures correspondantes, le Preneur règlera les charges, impôts et taxes lui incombant ainsi qu'il résulte des dispositions du Bail et de l'inventaire ci-annexé.

Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur d'éventuels charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

### Modalités de règlement des charges et taxes

Le Preneur règlera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessus prévu, à chaque terme convenu, une somme de 20 (vingt) euros à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Cette somme a été déterminée par l'établissement par le Bailleur d'un inventaire précis et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, et qui demeure annexé aux présentes.

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

En fin de Bail, les provisions versées au titre de l'année en cours seront restituées au Preneur, après imputation de toutes sommes dues au titre de la régularisation des charges, ou de toutes sommes dues au Bailleur.

#### **ARTICLE 9 - ABONNEMENTS**

Le Preneur poursuivra, le cas échéant, tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le Bailleur.

A défaut, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes démarches et de tous accords auprès des compagnies et services intéressés pour ce qui concerne notamment l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, les égouts, etc.

Le Preneur paiera les frais d'installation, de consommation, de location et d'entretien et autres dépenses liées à ces services.

Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

#### **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR**

Le Bailleur s'oblige à exécuter le Bail sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre sous celles suivantes :

- à mettre à la disposition du Preneur les Locaux et de les tenir clos et ouverts,
- à prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- à supporter toutes 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 que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,

- à supporter les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire des Locaux,
- à assurer au Preneur une jouissance paisible des Locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de QUINZE (15) jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

## **ARTICLE 11 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR**

Le Preneur s'oblige à exécuter le Bail sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre sous celles suivantes, sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyers.

### Occupation - jouissance des Locaux

Le Preneur devra jouir des Locaux en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.

Il 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, la protection de l'environnement et supporter le cas échéant le coût de mise en conformité avec lesdits règlements, de façon que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'engage à maintenir les Locaux en état permanent d'exploitation effective et normale.

Il garnira les Locaux et les tiendra constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement exact des loyers et accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du Bail.

Le Preneur devra personnellement exercer dans les Locaux son activité de façon continue.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

### Entretien et réparations des Locaux

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent, les reconnaissant adaptés à la destination ci-dessus stipulée.

Il devra tenir les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté et effectuer toutes les réparations locatives et de menu entretien, le Bailleur conservant à sa charge les réparations ci-avant.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et sera tenu d'exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les Locaux, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Il s'engage à effectuer tous travaux, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, même de modification, qui pourraient être exigés en quelque matière que ce soit par une quelconque autorité administrative ou de police en conformité de la réglementation actuelle ou future.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec A.R. restée infructueuse, d'effectuer en son lieu et place lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Il est précisé toutefois que, en cas d'urgence, le Bailleur pourra entreprendre les prestations de travaux sans préavis, sous réserve de la notification au Preneur de la date d'intervention, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif dans les mêmes conditions que celles visées au paragraphe précédent.

#### Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur souffrira et laissera faire, sans prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations nécessaires que le Bailleur serait amené à faire, la durée des travaux excédât-elle quarante jours.

Le Preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Figurent en annexe des présentes :

- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années à venir sur les Locaux, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux réalisés sur les Locaux dans les trois (3) années précédant la date de signature des présentes, avec indication de leur coût.

Pendant toute la durée du Bail, le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de deux (2) mois suivant chaque échéance triennale, un nouveau budget prévisionnel des travaux à intervenir.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

#### Visite des Locaux

##### *Visite en cours de Bail*

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, pendant les heures d'ouverture.

Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis de deux jours ouvrés et aura lieu aux heures convenues d'un commun accord entre les Parties. Le Bailleur, ses préposés, représentants, architecte, Bureau d'Etude Technique et tous autres entrepreneurs et ouvriers qu'il aurait mandatés s'engagent, en toutes circonstances, à ne pas perturber l'activité du Preneur. Le Bailleur prendra toutes mesures nécessaires auprès de ses cocontractants à l'effet de faire respecter cet engagement.

#### *Visite pendant la période de préavis*

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant les six (6) mois précédant l'expiration du Bail ou pendant la période de préavis.

Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables pendant les heures d'ouverture.

Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués.

Le Preneur devant alors souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur, pendant ces mêmes périodes.

#### Améliorations des Locaux

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux, sans l'autorisation préalable, expresse et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Ces travaux s'ils sont autorisés auront lieu sous la surveillance de l'architecte ou de tout homme de l'art mandaté par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le Preneur, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au Bailleur de leur caractère obligatoire ; le Preneur en supportera la charge. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du Preneur ; la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du Bailleur de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le Preneur ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du Bailleur en fin de Bail ou au départ du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés ou bien loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du Bailleur de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

#### Constructions sur les Locaux

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit de demander, tant au cours du Bail qu'à son expiration, la démolition de toutes les constructions qui auraient été édifiées par le Preneur sans son autorisation.

Le non exercice par le Bailleur de la faculté par lui réservée de demander la démolition de telles constructions pendant le cours du Bail ne pourra s'interpréter comme une acceptation tacite des constructions édifiées par le Preneur, le Bailleur gardant la possibilité de demander la démolition desdites constructions à la fin du Bail ou au départ du Preneur et aux frais de ce dernier.

En cas d'autorisation, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur autorise néanmoins expressément le Preneur à édifier toute construction qui serait nécessaire à l'exercice de son activité, sous réserve du respect par ce dernier de toutes les prescriptions ou réglementations d'urbanisme ou autres. Les travaux ainsi effectués auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur ne deviendra la propriété du Bailleur qu'au départ du Preneur, sauf report expressément convenu par les parties.

L'accession, quand elle se réalisera, ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au bénéfice du Preneur.

#### Enseigne / plaque

Le Bailleur autorise le Preneur à poser une plaque nécessaire à ses activités. Le Preneur devra préalablement soumettre le modèle de plaque au Bailleur.

### **ARTICLE 12 - ASSURANCES**

Le Preneur devra se faire assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France notoirement solvables pour les Locaux et leurs aménagements, immeubles par nature ou par destination, pour son mobilier, pour son matériel et ses marchandises qui pourraient garnir les Locaux, contre les risques :

- . incendie et explosion,
- . dégâts des eaux,
- . vols,
- . responsabilité civile et recours des voisins et des tiers,

sauf pour le Preneur à s'assurer comme bon lui semble pour tous autres risques.

Les polices souscrites par le Preneur devront l'être pour la valeur de reconstruction des locaux à neufs.

Il garantira également tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices, dans les quinze jours suivant son entrée dans les lieux.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Le Preneur et son assureur déclarent renoncer à tout recours contre le Bailleur pour les risques susvisés. Ses polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

### **ARTICLE 13 - RESPONSABILITE**

Le Preneur déclare expressément renoncer à tout recours contre le Bailleur et son assureur et s'engager à obtenir de ses assureurs une renonciation identique :

- en cas de vol ou autre fait ou acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dépendances de l'immeuble, notamment en cas de détérioration de véhicule stationnant dans les parkings, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance,
- en cas d'interruption, même prolongée, dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, des égouts, etc,
- en cas de dégâts directs et/ou indirects, matériels et/ou immatériels causés aux Locaux et aux matériels, meubles, objets ou marchandises s'y trouvant :
  - . par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité,
  - . ou dans d'autres circonstances quelle qu'en soit la cause, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur,
- en cas de dégâts, quels qu'ils soient, qui pourraient être provoqués par l'intervention des services publics, ponts et chaussées et autres,
- en cas d'agissements générateurs de responsabilité des voisins, de leurs personnels, fournisseurs, clients, ou des personnes ou animaux dont ils auraient la garde.

### **ARTICLE 14 - SOUS-LOCATION - CESSIION DU BAIL - APPORT EN SOCIETE**

#### Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, à l'exception de la sous-location et/ou mise à disposition des locaux par le Preneur au profit des sociétés A2PRIM ASSURANCES et COMOVA SOFTWARE SAS.

#### Location-gérance

Toute mise en location-gérance est interdite.

#### Cession

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail et en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité.

Dans tous les autres cas, le Preneur ne pourra céder le droit au présent bail et en totalité à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable du Bailleur.

Toute autre cession sera nulle et entraînera la résiliation des présentes.

La cession sera signifiée au Bailleur dans les termes de l'article 1690 du Code civil.

Toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

En cas de cession, le Preneur cédant restera garant solidaire du cessionnaire, et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du Bail.

Cette garantie ne pourra toutefois être mise en œuvre que pendant une durée de trois (3) années à compter de la cession de son droit au bail, étant en outre précisé que le Bailleur s'engage à informer le Preneur dès le premier mois d'impayés par le cessionnaire.

En cas de cession onéreuse du présent bail, le Preneur devra, en outre et à peine de nullité, faire une déclaration préalable à la commune comportant ledit bail et précisant le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail, les conditions de la cession, le chiffre d'affaires.

Le droit de préemption pourra alors être exercé selon les modalités prévues par les articles L.213-4 à L.213-7 du Code de l'urbanisme. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante, mais également en cas de redressement ou liquidation judiciaire.

#### **ARTICLE 15 - RESTITUTION DES LIEUX**

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les lieux, les frais correspondants étant alors à la charge du Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans le mois calendaire de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur le montant desdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra en réclamer le montant au Preneur qui s'oblige à le régler.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra le faire savoir dans les 48 heures du constat d'état des lieux et s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur.

Pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du Bail, le Preneur versera au Bailleur une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 1/365<sup>ème</sup> du montant du dernier loyer mensuel révisé, accessoires et charges compris.

## **ARTICLE 16 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

## **ARTICLE 17 - DECLARATIONS DES PARTIES**

Le Bailleur déclare :

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou redressement judiciaire ou cessation de paiement,
- que le bien est libre de tout privilège ou inscription quelconque.

Le Preneur déclare :

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou redressement judiciaire ou cessation de paiement.

## **ARTICLE 18 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer, des charges ou de toutes autres sommes ou d'exécution d'une seule des clauses du Bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au Preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice.

Seul le Bailleur pourra se prévaloir de la présente clause, étant précisé qu'il pourra à tout moment renoncer à son bénéfice.

Dans cette hypothèse, comme en cas de résiliation pour une quelconque cause imputable au Preneur, ce dernier devra au Bailleur une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de premiers dommages-intérêts ; cette somme s'imputera s'il y a lieu, sur le dépôt de garantie.

Les parties conviennent expressément que toute demande de constatation de l'acquisition de la présente clause résolutoire relèvera de la compétence du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens, statuant en la forme des référés.

Tous les frais de commandement, procédure et contentieux engagés par le Bailleur contre le Preneur seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément, et devra en effectuer le remboursement au Bailleur dans les huit (8) jours de la justification.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens.

## ARTICLE 19 - DESTRUCTION DES LOCAUX

Si les Locaux venaient à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le Bail serait résilié de plein droit sans indemnité au profit du Preneur.

## ARTICLE 20 - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

En cas de volonté du Bailleur de céder les Locaux objets du présent Bail, le Preneur bénéficie d'un droit de préférence qu'il pourra exercer dans les conditions prévues à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur s'engage également à respecter les formes et délai prévues à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

## ARTICLE 21 - FRAIS ET HONORAIRES

Le Preneur supportera tous les frais des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

## ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à ST ALBAN DE ROCHE,

Le 12/01/2018

En trois exemplaires.

DOM'AVENIR

Bailleur

représentée par Mme Marilyn GALLO

Gérant

**SCI DOM' AVENIR**

8, Montée du Bois  
38080 St Alban de Roche  
☎ 04 74 43 01 72  
Siret : 828 512 699 000 12

Annexes :

- . Etat des lieux en date du 01/01/2018
- . Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- . Diagnostic de performance énergétique
- . Constat de repérage Amiante
- . Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liées au Bail
- . Etat prévisionnel des travaux envisagés au cours des 3 années à venir
- . Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années

AKELLIANCE

Preneur

représentée par M. François WOUTERS

Président

*Akelliance*  
Administration de biens immobiliers  
Siège social : 25, allée du Triolet  
38050 L'ISLE D'ABEALLI  
RCS MONTBELLARD 488 275 286

**ANNEXE**

*Etat des lieux en date du 01/01/2018*

/// AF

## **ANNEXE**

*Etat des risques naturels, miniers et technologiques*

*su. 78*

## **ANNEXE**

### ***Diagnostic de performance énergétique***

**ANNEXE**

*Constat de repérage Amiante*

STE 78

## **ANNEXE**

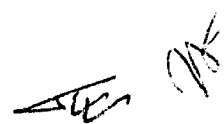
*Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liées au Bail*

*TH* *AF*

**ANNEXE**

*Etat prévisionnel des travaux envisagés au cours des 3 années à venir*

NEANT



## **ANNEXE**

*Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années*

SE AF

SCI DOM'AVENIR

8, Montée du Bois

38080 ST ALBAN DE ROCHE

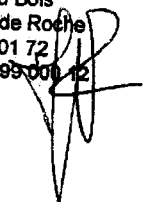
**TRAVAUX REALISES RENOVATION DE MAISON EN BUREAUX REALISES 2017**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| <b>MACONNERIE</b>                     | <b>2 686</b>  |
| <b>MENUISERIES EXT /INT</b>           | <b>2 500</b>  |
| <b>MENUISERIES DIVERSES</b>           | <b>1 400</b>  |
| <b>ELCTRICITE</b>                     | <b>2 000</b>  |
| <b>PLOMBERIE/ CHAUFFAGE</b>           | <b>8 885</b>  |
| <b>FACADES</b>                        | <b>1 320</b>  |
| <b>ISOLATION PLATRERIE</b>            |               |
| <b>PEINTURE SOLS</b>                  | <b>16 000</b> |
| <b>SERRURERIE ESCALIER</b>            | <b>5 500</b>  |
| <b>FRAIS D'ARCHI/ AMENAGT PARKING</b> |               |
| <b>PRORATA</b>                        |               |

**L'ENSEMBLE H.T.....45 000**

**SCI DOM' AVENIR**

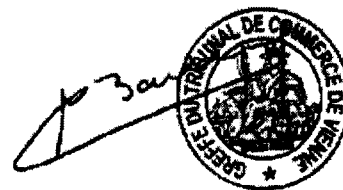
8, Montée du Bois  
38080 St Alban de Roche  
☎ 04 74 43 01 72  
Siret : 828 512 693 000 42



**GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE** .....  
..... **VIENNE**

**Dénomination :** A2Prim - Assurance, Assistance et Prévoyance  
des Risques Immobiliers  
**Adresse :** 15 route de Lyon la Ladriere 38080 Saint-alban-de-roche  
-FRANCE-  
**n° de gestion :** 2009B00574  
**n° d'identification :** 513 237 495  
**n° de dépôt :** A2018/003432  
**Date du dépôt :** 04/07/2018

**Pièce :** Statuts mis à jour



647051

647051

n° 3632

# **A2Prim**

**Assurance, Assistance et Prévoyance des Risques  
Immobiliers**

**Société par actions simplifiée**

**au capital de 3.000 euros**

**Siège social : 15 route de LYON – La Ladrière**

**38080 ST ALBAN DE ROCHE**

**513 237 495 RCS VIENNE**

---

## **S T A T U T S**

*Mis à jour le 26 AVRIL 2018*



A large, stylized handwritten signature in black ink.

## **TITRE I**

### **FORME – DENOMINATION – SIEGE – OBJET - DUREE**

#### **Article 1 - FORME**

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité le 8 juin 2009 enregistré au Service des Impôts des entreprises de Vienne le 11 juin 2009 bordereau n°2009/804 Case n°1.

Elle a été transformée en Société par actions simplifiée suivant décision de l'associé unique en date du 7 juin 2013

La Société est une Société par actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur notamment par les dispositions du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

#### **Article 2 - DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination de la Société est :

**A2Prim**

**Assurance, Assistance et Prévoyance des Risques Immobiliers**

Sur tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société par actions simplifiée" ou des initiales "S.A.S." et de l'énonciation du capital social.

#### **Article 3 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : 15 route de LYON - La Ladrière – 38080 ST ALBAN DE ROCHE.

Il peut être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du Président.

#### **Article 4 - OBJET**

La Société a pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- Toutes opérations de courtage d'assurances et de réassurance pour tous risques et de toute nature, la gestion de tous portefeuilles d'assurances ;
- Toutes prestations et opérations se rapportant aux conseils financiers et aux placements mobiliers ou immobiliers, et à la gestion et l'optimisation de patrimoines sous toutes leurs formes ;
- Toutes prestations, transactions et opérations d'audit et de conseil en matière d'assurances et de développement d'entreprises ;
- Toutes opérations immobilières : vente et location d'immeubles d'habitation et de bureaux, de fonds de commerces ; Tous services et conseils aux promoteurs, gestionnaires immobiliers, commercialisateurs et particuliers ;
- Toutes opérations d'estimation immobilière et d'estimation financière (assurance et immobilier) ;
- Toutes prestations de service de financement, d'analyse financière, de courtage en crédit et d'optimisations fiscales ;

- Conseil en Gestion de Patrimoine et en Investissement Financier ;
- Administration commerciale ;
- Conseils en organisation et direction des affaires ;
- Organisation d'expositions à buts commerciaux ou de publicité ;
- L'organisation de tout type de formation se rattachant à l'objet social ;
- Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes.
- La participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, 'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

#### **Article 5 - DUREE**

La Société, sauf prorogation ou dissolution anticipée, a une durée de 99 ans qui commencera à courir à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## **TITRE II**

### **APPORTS – CAPITAL - ACTIONS**

#### **Article 6 - APPORTS**

Il a été apporté au capital de la Société :

- lors de la constitution, une somme en numéraire de 3.000 euros.

#### **Article 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à TROIS MILLE (3.000) euros et divisé en TRENTE (30) actions d'un montant de cent (100) euros de valeur nominale, libérées en totalité et de même catégorie, appartenant toutes à l'associé unique.

#### **Article 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL**

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi par décision unilatérale de l'associé unique ou par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président.

Le capital social peut être augmenté soit par émission d'actions ordinaires, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants.

Il peut également être augmenté par l'exercice des droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission.

Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission.

Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation ou la réduction du capital.

En cas d'augmentation du capital en numéraire ou d'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé unique ou les associés a (ou ont), proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des nouveaux titres émis. Toutefois, l'associé unique ou les associés peut (ou peuvent) renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

Les actions nouvelles de numéraire doivent obligatoirement être libérées lors de la souscription de la quotité du nominal (ou du pair) prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'associé unique qui peut déléguer au Président tous pouvoirs pour la réaliser.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en Société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la Société. Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

## **Article 9 - FORME DES ACTIONS**

Les actions sont obligatoirement nominatives.

La propriété des actions résulte de leur inscription sur les comptes et registres de la Société.

Une attestation d'inscription en compte est délivrée par la Société à tout associé qui en fait la demande.

## **Article 10 – CESSIION ET TRANSMISSION - LOCATION - INDIVISIBILITE DES ACTIONS**

1 – La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du titulaire sur les registres tenus à cet effet au siège social.

La cession des actions s'opère, à l'égard des tiers et de la Société, par un ordre de mouvement de compte à compte signé du cédant ou de son mandataire. Le mouvement est mentionné sur ces registres.

2 – Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. En cas d'augmentation de capital, les actions sont négociables à compter de la réalisation définitive de celle-ci.

3 – La cession ou transmission des actions de l'associé unique est libre.

4 – En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre.

5 – La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission ou de fusion, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes.

6 - Location d'actions : La location des actions est interdite.

7 – Indivisibilité : Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société.

8 - Droits et obligations attachés aux actions : Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. L'associé unique ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

## **TITRE III**

### **DIRECTION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

#### **Article 11 - PRESIDENT DE LA SOCIETE**

La Société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale associée ou non associée de la Société.

##### Désignation

Le Président de la Société est désigné pour une durée déterminée ou non par l'associé unique ou la collectivité des associés qui fixe son éventuelle rémunération.

Lorsque le Président est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

##### Cessation des fonctions

Le Président peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à l'associé unique ou la collectivité des associés, par lettre recommandée adressée zéro mois avant la date de prise d'effet de cette décision.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut mettre fin à tout moment au mandat du Président. La révocation n'a pas à être motivée.

##### Rémunération

La rémunération du Président est fixée chaque année par décision collective des associés.

La fixation et la modification de sa rémunération constituent une convention réglementée soumise à la procédure prévue à l'article 13 des statuts.

##### Pouvoirs

1 – Le Président assume, sous sa responsabilité, la Direction de la Société. Il la représente dans ses rapports avec les tiers, avec les pouvoirs les plus étendus, dans la limite de l'objet social. Les décisions de l'associé unique limitant ses pouvoirs sont inopposables aux tiers.

Dans ses rapports avec les tiers, le Président engage la Société même par les actes qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

2 – Le Président peut consentir à tout mandataire de son choix toutes délégations de pouvoirs qu'il juge nécessaires, dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la Loi et les présents statuts.

#### **Article 12 - DIRECTEUR GENERAL**

##### Désignation

Le Président peut donner mandat à une personne morale ou à une personne physique de l'assister en qualité de Directeur Général.

Lorsque le Directeur Général est une personne morale, celle-ci doit obligatoirement désigner un représentant permanent personne physique.

Le Directeur Général personne physique peut bénéficier d'un contrat de travail au sein de la Société.

#### Durée des fonctions

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général reste en fonctions, sauf décision contraire des associés, jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire, par décision du Président. La révocation des fonctions de Directeur Général n'ouvre droit à aucune indemnité.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit dans les cas suivants :

- dissolution, mise en redressement, liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Directeur Général personne morale ;
- exclusion du Directeur Général associé ;
- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique.

#### Rémunération

La rémunération du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination, sauf pour la rémunération qui résulte de son contrat de travail.

La fixation et la modification de la rémunération du Directeur Général constitue une convention réglementée soumise à la procédure prévue à l'article "Convention réglementée" des statuts.

#### Pouvoirs

Sauf limitation fixée par la décision de nomination ou par une décision ultérieure, le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs de direction que le Président.

Il est précisé que la Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, sauf si elle apporte la preuve que le tiers avait connaissance du dépassement de l'objet social ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne pouvant suffire à constituer cette preuve.

### **Article 13 - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Il est fait mention au registre des décisions de l'associé unique des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et le Président-associé unique.

Lorsque le Président n'est pas associé, les conventions intervenues, autres que celles mentionnées au dernier alinéa du présent article, entre celui-ci, directement ou par personnes interposées, et la Société sont soumises à l'approbation de l'associé unique ou à la collectivité des associés, ainsi que les conventions intervenues avec des associés disposant de 10 % ou plus du capital et des droits de vote de la Société.

Les conventions portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales sont communiquées au Commissaire aux comptes.

#### **Article 14 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

La nomination d'un Commissaire aux comptes peut également être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

#### **Article 15 - REPRESENTATION SOCIALE**

Les délégués du Comité d'entreprise exercent les droits prévus par l'article L. 432-6 du Code du travail auprès du Président.

### **TITRE IV**

### **DECISIONS**

#### **Article 16 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**

Toutes les décisions qui doivent être prises collectivement dans les Sociétés pluripersonnelles relèvent de la compétence exclusive de l'associé unique, sur proposition du Président. Elles concernent :

- les modifications du capital social ;
- la fusion, la scission ou un apport partiel d'actif de la Société ;
- la transformation de la Société en Société d'une autre forme ;
- la nomination des Commissaires aux Comptes ;
- l'arrêté des comptes annuels et l'affectation du résultat ;
- la dissolution de la Société ;
- la rémunération des dirigeants.
- le transfert du siège social.

Ces décisions font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre spécialement destiné à cet effet, coté et paraphé.

Toutes les décisions qui ne relèvent pas de la compétence exclusive de l'associé unique sont de la compétence du Président.

#### **Article 17 - INFORMATION DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DES ASSOCIES**

1 – L'associé unique non Président, indépendamment de son droit d'information préalable à l'approbation annuelle des comptes, peut à toute époque, prendre connaissance au siège social des documents prévus par la loi et relatifs aux trois derniers exercices sociaux.

2 – Lorsque la Société comporte plusieurs associés, l'étendue et les modalités de leurs droits d'information et de communication sont déterminées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## **TITRE V**

### **EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

#### **Article 18 - EXERCICE SOCIAL**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

#### **Article 19 - COMPTES ANNUELS**

A la clôture de chaque exercice, le Président dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe.

Il établit également un rapport sur la gestion de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux comptes, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

En cas de pluralité d'associés, les associés doivent statuer par décision collective sur les comptes annuels au vu du rapport de gestion et des rapports "du (ou des)" Commissaire(s) aux comptes dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.

Lorsque les comptes consolidés sont établis, ils sont présentés avec le rapport de gestion du groupe et les rapports du commissaire aux comptes, lors de cette décision collective.

#### **Article 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures ainsi que des sommes nécessaires aux dotations de la réserve légale, des réserves statutaires et augmenté du report bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé tout d'abord toute somme que l'associé unique décidera de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à la création de tous fonds de réserve extraordinaire, de prévoyance ou autre avec une affectation spéciale ou non. Le surplus est attribué à l'associé unique.

L'associé unique peut décider d'opter, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, ceci aux conditions fixées ou autorisées par la loi.

#### **Article 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS (EN CAS DE PLURALITE D'ASSOCIES)**

1. Toute action en l'absence de catégorie d'actions ou toute action d'une même catégorie dans le cas contraire, donne droit à une part nette proportionnelle à la quote-part du capital qu'elle représente, dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social, au cours de l'existence de la Société comme en cas de liquidation.

Chaque action supporte les pertes sociales dans les mêmes proportions.

2. Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'associé unique ou la collectivité des associés décide sa distribution, en totalité ou en partie, ou son affectation à un ou plusieurs postes de réserves dont il règle l'affectation et l'emploi.

3. L'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la mise en distribution de toute somme prélevée sur le report à nouveau bénéficiaire ou sur les réserves disponibles en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

La décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés ou, à défaut, le Président, fixe les modalités de paiement des dividendes.

## **TITRE VI**

### **CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL – TRANSFORMATION – DISSOLUTION – LIQUIDATION**

#### **Article 22 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de solliciter de l'associé unique de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum et dans le délai fixé par la Loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en Justice la dissolution de la Société. Il en est de même en cas d'absence de décision de l'associé unique.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

#### **Article 23 - TRANSFORMATION**

La Société peut se transformer en Société d'une autre forme sur décision de l'associé unique à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de Société.

La décision de transformation est prise sur le rapport des Commissaires aux Comptes de la Société, lequel doit attester que les capitaux propres sont au moins égaux au capital social.

#### **Article 24 - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

Hors les cas de dissolution prévus par la Loi, et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'associé unique.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'associé unique.

Le liquidateur représente la Société. Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le liquidateur qui est investi des pouvoirs les plus étendus. Il répartit ensuite le solde disponible.

L'associé unique peut l'autoriser à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

Lorsque la Société ne comprend qu'un associé personne morale, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par la Loi, la transmission du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait liquidation.

Le produit net de la liquidation, après apurement du passif, est employé au remboursement intégral du capital libéré et non amorti des actions.

Le surplus, s'il en existe, est attribué l'associé unique ou est réparti entre les associés proportionnellement au nombre d'actions de chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par l'associé unique ou par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports.

Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

## **TITRE VII**

### **CONTESTATIONS**

#### **Article 25 - CONTESTATIONS**

Les contestations relatives aux affaires sociales, survenant pendant la durée de la Société ou au cours de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société, seront soumises au Tribunal de commerce du lieu du siège social.