

RCS : VANNES  
Code greffe : 5602

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 VANNES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 B 00964  
Numéro SIREN : 844 627 083  
Nom ou dénomination : 23h12

Ce dépôt a été enregistré le 27/12/2018 sous le numéro de dépôt 11591

**SOCIETE EN FORMATION - CERTIFICAT DE DEPOT DELIVRE PAR LE BANQUIER**

CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE VANNES LE POULFANC  
RTE DE NANTES  
56860 SENE  
RCS : 777903832 VANNES

L'Agence certifie détenir à ce jour et avoir reçu en dépôt de Madame GHARNOUTI LEILA pour le compte de la Société 23H12, en cours de constitution les sommes suivantes au nom des souscripteurs mentionnés ci-dessous :

Nom, prénom, domicile des souscripteurs	Montant des versements (EUR)
GHARNOUTI LEILA 104 Ter bd Voltaire 35000 VANNES	5000
TOTAL : 5000 €	

Ces sommes représentatives du capital de la société resteront indisponibles jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce.

Fait à SENE, le 30 novembre 2018

Le représentant de l'Agence,

2181A11591  
Déposé au Greffe du Tribunal  
de Commerce de Vannes  
27 DEC 2018

Crédit Mutuel de Bretagne  
Caisse de Vannes Le Poulfanc  
route de Nantes  
56860 SENE  
Tél. : 02 97 54 77 80 Fax : 02 97 54 77 89  
SIREN : D777 903 832 RCS : Vannes  
Société coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances  
(affiliée au Crédit Mutuel Arkéa, n° ORIAS : 07 025 585)

**CONSTITUTION D'UNE SASU : LISTE DES SOUSCRIPTEURS ET ETAT DES VERSEMENTS**

SASU : 23H12, en cours de constitution

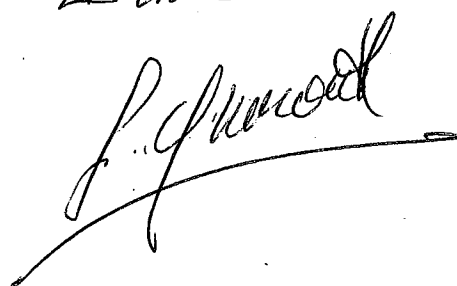
Futur Siège social : 28 RUE DU LT DU COLONEL MAURY 56 000 VANNES,

Nom, prénom, domicile des souscripteurs	Actions souscrites	Montant total (EUR)	Versement (EUR)
GHARNOUTI LEILA 104 TER BOULEVARD VOLTAIRE  75011 PARIS	5000	5000	5000
Total des actions .....	5000		
Total souscriptions .....		5000	
Total versements .....			5000

Le présent état est certifié exact et véritable par le(s) soussigné(s).

Fait à SENE, le 30 novembre 2018

Signature(s) des fondateurs ou de leurs mandataires  
(Chaque signature sera précédée par les noms, prénoms manuscrits)

Leila Gharnouti  


**23h12**  
**Société par actions simplifiée**  
**au capital de 5.000 euros**  
**Siège social : 28, rue du lieutenant Colonel Maury –**  
**56000 VANNES**  
**Société en cours de constitution**

---

**STATUTS CONSTITUTIFS**

**LA SOUSSIGNÉE:**

- **Madame Leila GHARNOUTI** demeurant 104 ter Boulevard Voltaire 750011 Paris, née le 04 Octobre 1970 à Clichy La Garenne (92), de nationalité française, célibataire.

A établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée qu'elle a décidé d'instituer (ci-après la « Société »).

**ARTICLE 1 - FORME**

La Société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions légales et réglementaires applicables et par les présents statuts.

Elle fonctionne indifféremment sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

Elle ne peut procéder à une offre au public sous sa forme actuelle de société par actions simplifiée mais peut procéder à des offres réservées à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs.

**ARTICLE 2 – OBJET**

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- une activité de commerce de détail de biens d'occasion, en magasin, destinés à l'équipement et à l'hygiène d'une personne, notamment :
  - la vente au détail d'articles de seconde main tels que vêtements, prêt à porter et chaussures, bijoux, accessoires de mode ;
- une activité de commerce de détail d'habillement et accessoires destinés à l'équipement et à l'hygiène d'une personne, notamment :
  - la vente au détail d'articles de vêtements, prêt à porter, chaussures, bijoux, parfums et accessoires de mode, savon, lait corporel ;
- Une activité de commerce de détail de meubles, mobiliers domestiques, notamment :
  - la vente au détail d'articles destinés à l'ameublement et à la décoration intérieure tels que des bougies, des vases, décorations murales, cadres, coussins, couvertures ;
- une activité de commerce de détail de papeterie ;
- toute prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;

- Et, plus généralement, directement ou indirectement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires susceptibles d'en favoriser le développement.

### **ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination de la Société est :

**« 23h12 »**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination 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 4 – SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé :

**« 28, rue du lieutenant Colonel Maury – 56000 VANNES »**

Le transfert du siège social, la création, le déplacement, la fermeture des succursales, agences et dépôts situés en tous lieux ou à l'étranger interviennent sur décision du président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence, sous réserve de ratification par l'associé unique ou la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

### **ARTICLE 5 – DUREE**

La durée de la Société est de 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Cette durée peut, par décision du Président sous réserve de ratification par l'associé unique ou par la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le président doit provoquer une délibération de l'associé unique ou de la collectivité des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de commerce du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la délibération et la décision ci-dessus prévues.



Les conditions et modalités de ces avances sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et le président. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

#### **ARTICLE 10 – AVANTAGES PARTICULIERS – ACTIONS DE PREFERENCE**

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes associées ou non.

La Société peut créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent.

Les actions de préférence sans droit de vote ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social.

Lorsque ces actions sont émises au profit d'un ou plusieurs associés nommément désignés, leur création donne lieu à l'application de la procédure des avantages particuliers.

Les actions de préférence peuvent être rachetées ou converties en actions ordinaires ou en actions de préférence d'une autre catégorie sur décision collective extraordinaire des associés et dans les conditions fixées par la loi.

En cas de modification ou d'amortissement du capital, les associés déterminent, par une décision extraordinaire, les incidences de ces opérations sur les droits des porteurs d'actions de préférence.

#### **ARTICLE 11 – AUGMENTATION DE CAPITAL**

Le capital social peut être augmenté soit par émission de nouvelles actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des actions existantes par décision de l'associé unique, sur rapport du président. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par la loi.

L'émission d'actions nouvelles peut résulter :

- soit d'apports en nature ou en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par un versement d'espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société ;
- soit de l'utilisation de ressources propres à la Société sous forme d'incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes d'émission ;
- soit de la combinaison d'apports en numéraire et d'incorporations de réserves, bénéfices ou primes d'émission ;
- soit de la conversion ou du remboursement d'obligations en actions.

En cas de société pluripersonnelle, la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires sur le rapport du président est seule compétente pour décider une augmentation de capital.

Elle peut déléguer cette compétence au président de la Société dans les conditions et limites prévues par la loi. Lorsqu'elle décide l'augmentation de capital, elle peut aussi déléguer au président de la Société le pouvoir de fixer les modalités de l'émission des titres.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, la collectivité des associés délibère aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Les associés ont, proportionnellement au nombre de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. La collectivité des associés qui décide l'augmentation de capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription, totalement ou partiellement, en faveur d'un ou plusieurs associés dénommés, dans le respect des conditions prévues par la loi.

En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

Toute personne n'ayant pas la qualité d'associé ne peut entrer dans la Société, à l'occasion d'une augmentation de capital, sans être préalablement agréée par l'associé unique ou en cas de pluralité d'associés par la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfiques ou primes d'émission appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

La valeur des apports en nature doit être appréciée par un ou plusieurs commissaires aux comptes nommés par ordonnance du Président du tribunal de commerce rendue sur requête.

Les augmentations du capital sont réalisées nonobstant l'existence de « rompus ».

## **ARTICLE 12 – AMORTISSEMENT ET REDUCTION DU CAPITAL**

L'associé unique ou, en cas de société pluripersonnelle, la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, peu(ven)t également décider d'amortir tout ou partie du capital social et substituer aux actions de capital des actions de jouissance partiellement ou totalement amorties, le tout en application des articles L.225-198 et suivants du Code de Commerce.

L'associé unique ou, en cas de société pluripersonnelle, la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, peut aussi décider ou autoriser la réduction du capital social pour telle cause et de telle manière que ce soit, notamment pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat partiel des actions, de réduction de leur nombre ou de leur valeur nominale, le tout dans les limites et sous les réserves fixées par la loi et, en aucun cas, la réduction de capital ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

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 une 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 12 BIS – DÉLÉGATION**

L'associé unique ou la collectivité des associés décidant l'augmentation ou la réduction du capital, peut déléguer au président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'opération, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

#### **ARTICLE 13 – LIBERATION DES ACTIONS DE NUMERAIRE**

Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le président en conformité avec la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des associés quinze (15) jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés ont la faculté d'effectuer des versements anticipés. Les versements peuvent intervenir par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.

A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le président, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article 1843-3 du Code civil, lorsqu'il n'a pas été procédé dans le délai légal aux appels de fonds pour réaliser la libération intégrale du capital, tout intéressé peut demander au Président du tribunal statuant en référé soit d'enjoindre sous astreinte aux dirigeants de procéder à ces appels de fonds, soit de désigner un mandataire chargé de procéder à ces formalités.

#### **ARTICLE 14 – FORME DES TITRES DE CAPITAL ET AUTRES VALEURS MOBILIERES**

Les titres de capital et toutes autres valeurs mobilières pouvant être émis par la Société revêtent obligatoirement la forme nominative et sont inscrits au nom de leur titulaire à un compte tenu par la Société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet.

Tout associé peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

## ARTICLE 15 – INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société. Les associés propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux. A défaut d'accord entre eux sur le choix d'un mandataire, celui-ci est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande du copropriétaire le plus diligent.

La désignation du représentant de l'indivision doit être notifiée à la Société dans le mois de la survenance de l'indivision. Toute modification dans la personne du représentant de l'indivision n'aura d'effet, vis-à-vis de la Société, qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa notification à la Société, justifiant de la régularité de la modification intervenue.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, les associés détenant l'usufruit d'actions représentent valablement les associés détenant la nue-propriété ; toutefois, le droit de vote appartient à l'associé détenant l'usufruit pour les délibérations concernant les décisions collectives ordinaires et à l'associé détenant la nue-propriété pour les délibérations concernant les décisions collectives extraordinaires.

Les associés concernés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote aux consultations collectives. La convention est notifiée par lettre recommandée à la société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Le droit de l'associé d'obtenir communication de documents sociaux ou de les consulter peut également être exercé par chacun des copropriétaires d'actions indivises, par l'usufruitier et le nu-propriétaire d'actions.

Dans tous les cas, l'associé détenant la nue-propriété peut participer aux décisions collectives même à celles pour lesquelles il ne jouit pas du droit de vote.

L'exercice du droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles de numéraire et celui du droit d'attribution d'actions gratuites est réglé en l'absence de conventions spéciales entre les parties, selon les dispositions suivantes :

Le droit préférentiel de souscription, ainsi que le droit d'attribution d'actions gratuites, appartiennent à l'associé détenant la nue-propriété.

Si celui-ci vend ses droits, les sommes provenant de cette cession ou les biens acquis par lui au moyen de ces sommes, sont soumis à usufruit.

L'associé détenant la nue-propriété est réputé avoir négligé d'exercer le droit préférentiel de souscription lorsqu'il n'a ni souscrit d'actions nouvelles, ni vendu les droits de souscription huit jours avant l'expiration du délai d'exercice de ce droit.

Il est même réputé avoir négligé d'exercer le droit d'attribution lorsqu'il n'a ni demandé cette attribution, ni vendu les droits trois mois après le début des opérations d'attribution.

L'associé détenant l'usufruit, dans les deux cas, peut alors se substituer à l'associé détenant la nue-propriété pour exercer soit le droit de souscription, soit le droit d'attribution ou pour vendre les droits. Dans ce dernier cas, l'associé détenant la nue-propriété peut exiger le emploi des sommes provenant de la cession ; les biens ainsi acquis sont soumis à usufruit.

Les actions nouvelles appartiennent à l'associé nu-propriétaire pour la nue-propriété et à l'associé usufruitier pour l'usufruit. Toutefois, en cas de versements de fonds par l'associé nu-propriétaire ou l'associé usufruitier, pour réaliser ou parfaire une souscription ou une attribution, les actions nouvelles n'appartiennent à l'associé nu-propriétaire et à l'associé usufruitier qu'à concurrence de la valeur des droits de souscription ou d'attribution ; le surplus des actions nouvelles appartient en pleine propriété à l'associé qui a versé les fonds.

## **ARTICLE 16 – TRANSMISSION DES TITRES DE CAPITAL ET DES VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL**

### **16.1 Définition**

Dans le cadre des présents statuts, il a été convenu des définitions suivantes :

- a) **cession** : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de titres (tel que ce terme est défini ci-après) émis par la Société, telle que notamment : cession, transmission, échange, apport en société, donation, transmission par décès, fusion et opération assimilée, cession judiciaire, vente publique, attribution ou transfert quelconque en exécution d'un nantissement ou d'une autre sûreté, partage, transmission universelle de patrimoine ;
- b) **titre** : signifie toute action émise par la Société et toute autre valeur mobilière ou droit émis ou à émettre par la Société donnant ou pouvant donner droit, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, souscription, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou par tout autre moyen, à l'attribution d'actions ou valeurs mobilières de la Société et/ou d'un droit de vote de la Société.

### **16.2 Négociation des titres**

Les titres sont librement négociables.

Les titres ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

En cas d'augmentation du capital, les titres sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les titres demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation. La propriété des actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom des associés titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.

## 16.3 Transfert des titres

### 16.3.1. La transmission des titres

La transmission des titres s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement du compte de l'associé cédant au compte de l'associé cessionnaire, sur production d'un ordre de mouvement établi sur un formulaire fourni ou agréé par la Société et signé par l'associé cédant ou son représentant légal ou son mandataire.

L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit « registre des mouvements ».

La Société est tenue de procéder à cette inscription et à ce virement dès réception de l'ordre de mouvement et, au plus tard, dans les huit jours qui suivent celui-ci.

### 16.3.2 Procédure de cession des titres

Toute transmission d'actions quelle qu'en soit la cause ou la forme est soumise à l'agrément des associés.

#### ▪ Notification de cession et préemption :

Toute transmission de titres consentie par un associé, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux alors même que la cession aurait lieu par voie d'apport, fusion, scission ou par voie d'adjudication publique, volontaire ou forcée, à cause de décès d'un associé ou de liquidation de communauté et alors même que la cession ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit, doit, pour devenir définitive, être autorisée par l'associé unique ou l'assemblée des associés statuant aux conditions de quorum et de majorité définies aux articles 21, 22 et 23 des présents statuts pour les décisions collectives ordinaires.

A cet effet, l'associé cédant notifie la cession ou la mutation projetée au président de la Société par lettre recommandée avec avis de réception ou télécopie en indiquant les nom, prénom, domicile et nationalité ou la dénomination, la forme, le montant du capital, l'adresse du siège social et la nationalité du ou des cessionnaires proposés, le nombre de titres dont la cession ou la mutation est envisagée ainsi que le prix offert s'il s'agit d'une cession à titre onéreux ou l'estimation de la valeur des titres dans les autres cas.

La date de réception de la notification de cession fait courir un délai de 45 jours durant lequel chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les titres dont la cession est envisagée. Ce droit de préemption doit être exercé par notification adressée au président de la Société, en mentionnant le nombre de titres que l'associé souhaite acquérir.

A défaut pour l'associé de notifier, dans le délai ci-dessus, qu'il entend exercer ce droit, il est réputé y avoir définitivement renoncé pour la cession en cause.

Lorsque le total des titres que les associés bénéficiaires du droit de préemption ont déclaré acquérir est supérieur au nombre de titres concernées, et faute d'accord entre lesdits bénéficiaires, les titres concernés sont réparties entre eux au prorata de leur participation dans le capital social.

Si les droits de préemption n'absorbent pas la totalité des titres dont la cession est projetée, la Société, peut, avec l'accord du cédant, acquérir les titres non préemptés ; elle sera tenue de céder les titres rachetés dans un délai de six mois ou de les annuler en procédant à une réduction de capital, conformément aux dispositions de l'article L.227-18 alinéa 2 du Code de commerce.

▪ **Agrément :**

Toute cession de titres à un tiers n'ayant déjà la qualité d'associé, et quel que soit son degré de parenté avec les associés (ascendant, descendant ou conjoint), est soumise à l'agrément de la Société après exercice, dans les conditions fixées ci-dessus, du droit de préemption au profit des associés de la Société.

Ce droit d'agrément s'applique à toute cession ou mutation, à titre gratuit ou onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique.

L'associé unique ou l'assemblée des associés convoquée par le président doit statuer sur l'agrément sollicité dans les conditions prévues aux articles 21, 22 et 23 des statuts pour les décisions collectives ordinaires, et notifier sa décision au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie dans les quarante cinq (45) jours qui suivent la notification de la demande d'agrément.

Le défaut de réponse dans le délai précité équivaut à une notification d'agrément ; la décision de l'associé unique ou de l'assemblée générale n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne peut donner lieu à aucune réclamation.

Si le ou les cessionnaires proposés sont agréés, le transfert est régularisé au profit du ou des cessionnaires proposés sur présentation des pièces justificatives, lesquelles devront être remises dans les quinze (15) jours qui suivent la notification de la décision de l'assemblée.

▪ **Refus d'agrément :**

En cas de refus d'agrément du ou des cessionnaires proposés, le cédant dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du refus pour faire connaître au président de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou télécopie, qu'il renonce à son projet.

Si le cédant ne renonce pas à son projet, le président de la Société peut proposer les actions en cause à un ou plusieurs acquéreurs choisis par l'assemblée générale ordinaire des associés. A défaut d'accord entre le cédant et le (ou les) cessionnaire(s) choisi(s), le prix de cession sera déterminé par expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. La décision de l'expert ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

La Société pourra également, même sans le consentement de l'associé cédant, racheter des actions. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter de la notification du refus d'agrément, la totalité des actions n'a pas été rachetée, l'agrément sera considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

- En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit est soumise à la même procédure que celle prévue pour la transmission d'actions.
- La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites est soumise aux mêmes conditions que celles des droits de souscription.
- Toute cession intervenue en violation des dispositions susvisées est nulle.

### 16.3.3 Exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée pour un des cas suivants :

- violation des statuts ;
- faits ou actes de nature à porter atteinte aux intérêts ou à l'image de la Société.

L'exclusion d'un associé est décidée lors d'une assemblée générale par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers des droits de vote. L'associé dont l'exclusion est soumise à l'assemblée peut prendre part au vote et ses actions sont prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes :

- information de l'associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours avant la date à laquelle doit se prononcer l'assemblée générale, cette lettre doit contenir les motifs d'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles ;
- lors de l'assemblée générale, l'associé dont l'exclusion est demandée peut être assisté de son conseil et requérir, à ses frais, la présence d'un huissier de justice.

L'associé exclu doit céder la totalité de ses actions dans un délai de 15 jours à compter de l'exclusion aux autres associés au prorata de leur participation au capital.

Le prix des actions est fixé entre les associés au moment où l'exclusion sera décidée ou en cas de désaccord par l'intermédiaire d'un tiers mandataire qui, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil sera chargé de déterminer la valeur par action de la participation de l'associé exclu.

La cession doit faire l'objet d'une mention sur le registre des mouvements de titres de la Société.

Le prix des actions de l'associé exclu doit être payé à celui-ci dans les 30 jours de la cession.

## ARTICLE 17 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX TITRES DE CAPITAL

La propriété d'un titre de capital emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

L'associé unique ou les associés ne supporte(nt) les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sauf à tenir compte, s'il y a lieu, des droits de titres de capital de catégories différentes qui pourraient être émis, chaque titre de capital donne droit à une part nette proportionnelle à la quotité du capital qu'il représente dans les bénéfices et réserves ou dans l'actif social lors de toute distribution, amortissement ou répartition, au cours de la vie de la Société, comme en cas de liquidation, ceci dans les conditions et modalités par ailleurs stipulées dans les présents statuts.

Sous la même réserve et, le cas échéant, sous réserve de prescriptions impératives, il sera fait masse entre tous les titres de capital indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la Société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la Société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale respective, tous les titres de capital alors existants reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

Le droit de vote attaché aux titres de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'ils représentent et chaque titre de capital donne droit à une voix.

Tout associé dispose notamment des droits suivants à exercer dans les conditions et sous les éventuelles restrictions légales et réglementaires :

- droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital ou aux émissions d'obligations convertibles en actions ;
- droit à l'information permanente ou préalable aux consultations collectives ou assemblées générales ;
- droit de poser des questions écrites avant toute consultation collective ou, deux fois par an, sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation ;
- droit de récuser les commissaires aux comptes.

Les droits et obligations suivent le titre de capital quel qu'en soit l'associé titulaire.

Les héritiers, créanciers, ayants droits et autres représentant d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits s'en remettre aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales ou de l'associé unique.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs titres de capital pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

## ARTICLE 18 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ – DIRECTEUR(S) GENERAL(UX)

### 18.1 Président de la Société

- Dans les rapports avec les tiers, le président représente la Société et est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans les limites de son objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux associés.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les éventuelles limitations aux pouvoirs du président.

Les éventuelles dispositions prises par l'assemblée générale limitant les pouvoirs du président sont inopposables aux tiers.

D'une façon générale, le président dirige, gère et administre la Société ; notamment et le cas échéant, il :

- établit et arrête les documents de gestion prévisionnelle et rapports y afférents ;
- établit et arrête les comptes annuels et le rapport de gestion à présenter à l'approbation de la collectivité des associés ;
- prépare toutes les consultations de la collectivité des associés.

Le cas échéant, dans les rapports entre la Société et son comité d'entreprise, le président constitue l'organe social auprès duquel les délégués dudit comité exercent les droits définis par l'article 432-6 du Code du travail.

Le président peut déléguer à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes.

- La personne morale président est représentée par son représentant légal.

Lorsqu'une personne morale est nommée président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent. Les règles fixant la responsabilité des membres du conseil d'administration des sociétés anonymes sont applicables au président de la société par actions simplifiée.

Le premier président est nommé aux termes des statuts constitutifs.

Au cours de la vie sociale le président est remplacé et nommé par une décision de la collective des associés, délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité simple ou, le cas échéant, par l'associé unique.

La durée du mandat du président est indéterminée.

Le président peut recevoir une rémunération en compensation de la responsabilité et des charges attachées à ses fonctions dont les modalités de fixation et de règlement sont déterminées par une décision collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Cette rémunération peut consister en un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

En outre, le président est remboursé de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

Cette rémunération et ces frais sont comptabilisés en frais généraux de la Société.

Le président, personne physique ou le représentant de la personne morale président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

Les fonctions de président prennent fin soit par le décès, la démission, la révocation, l'expiration de son mandat, soit par l'ouverture à son encontre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de deux (2) mois, lequel pourra être réduit lors de la consultation de la collectivité des associés qui aura à statuer sur le remplacement du président démissionnaire.

La démission du président n'est recevable que si elle est adressée à chacun des associés par lettre recommandée.

Le président personne morale associé sera réputé démissionnaire d'office au jour de l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le président est révocable à tout moment par décision de la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité simple ou, le cas échéant, par décision de l'associé unique.

La décision de révocation du président peut ne pas être motivée.

En outre, le président est révocable par le tribunal de commerce pour cause légitime, à la demande de tout associé.

## **18.2 Directeur(s) Général(ux)**

Le président pourra être assisté d'un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques, associées ou non de la Société.

Sur proposition du président, le directeur général est nommé par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés délibérant aux conditions prévues pour les décisions ordinaires.

Le directeur général aura mandat d'assister le président dans la mission qui lui incombe en vertu de la loi et des statuts.

Il dispose des mêmes pouvoirs de représentation de la Société vis-à-vis des tiers que le président.

Il pourra démissionner de son mandat sous réserve de respecter un délai de préavis de deux (2) mois.

Il est révocable à tout moment, par l'associé unique ou la collectivité des associés statuant aux conditions requises pour les décisions ordinaires.

La décision collective nommant le directeur général fixe les modalités de sa rémunération.

### **18.3 Représentation du Comité d'Entreprise auprès du président**

S'il existe un comité d'entreprise au sein de la Société, ses délégués exercent les droits définis par l'article L. 2323-62 du Code du Travail, exclusivement auprès du président de la Société.

## **ARTICLE 19 – CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES DIRIGEANTS OU UN ASSOCIE**

Les conventions intervenant, directement ou par personne interposée, entre la Société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent (10 %) ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, sont soumises à un contrôle des associés et doivent être portées à la connaissance du commissaire aux comptes, si la Société a décidé d'en désigner un, dans le délai d'un mois à partir du jour de sa conclusion.

Dans le cas où un commissaire aux comptes a été nommé, ce dernier établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé ; la collectivité des associés statue chaque année sur ce rapport lors de sa consultation annuelle sur les comptes sociaux dudit exercice écoulé, l'associé intéressé ne participant pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le président d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L.225-43 du Code de Commerce s'appliquent au président et aux dirigeants de la Société.

## **ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Lorsque cela est obligatoire en vertu des dispositions légales et réglementaires, ou si l'associé unique ou les associés le décide(nt), ce(s) dernier(s) désigne(nt) pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, notamment en ce qui concerne le contrôle des comptes sociaux, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, seront nommés, le cas échéant, en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Les commissaires aux comptes seront nommés pour six exercices sociaux ; leurs fonctions expirent à l'issue de la consultation annuelle de la collectivité des associés appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social.

LG

Les premiers commissaires aux comptes seront nommés soit aux termes des statuts par l'associé unique ou les associés soit aux termes de toute assemblée générale ordinaire.

Au cours de la vie sociale, les commissaires aux comptes sont renouvelés, remplacés et nommés par décision de l'associé unique ou de la collective des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires et prise à la majorité simple.

Dans le cas où il deviendrait nécessaire de procéder à la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes et où la collectivité des associés négligerait de le faire, tout associé peut demander au président du tribunal de commerce, statuant en référé, la désignation d'un commissaire aux comptes, le président de la Société dûment appelé ; le mandat ainsi conféré prendra alors fin lorsqu'il aura été pourvu par la collectivité des associés à la nomination du ou des commissaires.

Afin de préserver l'indépendance des commissaires à l'égard de la Société et de ses dirigeants, toute nomination de commissaire aux comptes est soumise aux règles d'incompatibilité édictées par les dispositions de l'article L.822-10 du Code de Commerce.

Les commissaires aux comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confèrent les articles L.823-9 à L.823-12 du Code de Commerce.

Plus particulièrement, ils ont pour mission permanente :

- de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société ;
- de contrôler la conformité de la comptabilité aux règles en vigueur ;
- de vérifier la concordance avec les comptes annuels et la sincérité des informations données dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes de la Société.

Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les commissaires aux comptes sont appelés à l'occasion de toute consultation de la collectivité des associés.

Les commissaires aux comptes sont indéfiniment rééligibles. Leur renouvellement doit être décidé par l'associé unique ou, le cas échéant, la collectivité des associés délibérant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires, la reconduction tacite dans leurs fonctions étant inopérante.

Les commissaires aux comptes peuvent démissionner de leurs fonctions, même pour simple convenance personnelle, à condition de ne pas exercer ce droit d'une manière préjudiciable à la Société.

En cas de démission du commissaire titulaire, le commissaire aux comptes suppléant accède de plein droit aux fonctions de ce dernier pour la durée restant à courir du mandat de celui-ci.

En cas de faute ou d'empêchement, les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions avant l'expiration normale de celles-ci mais seulement par décision de justice.

La révocation du commissaire aux comptes peut être demandée :

- Par le président de la Société ;
- Par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social ;
- Par la collectivité des associés ;
- Par le comité d'entreprise ;
- Par le Ministère public.

La demande de révocation du commissaire aux comptes doit être présentée devant le président du tribunal de commerce statuant en la forme des référés.

## ARTICLE 21 – OBJET DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions qui sont prises collectivement par les associés sont ordinaires ou extraordinaires.

L'associé unique ou les associés délibérant collectivement sont seuls compétents pour prendre les décisions ordinaires ou extraordinaire.

Les décisions ordinaires sont celles qui ne modifient pas les statuts.

Les décisions extraordinaires sont seules à pouvoir modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elles ne peuvent, toutefois, augmenter les engagements des associés sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Pour toute autre décision, la consultation de la collectivité des associés est, en outre, de droit, si la demande en est faite par un ou plusieurs associés représentant au moins 5% (cinq pour cent) du capital social.

Toute autre décision relève de la compétence du président.

### **21.1** Les décisions ordinaires sont les suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation des résultats, à l'exception des distributions d'acomptes sur dividendes qui sont de la compétence du président de la Société,
- le cas échéant, examen du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 19 et décisions s'y rapportant,
- nomination, renouvellement, révocation du président de la Société et le cas échéant, du ou des directeurs généraux, détermination de la durée de leurs fonctions, fixation de leur éventuelle rémunération,
- nomination et renouvellement des commissaires aux comptes, le cas échéant,
- toute décision attribuée par la loi ou par les présents statuts à la compétence de la collectivité des associés.

Au moyen de décisions ordinaires, les associés statuent également sur toute proposition concernant la conduite des affaires sociales.

### 21.2 Les décisions extraordinaires sont les suivantes :

- extension ou modification de l'objet social,
- augmentation, amortissement ou réduction de capital social,
- création d'actions de préférence, rachat ou conversion desdites actions,
- émission de valeurs mobilières donnant accès au capital,
- autorisation à donner au président de la Société afin de consentir des options de souscription ou d'achat de titres de capital ou des attributions gratuites d'actions en application des régimes légaux d'actionnariat des salariés correspondants,
- fusion, scission ou apport partiel soumis au régime des scissions,
- ratification du transfert de siège social,
- transformation en société d'une autre forme,
- prorogation de la durée de la Société,
- modification des statuts dans toutes leurs autres dispositions,
- dissolution anticipée de la Société, règlement du régime de la liquidation, nomination et révocation du ou des liquidateurs, fixation de leurs pouvoirs et de leur rémunération,
- toute décision attribuée par la loi ou par les présents statuts à la compétence de la collectivité des associés.

## **ARTICLE 22 - FORME ET MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES**

**22.1** Les décisions de l'associé unique ou celles des associés sont prises, au choix du président, soit en assemblée générale réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué sur la convocation, soit par consultation par correspondance, soit par téléconférence téléphonique ou audiovisuelle.

Elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Tous moyens de télécommunication peuvent être utilisés dans l'expression des décisions.

**22.2** Quel qu'en soit le mode, toute consultation de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit faire l'objet d'une information préalable comprenant l'ordre du jour, le texte des résolutions et tous documents et informations leur permettant de se prononcer en connaissance de cause sur la ou les résolutions présentées à leur approbation.

Cette information doit faire l'objet d'une communication intervenant quinze (15) jours au moins avant la date de la consultation.

Les consultations de la collectivité des associés sont provoquées par le président, ou, en cas de carence du président, par un mandataire désigné en justice.

Lorsque la consultation de la collectivité des associés n'est pas obligatoire, elle peut toutefois être provoquée par l'associé demandeur.

En outre, le commissaire aux comptes peut, à toute époque, provoquer une consultation de la collectivité des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception des résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution, formulé par les mots "pour" ou "contre". La réponse est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions prises conformément à la loi et aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

**22.3** En cas de réunion d'une assemblée, elle est convoquée par le président.

L'assemblée est convoquée quinze (15) jours au moins avant la réunion, soit par lettre ordinaire ou recommandée ou lettre remise en main propre contre décharge, soit par télécopie ou un moyen électronique de télécommunication. Elle indique le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'assemblée peut être convoquée verbalement et se tenir sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés et y consentent.

Seules les questions inscrites à l'ordre du jour sont mises en délibération à moins que les associés soient tous présents et décident d'un commun accord de statuer sur d'autres questions.

L'assemblée est présidée par le président. A défaut, elle élit son président.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence.

Les associés peuvent se faire représenter aux délibérations de l'assemblée par un autre associé.

Chaque mandataire peut disposer d'un nombre illimité de mandats.

Les mandats peuvent être donnés par tous procédés de communication écrite. En cas de contestation sur la validité du mandat conféré, la charge de la preuve incombe à celui qui se prévaut de l'irrégularité du mandat.

**22.4** Tout associé a droit de participer aux décisions collectives du moment que ses titres de capital sont inscrits à son nom à la date, selon le cas, de l'assemblée, de l'envoi des documents en vue d'une consultation écrite ou de l'acte.

Tout associé (et plus généralement tout propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier d'actions) peut se faire représenter en assemblée ou à tout acte exprimant le consentement de tous les associés par son conjoint ou par un propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier d'actions. Les pouvoirs

peuvent être donnés par tous moyens écrits et notamment par télécopie ou moyen électronique de communication.

En cas de consultation de la collectivité des associés par voie de téléconférence, le président, dans la journée de la consultation, établit, date et signe un exemplaire du procès-verbal des délibérations de la séance portant :

- l'identification des associés ayant voté ;
- celle des associés n'ayant pas participé aux délibérations ;
- ainsi que, pour chaque résolution, l'identification des associés avec le sens de leurs votes respectifs (adoption ou rejet).

Le président en adresse immédiatement un exemplaire par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite à chacun des associés.

Les associés votent en retournant une copie au président, le jour même, après signature, par télécopie ou tout autre procédé de communication écrite.

En cas de délégations de pouvoirs, une preuve des mandats est également communiquée au président par le même moyen.

Les preuves d'envoi du procès-verbal aux associés et les copies en retour signées des représentants des associés sont conservées au siège social.

Les décisions collectives des associés, quel qu'en soit leur mode, sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles numérotés.

Ce registre ou ces feuillets mobiles sont tenus au siège de la Société. Ils sont signés le jour même de la consultation par le président de séance.

Les procès-verbaux devront indiquer le mode, le lieu et la date de la consultation, la dénomination des associés représentés et l'identité de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie des délibérations, l'ordre du jour, les documents et rapports soumis à discussion, un exposé des débats ainsi que le texte des résolutions et sous chaque résolution le résultat du vote.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le président ou, le cas échéant, le président de séance, sur un registre spécial tenu à la diligence du président.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de délibération sont valablement certifiés par le président ou un directeur général ayant la qualité d'associé. En cas de liquidation, ils sont valablement certifiés par un liquidateur.

Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre spécial. L'acte lui-même est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre.

**22.5** S'il existe un comité d'entreprise, celui-ci, représenté par un de ses membres délégué à cet effet, peut demander au président de l'aviser, par écrit, de la date où doivent être prises les décisions des associés. Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L.2323-67 du Code du travail, le mandataire désigné par le Comité d'entreprise parmi ses membres pour demander

L'inscription de projets de résolutions à une assemblée doit adresser sa demande au Président par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée, accompagnée du texte de projet de résolutions. Le Président soumet alors les résolutions proposées à ladite assemblée.

### **ARTICLE 23 – REGLES DE MAJORITE REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions suivantes sont prises à l'unanimité des associés :

- modification, adoption ou suppression des clauses statutaires visées à l'article L.227-19 du Code de Commerce notamment celles relatives à l'agrément des cessionnaires de titres de la Société,
- augmentation de l'engagement des associés,
- changement de la nationalité de la Société.

Sous ces réserves et sauf disposition légale imposant une autre majorité à laquelle il ne pourrait pas être dérogé, les décisions collectives extraordinaires sont prises à la majorité des deux tiers des voix attachées aux actions ayant le droit de vote et les décisions ordinaires sont prises à la majorité des voix attachées aux actions ayant le droit de vote.

Le cas échéant, les décisions spéciales sont prises à la majorité des deux tiers des voix attachées aux actions ayant le droit de vote.

### **ARTICLE 24 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES**

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : comptes annuels individuels et, le cas échéant, consolidés, inventaires, rapports soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives.

En vue de leur approbation, les comptes annuels, individuels et le cas échéant consolidés, les rapports du commissaire aux comptes, le rapport de gestion, tout autre rapport ou document requis par la législation en vigueur et le texte des projets de résolution sont tenus à la disposition des associés quinze (15) jours au moins avant la date où ils sont appelés à les approuver. Ils sont adressés à tout associé qui en fait la demande dans ce délai.

Pour toute autre consultation, le président de la Société adresse ou remet aux associés avant qu'ils ne soient invités à prendre leurs décisions, le texte des projets de résolution et le rapport sur ces projets ainsi que, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes et des commissaires à compétence particulière.

### **ARTICLE 25 – COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, le président dresse l'inventaire de l'actif et du passif, les comptes annuels et établit un rapport de gestion. Il est procédé, même en cas d'absence ou d'insuffisance

du bénéfice, aux amortissements et provisions nécessaires. Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis est mentionné à la suite du bilan.

Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la disposition du commissaire aux comptes un (1) mois au moins avant la date à partir de laquelle les associés peuvent exercer leur droit d'information.

Ils sont présentés et soumis pour approbation aux associés dans les six (6) mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Lorsque des comptes consolidés sont établis, ils sont également présentés et soumis aux associés dans les mêmes conditions et délai.

## **ARTICLE 26 - AFFECTATION ET REPARTITION DU BENEFICE**

La différence entre les produits et les charges de l'exercice constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, à la disposition des associés qui, sur proposition du président peuvent, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux associés à titre de dividende.

En outre, les associés peuvent décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable ; il peut être incorporé en tout ou en partie au capital.

Le président peut, avant l'approbation des comptes, distribuer des acomptes sur dividendes dans les conditions fixées par la loi.

## **ARTICLE 27 - PAIEMENT DU DIVIDENDE**

Le paiement du dividende se fait annuellement à l'époque et aux lieux fixés par les associés ou, à défaut, par le président de la Société. La mise en paiement du dividende doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf (9) mois à compter de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par

ordonnance du président du Tribunal de Commerce statuant sur requête à la demande du président de la Société.

#### **ARTICLE 28 - TRANSFORMATION - PROROGATION**

La Société peut se transformer en société d'une autre forme dans les conditions prévues par les présents statuts et par les dispositions légales en vigueur pour la forme nouvelle adoptée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le président doit provoquer une décision collective des associés, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

#### **ARTICLE 29 – PERTE DU CAPITAL - DISSOLUTION**

Si les pertes constatées dans les documents comptables ont pour effet d'entamer le capital dans la proportion fixée par la loi, le président est tenu de suivre, dans les délais impartis, la procédure s'appliquant à cette situation et, en premier lieu, de provoquer une décision collective extraordinaire des associés à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société. La décision des associés est publiée.

La dissolution anticipée peut aussi résulter, même en l'absence de pertes, d'une décision collective extraordinaire des associés.

La réunion en une seule main de tous les titres de capital n'entraîne pas la dissolution de la Société. La Société continue d'exister avec l'associé unique qui exerce les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés.

#### **ARTICLE 30 – LIQUIDATION**

Dès l'instant de sa dissolution, la Société est en liquidation sauf dans les cas prévus par dispositions légales.

Les associés nomment par une décision collective ordinaire un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et fixent la rémunération. Le ou les liquidateurs sont révoqués et remplacés selon les formes prévues pour leur nomination. Leur mandat leur est, sauf stipulation contraire, donné pour toute la durée de la liquidation.

Le président de la Société doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes pièces justificatives en vue de leur approbation par une décision collective ordinaire des associés.

Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Pendant toute la durée de la liquidation, les liquidateurs doivent provoquer une décision collective ordinaire des associés chaque année dans les mêmes délais, formes et conditions que durant la vie sociale. Ils provoquent en outre des décisions collectives ordinaires ou extraordinaires chaque fois qu'ils le jugent utile ou nécessaire. Les associés peuvent prendre communication des documents sociaux, dans les mêmes conditions qu'antérieurement.

En fin de liquidation, les associés par une décision collective ordinaire statuent sur le compte définitif de liquidation, le quitus de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat.

Ils constatent dans les mêmes conditions la clôture de la liquidation.

Si les liquidateurs et commissaires négligent de faire statuer les associés, le président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé, peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette convocation. Si l'assemblée de clôture ne peut délibérer ou si elle refuse d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

L'actif net, après remboursement du nominal des actions, est partagé également entre tous les titres de capital.

#### **ARTICLE 31 - NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT DE LA SOCIETE**

##### **Nomination du premier Président :**

Le premier président de la Société nommé aux termes des présents statuts pour une durée indéterminée est :

- **Madame Leila GHARNOUTI** demeurant 104 ter Boulevard Voltaire 750011 Paris, née le 04 Octobre 1970 à Clichy La Garenne (92), de nationalité française, célibataire.

Laquelle déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour cet exercice.

Madame GHARNOUTI ne percevra aucune rémunération au titre de son mandat de président sauf éventuelle décision contraire de la collectivité des associés.

#### **ARTICLE 32 - ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indicatif pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts.

Cet état a été tenu à la disposition des associés dans les délais légaux à l'adresse du siège social.

#### **ARTICLE 33 - FRAIS DE CONSTITUTION**

Tous les frais, droits et honoraires des actes relatifs à la constitution de la Société et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront portés par la Société au compte des frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfice.



**ARTICLE 34 - PUBLICITE - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

Fait à Paris

Le 3 Décembre 2018

En six (6) originaux dont un pour être déposé au siège social et les autres pour l'exécution des formalités requises.

**Madame Leila GHARNOUTI**

Associé unique et Président <sup>(1)</sup>

Bon pour Acceptation de MANDAT DE  
PRESIDENT

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

<sup>(1)</sup> Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation du mandat de Président »

## ANNEXE 1

### ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation auprès de la Banque CREDIT MUTUEL DE BRETAGNE ;
- Copie - promesse de bail commercial ci-après annexée ;
- Copie - Bail commercial ci-après annexé ;
- Accomplissement des formalités légales relatives à l'immatriculation de la Société ;

CG

**ANNEXE 2**

**COPIE - PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL**

# AGENCE DU PORCHE TRANSACTIONS

20bis rue Thiers Vannes  
02 97 42 48 05 - 06 13 05 63 50

1

## **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL**

### BAILLEUR

Société CLIPPERTON  
Ayant son siège social 14, rue Roger Launay  
56000 Vannes

Représentée par Monsieur Patrick DREANO, son gérant, ayant tous pouvoirs pour signer aux présentes



### PRENEUR

Madame GHARNOUTI Leila  
Demeurant 104, ter Boulevard Voltaire  
Paris 11<sup>e</sup> (75)  
Née le 04 Octobre 1970 à Clichy La Garenne  
Célibataire  
De nationalité française



### POUR LE COMPTE DE

La Société en formation dénommée 23h12 (ci-après la « Société »), en cours de constitution (avant d'être immatriculée près le R.C.S de VANNES), comme suit :

- Société par actions simplifiée à associé unique,
- Au capital social de 5.000 euros
- Dont le siège social sera sis 28, rue du lieutenant-colonel Maury – 56000 VANNES
- Sera représentée par Madame Leila GHARNOUTI, ci-avant désignée, en sa qualité de Présidente.

Madame Leila GHARNOUTI déclare que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la Société, sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code Civil comme étant utiles à la réalisation de son futur objet social.

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard deux mois après la date de signature du bail commercial telle que prévu ci-dessous.

La communication par écrit au Bailleur de l'extrait KBIS de la Société sous quinze jours à compter de son émission emportera reprise automatique et rétroactive par la Société des engagements souscrits aux termes des présentes.

P.D 16

## **AGENCE DU PORCHE TRANSACTIONS**

2

20bis rue Thiers Vannes  
02 97 42 48 05 - 06 13 05 63 50

Madame Leila GHARNOUTI est solidairement et indéfiniment responsable desdits engagements jusqu'à la reprise par la Société de ces derniers, conformément à l'article L210-6 du Code de commerce.

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de Madame Leila GHARNOUTI.

### **PROMESSE DE LOUER PAR LE BAILLEUR, AU PRENEUR QUI S'ENGAGE DE PRENDRE BAIL**

#### **DESIGNATION - EQUIPEMENTS**

Adresse de la location : 28 rue du Lieutenant Colonel Maury à Vannes (56000)

#### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier à usage de commerce et d'habitation :

- Au rez de chaussée un magasin avec vitrines, Kitchenette, cabinet de toilette WC, pour une surface de 34 m<sup>2</sup>.

#### **DESTINATION**

Les locaux seront destinés exclusivement à l'activité de : Vente de Prêt à Porter Femmes, accessoires et petits objets de décoration.

#### **CONDITIONS GENERALES DU BAIL**

Loyer mensuel : 550,00 € HT  
Caution de garantie : 1 mois de loyer  
Charges : 30 € HT mensuel  
Taxe foncière à la charge du locataire  
Le loyer est payable par mois et d'avance.  
Révision annuelle du loyer (ILC)



P.D

**AGENCE DU PORCHE TRANSACTIONS**

3

20bis rue Thiers Vannes  
02 97 42 48 05 - 06 13 05 63 50



Nature du bail : commercial à créer

Début du bail : 1<sup>er</sup> Décembre 2018

Réparations : A la charge du PRENEUR, sauf article 606 du Code civil à la charge du BAILLEUR

Etat des lieux : Le jour de la remise des clefs.

Travaux : A la charge du PRENEUR exceptés ceux ayant pour objet de remédier à la vétusté de l'immeuble ou de mettre en conformité celui-ci avec la réglementation.

Enseignes : Autorisation de deux enseignes (sous réserve de l'autorisation municipale)

**LA LOCATION NE SERA EFFECTIVE QU'APRES LA SIGNATURE DU BAIL**

Projet de bail après accord des parties

**FRAIS A CHARGE DU PRENEUR :**

- Honoraires d'agence : 1 100 € HT
- Frais de rédaction du Bail : 700 € HT

Fait à : VANNES, en deux exemplaires originaux.  
Le : 16 Novembre 2018

SIGNATURES, précédées de la mention « LU ET APPROUVE ».

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

*Lu et approuvé*

*Lu et Approuvé*

**ANNEXE 3**

**COPIE - BAIL COMMERCIAL**

# BAIL COMMERCIAL

## Article 1 - Parties

Entre les soussignés :

Société CLIPPERTON

Société au capital de 1 000 €uros

Siège social 14, rue Roger Launay à Vannes (56000)

Inscrite au registre du commerce et des sociétés de Vannes sous le numéro 539 767 715

Représentée par Monsieur Patrick DREANO, gérant, ayant tous pouvoirs pour signer aux présentes

Ci-après dénommé le "BAILLEUR"

D'une part, et

Madame GHARNOUTI Leila

Demeurant 104, ter Boulevard Voltaire

Paris 11<sup>e</sup> (75)

Née le 04 Octobre 1970 à Clichy La Garenne

Célibataire

De nationalité française



Pour le Compte de :

-La Société en formation dénommée 23h12 (ci-après la « Société »), en cours de constitution (avant d'être immatriculée près le R.C.S de VANNES), comme suit :

- Société par actions simplifiée à associé unique,
- Au capital social de 5.000 euros
- Dont le siège social sera sis 28, rue du lieutenant-colonel Maury – 56000 VANNES
- Sera représentée par Madame Leila GHARNOUTI, ci-avant désignée, en sa qualité de Présidente.

Madame Leila GHARNOUTI déclare que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de la Société, sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code Civil comme étant utiles à la réalisation de son futur objet social.

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard deux mois après la date de signature du bail commercial telle que prévu ci-dessous.

La communication par écrit au Bailleur de l'extrait KBIS de la Société sous quinze jours à compter de son émission emportera reprise automatique et rétroactive par la Société des engagements souscrits aux termes des présentes.

Madame Leila GHARNOUTI est solidairement et indéfiniment responsable desdits engagements jusqu'à la reprise par la Société de ces derniers, conformément à l'article L210-6 du Code de commerce.

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de Madame Leila GHARNOUTI.

Ci-après dénommé le "PRENEUR"

D'autre part,

P.D

LG

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

**Article 2 - OPERATION JURIDIQUE,**

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, moyennant le versement d'un loyer, les locaux commerciaux ci-dessous désignés, dépendant d'un immeuble à Vannes (Morbihan) 56000 , 28 rue du Lieutenant-Colonel Maury

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	320	28 rue du LT Col Maury	00 ha 09 a 76 ca

Le bail commercial objet des présentes est régi par les articles L.145-1 et suivants du code de commerce, et le décret n°53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux

Le BAILLEUR déclare être seul propriétaire du bien donné à bail et prend l'engagement à première demande, de justifier ses droits de propriété au moyen d'une origine complète et régulière, remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive trentenaire.

Les locaux dont la désignation suit :



**Article 3 - DESIGNATION**

Dans un immeuble situé à Vannes (56000), 28, rue du Lieutenant Colonel Maury, au rez de chaussée :

Un local commercial avec vitrine comprenant :

- un espace vente,
- une Kitchenette,
- cabinet de toilette WC.

Tel au surplus que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les accepter.

**Article 4 - DESTINATION**

Ces locaux faisant objet du Bail devront être consacrés par le PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un commerce de : **vente de prêt à Porter Femmes et accessoires, vente de petits objets de décoration.**

Le PRENEUR ne pourra sous aucun prétexte, modifier cette destination ou changer la nature du commerce exploité dans les locaux loués ni même adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé préalablement aux procédures prévues à cet effet par les articles L 145-47 et suivants du code du commerce.

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués personnellement et paisiblement tel que prévu aux articles 1728 et 1729 du code civil (user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui

P.D

LG

a été donnée par le bail, de payer le prix du bail aux termes convenus, Le BAILLEUR pouvant à défaut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

## Article 5 - PRIX

### 1) Montant du loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 6 600,00 Euros (six mille six cent Euros) HT soit un loyer mensuel de 550,00 Euros (cinq cent cinquante Euros) HT. Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le loyer sera payable par virement bancaire mensuellement le premier jour de chaque mois.

Le montant des provisions mensuelles sur charges est de **30 (trente) euros HT** payable concomitamment au loyer et dont les modalités de règlement sont déterminées à l'article 4.3 des présentes.

Les charges comprennent l'entretien et éclairage des parties communes, les petites réparations.  
En annexe, relevé des charges dont locatif.



### 2) Impôts-Taxes-contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, 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.

Le Preneur supportera la taxe foncière, la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux Locaux, ainsi que toute autre taxe additionnelle à l'impôt foncier afférent aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

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.

### 3) Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera sans délai au Bailleur, à chaque demande de ce dernier et sur justificatif, les taxes et impôts qui lui seront facturés, sous réserve de la répartition établie aux termes de l'article 4.2 des présentes.

P.D

LG

Le montant de la Taxe Foncière pour l'année 2018 s'élève à 591 €uros HT (cinq cent quatre-vingt-onze €uros).

Le PRENEUR devra payer toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité et autres fournitures, telles qu'elles sont déterminées par les compteurs, il acquittera également les frais de location desdits compteurs, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché à ce sujet.

#### 4) Révision annuelle du loyer

Conformément à l'article L 145-39 du code de commerce, le loyer de base sera susceptible de varier à la hausse comme à la baisse, proportionnellement à l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

Cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le loyer.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le 1er indice de base sera celui du "2eme trimestre 2018" (112,59) et l'indice de comparaison, celui du trimestre situé un an plus tard et ainsi de suite.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- d'adopter l'indice de remplacement, et si aucun indice de remplacement n'est publié,
- de choisir un indice similaire, à défaut d'accord sur cet indice,
- de désigner un tiers expert qui le déterminera.



La présente clause de révision ne fera pas obstacle à toute demande en révision de loyer qui pourrait être formée par l'une ou l'autre partie, en application des articles L145-37 et L145-38 du code de commerce.

#### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantie et sûreté de l'exécution des conditions du présent bail, le PRENEUR a versé au BAILLEUR qui le reconnaît, la somme de **550 €uros** (cinq cent cinquante euros).

Le BAILLEUR donne quittance sous réserve de bonne fin d'encaissement.

Cette somme non productive d'intérêts, est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, conformément aux articles 2071 et suivants du code civil ; elle sera conservée par lui jusqu'à la sortie effective du PRENEUR et sera restituée à ce dernier sous déduction éventuelle de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et notamment nécessité d'effectuer des réparations pour remettre les lieux en bon état de réparations locatives, sous réserve des états des lieux d'entrée et de sortie qui seront réalisés.

En cas de variation du loyer la somme ainsi versée devra être actualisée en proportion de l'augmentation ou de la diminution de ce loyer, dès l'application de la variation considérée.

Si le présent bail venait à être résilié pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le versement de garantie ci-dessus fait demeurerait acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

#### Article 6 - Durée

Ce bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Décembre 2018, pour se terminer le 30 novembre 2027.

P.D

LG

Mais le PRENEUR aura la faculté de le faire cesser à l'expiration de chacune des deux périodes triennales en prévenant le BAILLEUR six mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec accusé réception, article L 145-4 du code du commerce.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L 145-24 du code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, après démolition total, de surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération immobilière, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale moyennant préavis de six mois, par acte extrajudiciaire.



### Article 7 - Obligations du BAILLEUR

#### 1) Mise à disposition

Le BAILLEUR devra mettre les locaux loués à la disposition du PRENEUR en les tenants clos et couverts sans déroger aux obligations du PRENEUR, concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

#### 2) Frais de gros œuvre

Le BAILLEUR devra assumer à ses frais toutes les grosses réparations et le gros entretien définis par l'article 606 du code civil, c'est à dire celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, des murs de soutènement et de clôture en entier, ainsi que le coût de tout ravalement de l'immeuble. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet ou conséquence d'améliorer significativement le standing ou la valeur de l'immeuble.

#### 3) Assurances

Le BAILLEUR devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance responsabilité civile.

#### 4) Exclusion de garantie du BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et par conséquent décline toute sa responsabilité dans les cas suivant :

- En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, ainsi que tous les troubles apportés par des tiers par voie de fait, le PRENEUR accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
- Dans le cas où les lieux seraient inondés par refoulement d'égouts ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuite d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées etc..., sauf si le BAILLEUR n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code Civil.
- En cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble tant pour l'eau, l'électricité et autres services dépendant de l'administration ou ses concessionnaires.

### Article 8 - Obligations du PRENEUR

#### 1) Paiement

Le PRENEUR devra payer le loyer les premiers de chaque mois, au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit désigné par lui, contre quittance. La simple remise d'un chèque bancaire ne peut pas valoir libération du PRENEUR.

Dès à présent le PRENEUR s'engage à faire un virement bancaire automatique pour le 1<sup>er</sup> de chaque mois (RIB joint)

P.D

LG

Sur simple demande écrite du BAILLEUR, le PRENEUR devra changer la domiciliation des virements, et se conformer aux nouvelles instructions.

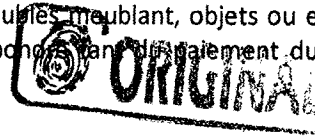
Toute échéance du loyer ou de charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure, portera de plein droit un intérêt de retard égal au taux de la Banque de France augmenté de deux points par mois et une indemnité forfaitaire de un mois de loyer.

## 2) Exploitation et garniture des locaux

a) Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, un état des lieux dressé contradictoirement étant joint en annexe du présent contrat, et devra y exploiter une activité de **vente de prêt à Porter Femmes et accessoires, vente de petits objets de décoration.**

Sans pouvoir y exercer aucune autre activité non connexe ni complémentaire, sous réserve des stipulations de l'article 3 ci-dessus.

b) Le PRENEUR devra tenir les lieux constamment garnis de gros meubles meublant, objets ou effets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer que des clauses et conditions du bail.



## 3) Jouissance

a) Le PRENEUR devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et l'inspection du travail, de façon à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ou recherché. Si, par suite d'infractions aux prescriptions qui lui seraient imposées, l'autorisation d'exercer lui était refusée, il ne pourrait exercer aucune action contre le BAILLEUR et le bail continuerait de plein droit.

b) Le PRENEUR devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.

c) En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle ; il en ira de même face aux troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

## 4) Entretien, Etat des lieux

Conformément à l'article L.145-40-1 du code de commerce, un état des lieux amiable et contradictoire sera établi entre les parties ou leurs mandataires lors de la prise de possession des locaux.

La prise de possession des locaux interviendra par la remise des clés ce jour même.

A défaut de cet état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état, sans que, postérieurement, il puisse établir la preuve contraire.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions précitées, il sera établi par huissier de justice, au frais du PRENEUR.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du bail et selon les dispositions des articles 605 et 1754 du code civil. A cette fin, il effectuera à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avèreraient nécessaires. Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait d'un tiers, même si les réparations sont normalement à la charge du BAILLEUR.

Sous réserve de l'article 606 du code civil et de l'article, le PRENEUR devra effectuer toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail, aux

P.D

LG

devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou fermetures, et les maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

#### 5) Travaux

a) Si, durant l'exécution des présentes, les lieux loués ont besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le PRENEUR doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si les réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du Bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

b) Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation. Le BAILLEUR dit qu'à ce jour il n'a pas connaissance de travaux envisagés tant par la copropriété, que par le voisinage.

c) Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

d) En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

e) Le PRENEUR sera tenu d'exécuter à ses frais les travaux de mise en conformité de l'immeuble qui pourraient être imposés par la loi ou par les règlements, quelle que soit la nature des travaux, exceptés ceux ayant pour objet de remédier à la vétusté de l'immeuble ou de mettre en conformité celui-ci avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article R145 35.



#### 6) Changements - embellissements

a) Le PRENEUR pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs, mais il ne pourra faire aucune démolition, changement de distribution, percement de mur de cloison ou de voûte sans autorisation préalable, écrite du BAILLEUR.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du PRENEUR avec l'accord du BAILLEUR, et sous la surveillance d'un homme de l'art.

c) Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité de la part du BAILLEUR.

#### 7) Visite des locaux

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou son représentant, avec un délai de prévenance de 48 heures, au moins une fois par an et, au cours des six mois avant l'expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer. En cas de mise en vente de l'immeuble cette autorisation est valable tous les jours et aux heures ouvrables, tant pour le BAILLEUR que pour ses mandataires.

#### 8) Copropriété

Le PRENEUR devra respecter toutes les obligations et toutes les règles de sécurité pouvant résulter du règlement de copropriété et toute instruction du syndic de l'immeuble.

P.D

LG

### 9) Enseignes

Le PRENEUR pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR.

### 10) Assurances

a) Le PRENEUR devra s'assurer, pour des sommes suffisantes et auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que les risques locatifs tel que le vol y compris les dégradations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, ses biens propres et l'immeuble à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général. Il souscrira aussi une assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Ces polices d'assurances devront comporter une clause de renonciation à recours : le BAILLEUR et ses assureurs envers le PRENEUR, réciproquement le PRENEUR et ses assureurs envers le BAILLEUR.

b) En cas de sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, il devra en informer le BAILLEUR dans un délai de 8 jours. De même il devra faire une déclaration à sa compagnie, dans le délai prévu à son contrat.

### 11) Responsabilité et recours



a) Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la surveillance des locaux. Il ne pourra en aucun cas tenir le BAILLEUR pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

b) Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle le présent bail pourrait être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce sans déroger aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil et sous réserve du droit éventuel du BAILLEUR contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

c) Le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des irrégularités ou interruptions dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité ou tous autres services collectifs analogues extérieurs à l'immeuble, le BAILLEUR n'étant pas tenu en outre de prévenir le PRENEUR des interruptions.

### 12) Tolérances

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux clauses du présent bail, de la loi ou des usages.

### 13) Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour les bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par eux ou par des appareils leur appartenant. Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de lui rembourser ces sommes sans délai.

P.D

LG

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

#### 14) Changement d'état du PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR, qu'il soit personne physique ou morale devra être notifié au BAILLEUR dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

#### 15) Interdictions diverses

Il est interdit au PRENEUR de :

- Faire usage d'appareils à combustion lente produisant des gaz nocifs.
- De faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.
- D'emmagasiner ou d'entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs malsaines ou désagréables, qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

#### 16) Clause Résolutoire

En cas de manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations résultant de ce contrat et, notamment, en cas de non-paiement de l'un des termes de loyer, le BAILLEUR pourra résilier un mois après mise en demeure d'exécuter restée infructueuse. Résiliation envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute échéance de loyer ou de charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure, portera de plein droit un intérêt de retard égal au taux de la Banque de France augmenté de 5 points.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au BAILLEUR, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, à 50 (cinquante) €uros par jour, calculée prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

#### Article 9 - Circulation du contrat



##### 1) Substitution de contractant

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous-louer tout ou partie des locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR sous peine de nullité des cessions ou sous locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du Bail à son successeur dans le commerce ou à toutes filiales du groupe du PRENEUR.

Au cas d'autorisation du BAILLEUR, le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR copie de l'acte de cession ou de sous location et restera garant solidaire du cessionnaire ou du sous locataire pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées de ce contrat.

Les autorisations étant accordées à titre personnel, le PRENEUR ne peut céder ou sous louer à quelque titre que ce soit tout ou partie des droits détenus en vertu du présent Bail.

P.D

LG

## 2) Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayant cause et pour toutes autres personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

### Article 10 - Extinction du contrat

A l'arrivée du terme prévu à l'article 5 ci-dessus ou en cas de rupture anticipée quelle qu'en soit la cause :

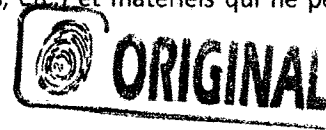
a) Le PRENEUR devra rendre les locaux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au BAILLEUR le coût de la remise en état, laquelle devra être achevée au jour de la remise des clefs.

Si le PRENEUR refuse de quitter les locaux il pourra y être contraint par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance et il sera redevable au BAILLEUR d'une indemnité d'occupation fixée à 50 (cinquante) €uros par jour de retard.

b) Le PRENEUR devra enlever enseigne et mobilier après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.

d) Le PRENEUR devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le BAILLEUR ne portera pas atteinte à son droit d'exiger au PRENEUR le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.

e) Les travaux et embellissements effectués par le PRENEUR dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du BAILLEUR sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc.) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.



### Article 11 - Clause compromissoire

Les parties déclarent expressément se soumettre à la présente clause compromissoire. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale. En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le Président du Tribunal de commerce qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le Président du Tribunal commerce.

La juridiction arbitrale pourra prendre des mesures provisoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou le Président du Tribunal de commerce.

Les parties du fait de leur soumission à la présente clause, renoncent à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.

### Article 12 – Le présent loyer est soumis à TVA

Le loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée 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.

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'administration fiscale.

P.D

LG

### **Article 14 - droit de préférence**

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

### **Article 13 - Amiante – Termites – Performance énergétique - Gaz**

#### **I) Amiante**

Le décret 2002-839 du 3 mai 2002, modifiant le décret 97.855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis, fait l'obligation de rechercher la présence de calorifugeages ou de flocages contenant de l'amiante, à l'exception des immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement. Le BAILLEUR déclare en conformité avec ce décret avoir fait procéder au « contrôle amiante », par une société habilitée à cet effet.

#### **II) Termites**

Dans l'hypothèse où le locataire constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à la loi du 8 juin 1999 et du décret d'application du 3 juillet 2000. En même temps, il informera le bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

#### **III) Performance énergétique**

Conformément à l'article L.143- du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'Acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271- à L.271-6 du même code.

En conséquence, le Vendeur déclare que les biens objet des présentes ont fait l'objet d'un diagnostic de performances énergétique.

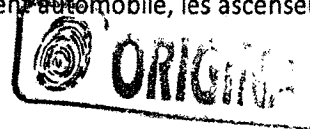
Il est rappelé que, conformément à l'article L.271-4 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. En conséquence l'Acquéreur reconnaît expressément qu'il ne peut se prévaloir des informations y figurant à l'encontre du Vendeur, et s'engage notamment à faire son affaire personnelle des frais résultant des éventuelles recommandations de travaux révélés par ce diagnostic.

### **- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION –**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.



P.D

LG

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
De 701 à 1500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème



Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1er mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée de pièces justificatives. Un arrêté en fixera les modalités.

2 – L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

Il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue,

Sans besoin de travaux, il se retrouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une "attestation d'accessibilité".

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

#### Informations particulières relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

P.D

LG

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En outre le BAILLEUR déclare que :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visées à l'article L 125-2, ou technologiques, visés par l'article L 128-2 du code des assurances.

#### Article 14 - Tolérance

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du « BAILLEUR » relatives aux clauses et conditions du présent bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et dans aucune circonstance, être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le « Preneur ». Le « Bailleur » pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

#### Article 15 - HONORAIRES DU MANDATAIRE

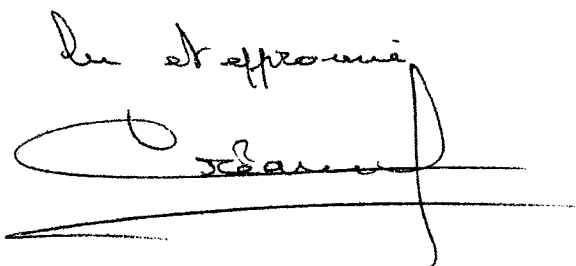
Le PRENEUR s'engage à payer à l'AGENCE DU PORCHE TRANSACTIONS, en tant que mandataire, rédacteur du bail, la somme de 1700 (mille sept cent) €uros Hors Taxes, à titre d'honoraires, sa mission étant terminée à la signature du Bail.

Fait à Vannes, en double exemplaires originaux.  
Le 12 Décembre 2018

 ORIGINAL

**Le BAILLEUR**  
Lu et approuvé

**Le PRENEUR**  
Lu et approuvé

*Lu et approuvé*  


*Lu et approuvé*  
