

RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 02046

Numéro SIREN : 802 785 964

Nom ou dénomination : 32 PARADIS

Ce dépôt a été enregistré le 08/11/2022 sous le numéro de dépôt 24536

32 PARADIS

Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 €

Siège social : 32 Rue Paradis

13001 MARSEILLE

802 785 964 RCS MARSEILLE

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

EN DATE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux et le premier septembre, à quatorze heures,

Les associés de la société se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social, sur convocation de la gérance.

Sont présents ou représentés :

- Monsieur Stéphane PEREZ	propriétaire de	50 parts
- Madame Anne VOULAND	propriétaire de	450 parts
soit un total de		500 parts
sur les cinq cents (500) parts composant le capital social.		

Madame Anne VOULAND préside la séance en sa qualité de gérante associée.

Elle constate que l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

Madame la présidente dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- Le rapport de la gérance,
- Le texte des résolutions proposées au vote de l'assemblée.

Elle déclare que ces mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés plus de quinze jours avant la date de la présente assemblée et que ces derniers ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes questions à la gérance, ce dont l'assemblée lui donne acte.

Puis Madame la présidente rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

1. Transfert du siège social et modification corrélative de l'article 5 « SIEGE SOCIAL » des statuts ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

Madame la présidente donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

AN
1 SP

Personne ne demandant la parole, elle met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide de transférer, à compter de ce jour, le siège social du 32 Rue Paradis, 13001 MARSEILLE au 2408 Route du Vaisseau, 13420 GEMENOS.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 5 « SIEGE SOCIAL » des statuts :

« **ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au : 2408 Route du Vaisseau, 13420 GEMENOS.

Il peut être transféré en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés. La gérance peut créer des succursales partout où elle le juge utile. »

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

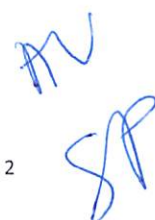
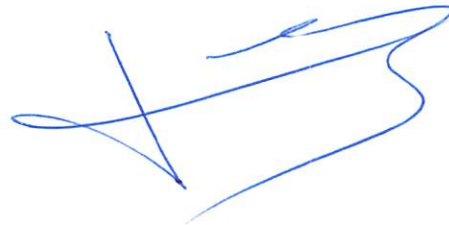
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par tous les associés.

Madame Anne VOULAND



Monsieur Stéphane PEREZ



BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX EQUIPES

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La **Société « RN8 »**,
Société en Nom Collectif,
Au capital de mille euros (1.000 €),
Dont le siège social se situe 11 Avenue Aristide Gambi, 13260 CASSIS,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro
B 890 114 143,
Représentée par son Gérant Monsieur PEREZ Stéphane, ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes aux termes d'un acte de décisions unanimes des associés en date du 30 octobre
2020,

Ci-après dénommée le « Bailleur »
D'UNE PART,

ET

La **Société « LULLI CENTRALE »**,
Société à Responsabilité Limitée,
Au capital de mille euros (1.000 €),
Dont le siège social se situe Parc de la Reynarde, La Bergerie, 141 Avenue de Saint Menet,
13011 MARSEILLE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro
B 828 408 641,
Représentée par sa Gérante Associée, **Madame VOULAND Anne**, ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes,

Ci-après dénommée le « Preneur » ou le « Locataire »
D'AUTRE PART,



Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux équipés » désigneront les lieux loués avec l'ensemble des installations, du mobilier, du matériel et des équipements nécessaires à l'exploitation desdits locaux par le Preneur, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes ;
- « l'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux équipés.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies. Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la PARTIE » ou ensemble par le terme « les PARTIES ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

En vertu d'un acte authentique reçu le 28 octobre 2020 par Maître Olivier GRAND DUFAY, notaire associé à AIX-EN-PROVENCE (13), la **Société « RN8 »** est propriétaire d'un immeuble sis 2408 route du vaisseau, 13420 GEMENOS, consistant en un bâtiment à usage commercial et terrain attenant cadastré Section Y numéro 62 Lieudit Coulin pour une surface d'un hectare dix-sept ares et quatre-vingt-six centiares (01ha 17a 86ca), ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

En outre, les PARTIES déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des PARTIES reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des PARTIES déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre PARTIE et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des PARTIES déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre PARTIE et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.



AV

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte des locaux équipés comprenant l'ensemble des installations, du mobilier, du matériel et des équipements nécessaires à l'exploitation desdits locaux par le Preneur :

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX EQUIPES

Les Locaux équipés sont situés 2408 route du vaisseau, 13420 GEMENOS, et consistent en :

* Un immeuble neuf en R+1 dont le locataire aura la jouissance exclusive, composé :

- D'un entrepôt à usage de stockage d'une surface d'environ 300 m² ;
- De bureaux d'une surface globale de 600 m² au rez-de-chaussée ;
- De bureaux d'une surface globale de 900 m² au premier étage ;

Soit une superficie approximative de 1.800 m².

En outre, le Locataire bénéficiera de la jouissance exclusive du terrain de 11.786 m² sur lequel les Locaux équipés sont édifiés.

* Le mobilier, le matériel et les équipements nécessaires à l'exploitation desdits locaux par le Preneur, dont le descriptif est ci-annexé (Annexe 1), et ce, conformément à la destination des Locaux équipés telle qu'énoncée à l'article 3 ci-après, de sorte que le Preneur n'aura pas à apporter par lui-même d'équipements ou aménagements spécifiques.

Le Preneur déclare bien connaître lesdits mobilier, matériel et équipements pour les avoir vus et les a agréés dans leur état actuel.

Les charges, l'entretien et toutes réparations et remplacements desdits équipements et aménagements sont ci-après précisés à l'article 4-3.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux équipés ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les PARTIES déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou de réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquats à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de dix ans (10) dont 6 années fermes qui commencera à compter du 1^{er} juillet 2022 pour se terminer le 30 juin 2032.

Par application de la 2^{ème} phrase du 2^{ème} alinéa de l'article L.145-4 du code du commerce, le preneur renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale.

 AV 3

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter un local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de Commerce est soumis aux formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Les Locaux équipés sont exclusivement destinés à usage de bureaux et d'entrepôt.

Le Preneur pourra exercer dans les Locaux équipés les activités suivantes, à l'exclusion de toute autre : le commerce de gros d'articles d'habillement, de chaussures, de bijoux, de maroquinerie, d'objets décoratifs, et notamment l'achat, la vente et le stockage desdits biens, et les activités administratives et commerciales nécessaires à l'exercice de cette activité.

Le Preneur déclare que les Locaux équipés sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le Preneur reconnaît que les locaux, le mobilier, le matériel et les équipements loués ne lui sont mis en location que dans le cadre de la destination susvisée, compte tenu de leur caractère indivisible.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux équipés d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

Le Preneur s'interdit toute activité pouvant entraîner des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage, dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux équipés. Le Bailleur ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur à ce titre.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux équipés.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

De même, il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

Elles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux, et au présent Bail qu'à ceux qui lui feront suite.

4-1. ETAT DES LIEUX

Le Preneur s'engage à prendre les Locaux équipés, à savoir les lieux loués ainsi que le mobilier, le matériel et les équipements mis à disposition, dans l'état où ils se trouvent le jour de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les PARTIES au jour de la prise de possession des Locaux équipés par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux équipés au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la PARTIE la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les PARTIES.

4-2. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

4-2.1. Renseignements d'urbanisme

Le Preneur déclare qu'une note de renseignements d'urbanisme lui a été remise préalablement à la prise d'effet du présent bail.

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 2).

4-2.2. Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux équipés est postérieur au 1^{er} juillet 1997.

En conséquence, les Locaux équipés n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-18 et R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique.

 AV

Termites

Le Bailleur remet au Preneur qui le reconnaît un état du bâtiment relatif à l'absence de présence de termites en date du 1^{er} juillet 2020.

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 2).

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L.134-3-1 du même code, effectué en date du 31 juillet 2019.

Le Preneur est informé de la simple valeur informative de ce diagnostic et que de ce fait, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 2).

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux équipés entrent dans le champ d'application des articles L.125-5, L.125-7, R.125-23 à R.125-27 du Code de l'Environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques et le terrain, sur lequel l'Immeuble est édifié, est susceptible d'être situé en secteur d'information sur les sols (SIS) et/ou en zonage réglementaire à potentiel radon.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes (Annexe 2).

4-3. ENTRETIEN - REMPLACEMENTS - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS - TRAVAUX

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux de l'immeuble,

- Liées à l'usure normale ;
- Liées à la vétusté ;
- Liées à un cas de force majeure ;
- Rendues nécessaires par la faute d'un tiers ;
- Rendues nécessaires par son propre fait ;

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code Civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux équipés dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil.

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

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

 6 

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code Civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux équipés et notamment il devra supporter les frais d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier, du matériel et des équipements mis à sa disposition.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil,
- Les dépenses relatives aux travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux équipés, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux équipés avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil,
- Les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction et dégradations de son fait.

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

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

AV 7

*Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux équipés et de ses équipements et portant sur :

- Les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code Civil,
- Les menuiseries intérieures et extérieures, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code Civil ;
- Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- Le mobilier et le matériel mis à sa disposition par le Bailleur tels que décrits à l'Annexe 1 ;
- Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- Les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- Les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- Les revêtements des murs, plafonds et sols,
- Les espaces verts, végétation, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

*Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux équipés ainsi que des mobilier, matériel et équipements mis à disposition par le Bailleur, rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code Civil.

*Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, s'il y en a, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.

*Les frais d'administration de l'Immeuble dont dépendent les Locaux équipés, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'Immeuble,

*Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code Civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité

 AV

les Locaux équipés avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

*Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux équipés ainsi que les mobilier, matériel et équipements mis à disposition par le Bailleur, ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :

- Présentant un vice de construction,
- Détériorés ou détruits par son propre fait.

*Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code Civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code Civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux équipés de l'Immeuble, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

*Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code Civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

4-4. ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

En application de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare que :

- Etant récemment devenu propriétaire, il n'est pas en mesure d'indiquer si des travaux ont été réalisés au cours des trois (3) années précédentes dans les Locaux équipés par le ou les précédents propriétaires.

- De convention expresse entre les PARTIES, il est d'ores et déjà prévu que le Bailleur réalise à ses frais les travaux suivants au cours des trois (3) prochaines années, étant précisé que la réalisation de ces travaux n'entraînera pas d'augmentation de loyer pour le Preneur :

- Réfection de la partie bureaux, sanitaires, accueil et vestiaires ;
- Modification du système d'éclairage ;
- Mise en place d'un système de chauffage type pompe à chaleur, isolation de l'entrepôt;
- Réfection de la façade ;

4-5. EXECUTION DES OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.



En outre, il procèdera à l'entretien des équipements ou aménagements spécifiques visés à l'Annexe 1 en professionnel avisé.

Le Preneur devra remplacer à ses frais tout mobilier, matériel ou équipements qui ne seraient plus en état de fonctionnement pour quelque cause que ce soit ainsi qu'en cas de casse, de destruction partielle ou totale, ou de vol. Le Preneur s'engage à en informer le Bailleur qui se chargera de le remplacer mais au frais du Preneur.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant quinze (15) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur. Le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

4-6. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

De même, en cas de travaux, qu'elle qu'en soit la durée qui seraient exécutés sur la voie publique ou les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, le Preneur n'aura aucun recours contre le Bailleur et ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux équipés aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-7. INFORMATION DU BAILLEUR

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation ou remplacement qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux équipés, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou remplacement ou à sa déclaration aux assureurs.

4-8. AMELIORATIONS

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux équipés sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux équipés à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-9. CONSTRUCTIONS

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux équipés aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

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

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'en fin de jouissance, sans indemnité.

4-10. IMPOTS - TAXES - CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur souscrira directement tous abonnements nécessaires auprès de l'opérateur téléphonique et/ou internet de son choix en vue de lui permettre d'avoir accès aux réseaux de téléphonie fixe et mobile et d'internet et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

Le Preneur supportera ses dépenses de consommation d'eau et d'électricité, étant précisé que ces dépenses feront partie de la provision sur charges prévue à l'article 4-11.

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 équipés, 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 (8) jours au moins avant son départ en fin de jouissance.

Il supportera, sans que cette liste ne soit limitative, 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 équipés et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront intégralement mises à la charge du Preneur.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux équipés et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur, et notamment le Locataire supportera l'intégralité de la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis intégralement à la charge du Preneur.

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 équipés et de l'Immeuble ou 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.

4-11. REGLEMENT DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

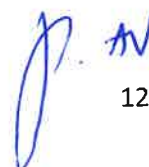
Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de six mille euros (6.000 €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant, étant précisé que sont comprises dans cette provision sur charge la consommation d'eau et d'électricité du Preneur.

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

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

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

S'agissant de la première mise en location des Locaux équipés par le Bailleur, cette provision a été fixée de manière prévisionnelle.



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

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

4-12. REPARTITION DES CHARGES ET DU COUT DES TRAVAUX ENTRE LES DIFFERENTS LOCATAIRES

Le Preneur étant le seul et unique locataire de l'Immeuble, les dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce ne sont pas applicables.

4-13. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des locaux loués, du mobilier, du matériel et des équipements en professionnel avisé, raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, et à y exercer son activité de façon continue.

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

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux équipés et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux équipés et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'Immeuble.

Il ne fera dans les lieux loués aucune modification du gros œuvre et s'engage à ne faire aucun travaux d'aménagement, les locaux étant aménagés par le Bailleur dans le cadre de la présente location et ce, avec le mobilier, le matériel et les équipements nécessaires à l'exploitation de l'activité du Preneur.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

 
13

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux équipés sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux équipés ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, ainsi que la distribution d'eau, si bon lui semble, à risques et périls, étant précisé que les contrats d'abonnement auprès des compagnies concessionnaires ont été souscrits par le Bailleur et que la consommation en eau et électricité du Preneur est intégrée à la provision sur charges visée à l'article 4-11.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des branchements nécessaires à l'installation de ses réseaux téléphonique et informatique et à son accès internet dans les Locaux équipés et devra acquitter directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux équipés constamment garnis de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux équipés, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux équipés, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.

4-14. ABUS DE JOUISSANCE - TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du

Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-15. RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur ou son mandataire :

- En cas d'interruption dans les services des eaux, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones, d'internet et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble.
- En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux équipés ou l'Immeuble, sur les aires de stationnement, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux équipés ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire.
- Au cas où les Locaux équipés se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur ou son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-16. MAINTIEN DE L'EXPLOITATION

Le Preneur maintiendra les Locaux équipés en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

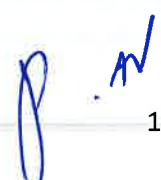
4-17. SOUS-LOCATION - EXPLOITATION PAR LE PRENEUR - CESSION

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux équipés.

A ce titre, il est interdit au Preneur de concéder directement ou indirectement la jouissance des Locaux équipés à qui que soit et sous quelque forme que ce soit, même temporairement et même à titre gratuit et précaire, notamment pour domiciliation ou prêt, sans l'accord express, écrit et préalable du Bailleur.

Néanmoins, les dispositions particulières ci-dessous sont prévues en cas de sous-location, location-gérance, scission, transmission universelle de patrimoine, apport partiel d'actif et de cession.

4-17.1. Sous-location



Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux équipés, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les Locaux équipés devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par tous moyens, les éléments d'identification du candidat sous-locataire (s'il s'agit d'une personne physique, nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, profession ; s'il s'agit d'une personne morale, dénomination sociale, forme juridique, montant et répartition du capital, lieu du siège social, lieu et numéro d'immatriculation au RCS, identité des dirigeants et des associés) et les conditions de la sous-location envisagée.

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de sa réception.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins trente (30) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation.

Le Bailleur disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du projet d'acte pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent Bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du Bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

La sous-location autorisée devra, en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les quinze (15) jours suivants sa signature.

4-17.2. Location-Gérance

Le Preneur qui envisagerait de confier le fonds exploité dans les Locaux équipés à un locataire-gérant, devra requérir l'agrément préalable du Bailleur en formulant une demande par courrier recommandé avec demande d'avis de réception auprès du Bailleur contenant d'une part les éléments d'identification du candidat locataire-gérant (s'il s'agit d'une personne physique, nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, profession ; s'il s'agit

d'une personne morale, dénomination sociale, forme juridique, montant et répartition du capital, lieu du siège social, lieu et numéro d'immatriculation au RCS, identité des dirigeants et des associés) et d'autre part, les conditions de la location-gérance envisagée.

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de sa réception. A défaut de réponse dans ce délai, le silence du Bailleur vaudra agrément sans réserve de mise en location-gérance du fonds exploité dans les Locaux équipés.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de location-gérance à l'initiative du Preneur ou du futur locataire-gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins trente (30) jours avant la signature du contrat de location-gérance envisagée.

Le projet de contrat de location-gérance devra être joint à cette convocation, à peine de nullité de ladite convocation.

Le Bailleur disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la notification du projet d'acte pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte. Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le Preneur, celui-ci pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce droit soit accessoire au contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le Preneur devra remettre au Bailleur une copie du contrat dans les quinze (15) jours suivants la signature de l'acte.

Le Locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du Bailleur.

4-17.3. Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine, apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code Civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-24 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

4-17.4. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Le Preneur qui envisagerait de céder le présent Bail devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par tous moyens, les éléments d'identification du candidat acquéreur (s'il s'agit d'une personne physique, nom, prénom, date et lieu de naissance,

adresse personnelle, profession ; s'il s'agit d'une personne morale, dénomination sociale, forme juridique, montant et répartition du capital, lieu du siège social, lieu et numéro d'immatriculation au RCS, identité des dirigeants et des associés) et les conditions de la cession envisagée.

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de sa réception.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le Preneur au moins trente (30) jours avant la signature de l'acte de cession.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Le Bailleur disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du projet d'acte pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

Il sera remis au Bailleur, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de la cession.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire.

4-18. ASSURANCES

Les PARTIES renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs et de dommages immatériels consécutifs.

Afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les PARTIES s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Compte tenu de cette renonciation réciproque à recours, le Preneur aura l'obligation d'assurer le bâtiment pour le compte du Bailleur.

Le Preneur devra souscrire une seule police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable couvrant les risques suivants :

- **Garantie de l'Immeuble pour le compte du Bailleur** : Risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques réalisés par le Bailleur dans l'immeuble, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

- **Garantie des biens propres, mobiliers, matériels, marchandises du Preneur et tous aménagements réalisés par lui et des mobilier, matériel et équipements garnissant les lieux loués mis à sa disposition par le Bailleur** : Risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des Locaux équipés, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux équipés. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quant bien même il occuperait les Locaux équipés sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année. Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur et/ou les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Le Preneur devra adresser dans les trente (30) jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée, ainsi que la justification du quittance des primes afférentes aux polices souscrites. Il devra adresser au Bailleur, chaque année les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux équipés, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. Si un sinistre résulte de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de l'indemnité qui n'aurait pas été pris en charge par l'assureur du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

4-19. VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les Locaux équipés pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux équipés par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six (6) mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Le Bailleur prendra les dispositions nécessaires pour perturber le Preneur le moins possible.

4-20. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les Locaux équipés viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à vingt et un (21) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à vingt et un (21) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux équipés et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des Locaux équipés inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4-21. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des PARTIES et ce par dérogation à l'article 1722 du Code Civil.

4-22. RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises lui appartenant, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état d'entretien et de réparations les locaux, le mobilier, le matériel et les équipements loués et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des travaux et des réparations qui pourraient être dues par lui pour leur remise en parfait état.

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

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet. Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 - LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer initial principal annuel de DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (200.000 € H.T. et H.C.), étant précisé que ce montant comprend l'occupation des locaux susvisés et l'utilisation du mobilier, du matériel et des équipements mis à la disposition du Preneur dont le descriptif est ci-annexé (Annexe 1).

A titre exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyer de trois (3) mois courant du 1^{er} avril 2022 au 30 juin 2022.

Cette franchise s'appliquera également aux charges, taxes et prestations dues au titre du présent Bail.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque trimestre civil.

Compte tenu de la période de franchise, le premier paiement aura lieu le 1^{er} juillet 2022 pour un montant de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €) dont T.V.A., auquel s'ajoute une somme de SIX MILLE EUROS (6.000 €) au titre de la provision sur charge convenue, l'ensemble correspondant à la jouissance des lieux pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2022.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement.

Les PARTIES conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du Bail, soit le 1^{er} novembre de chaque année.

Les PARTIES font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 2^{ème} trimestre 2020, valeur 114,33, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers des activités tertiaires à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L.145-39 du Code de Commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 6 - TAXES

Compte tenu du caractère aménagé des locaux, le loyer est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée de plein droit.

La taxe sur la valeur ajoutée sera appliquée au loyer 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.

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur, une somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €) correspondant à quatre (4) termes de loyer hors taxes et hors charges le jour de la conclusion des présentes.

Cette somme sera remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin de Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de tout autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

La somme versée à titre de dépôt de garantie produira intérêts au taux des avances sur titres de la Banque de France.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 8 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de Commerce.

ARTICLE 9 – IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des PARTIES pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des PARTIES déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code Civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des PARTIES. Cette renonciation des PARTIES aux dispositions de l'article 1195 du Code Civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

En conséquence, chacune des PARTIES sera tenue d'exécuter ses obligations contractuelles même si un ou plusieurs événements rendent leur exécution plus onéreuse que ce qui pouvait raisonnablement être prévu au moment de la conclusion des présentes.

En outre, les PARTIES reconnaissent que les conditions des présentes ont été négociées et établies en tenant compte de la situation économique actuelle et de toutes les contraintes sanitaires, administratives, financières, logistiques connues à ce jour, liées à la COVID 19.

ARTICLE 10 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN (1) MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX (2) MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE (4) MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN (1) MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX (2) MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou au notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE (4) MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce sont inapplicables.

ARTICLE 11 - RESILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un (1) mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages et intérêts.

Le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires, des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

ARTICLE 12- ENREGISTREMENT

Les PARTIES requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

ARTICLE 13 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile :

- Le Bailleur : au lieu de son siège social, sis 11 Avenue Ariste Gambi, 13260 CASSIS ;
- Le Preneur : au lieu des Locaux, sis 2406 route du vaisseau, 13420 GEMENOS.

Tous litiges qui surviendraient entre les PARTIES dans le cadre de la conclusion, de l'exécution ou de la résiliation des présentes seront de la compétence exclusive des Tribunaux du ressort du lieu des Locaux équipés.

ARTICLE 15 – ANNEXES

Les documents ci-après annexés font partie intégrante du présent contrat de bail :

Annexe 1 – LISTE DU MOBILIER, DU MATERIEL, DES EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

Annexe 2 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Fait en deux exemplaires,

A GEMENOS (13),
Le 30 novembre 2021

Le Bailleur
La SNC « RN8 »
Représentée par son Gérant, Monsieur PEREZ Stéphane

Le Preneur
La SARL « LULLI CENTRALE »
Représentée par sa Gérante, Madame VOULAND Anne

32 PARADIS

STATUTS

mis à jour le 1^{er} septembre 2022 suite au transfert du siège social

Certifié conforme à l'original
La gérante



Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 €

Siège social : 2408 Route du Vaisseau

13420 GEMENOS

802 785 964 RCS MARSEILLE

LES SOUSSIGNES :

. Madame VOULAND Anne Marie-Yvonne, née le 12 décembre 1971 à AVIGNON (84), demeurant 11, Avenue Ariste Gambi, 13260 CASSIS, célibataire, de nationalité française.

. Monsieur PEREZ Stéphane Albert, né le 1^{er} juin 1970 à MARSEILLE (13), demeurant 11, Avenue Ariste Gambi, 13260 CASSIS, célibataire, de nationalité française.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société à Responsabilité Limitée qu'ils sont convenus d'instituer.

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - DUREE - EXERCICE SOCIAL - SIEGE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société à Responsabilité Limitée régie par les lois en vigueur, notamment par les dispositions du Livre II du Code de Commerce, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- La vente au détail de prêt-à-porter, de chaussures, de bagagerie, d'accessoires de mode, de bijoux, de produits de parfumerie et de beauté, d'objets de décoration et de cadeaux, de mobiliers d'intérieur neuf ou d'occasion, ainsi que tout produit similaire ou connexe.
- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées.
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.
- La participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : « 32 PARADIS ».

Dans tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société à Responsabilité Limitée » ou des initiales « S.A.R.L. » et de l'énonciation du capital social ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE - EXERCICE SOCIAL

1) La durée de la Société est fixée à quatre-vingt dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

2) L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2015.

En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés à cet exercice.

ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : **2408 Route du Vaisseau, 13420 GEMENOS.**

Il peut être transféré en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés. La gérance peut créer des succursales partout où elle le juge utile.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Toutes les parts sociales d'origine représentent des apports en numéraire et sont libérées d'un cinquième de leur valeur nominale.

· **Madame VOULAND Anne,**

Apporte à la Société en numéraire une somme de quatre mille cinq cents euros,
Ci : 4 500 €

· **Monsieur PEREZ Stéphane**

Apporte à la Société en numéraire une somme de cinq cents euros,
Ci : 500 €

**Soit ensemble, la somme totale de cinq mille euros,
Ci : 5 000 €**

Le cinquième de ces apports en numéraire, soit la somme de mille euros (1 000 €) a été dès avant ce jour, déposée à l'agence de la Banque SOCIETE GENERALE sise 305, Avenue du Prado, 13008 MARSEILLE à un compte ouvert au nom de la Société en formation. Elle sera retirée par la Gérance sur présentation du certificat du Greffe du Tribunal de commerce attestant de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Aucun associé n'étant marié sous le régime de la communauté des biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil n'ont pas trouvé application.

ARTICLE 7 - CAPITAL

Le capital social est fixé à cinq mille euros (5 000 €), divisé en cinq cents (500) parts de dix euros (10 €) chacune, libérées d'un cinquième de leur va leur nominale, numérotées de 1 à 500 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

· **A Madame VOULAND Anne,**

A concurrence de quatre cent cinquante parts sociales portant les numéros 1 à 450 en rémunération de son apport en numéraire de quatre mille cinq cents euros (4 500 €),
Ci : 450 parts

. A Monsieur PEREZ Stéphane,

A concurrence de cinquante parts sociales portant les numéros 451 à 500 en rémunération de son apport en numéraire de cinq cents euros (500 €),
Ci : 50 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : Cinq cent parts
Ci : 500 parts

Les soussignés déclarent que toutes les parts représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et sont libérées d'un cinquième de leur valeur nominale.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

8.1. AUGMENTATION DE CAPITAL

8.1.1. Modalités de l'augmentation de capital

Le capital social peut, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, en représentation d'apports en nature ou en numéraire, ou par incorporation de tout ou partie de bénéfices ou réserves disponibles, au moyen de la création de parts sociales nouvelles ou de l'élévation de valeur nominale des parts existantes.

Les parts nouvelles peuvent être créées au pair ou avec prime ; dans ce cas, la collectivité des associés, par la décision extraordinaire portant augmentation de capital, fixe le montant de la prime et détermine son affectation.

8.1.2. Souscription en numéraire et apports en nature

Le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts à libérer en numéraire.

En cas d'augmentation de capital par souscription de parts sociales en numéraire, les fonds provenant de la libération des parts sociales doivent faire l'objet d'un dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations, chez un notaire ou dans une banque.

L'augmentation de capital en numéraire pourra être libérée par voie de compensation avec une créance liquide et exigible sur la Société.

Les parts représentatives de toute augmentation de capital en numéraire doivent être libérées du quart au moins lors de la souscription, le solde devant être libéré sur appel de la Gérance, en une ou plusieurs fois, dans un délai qui ne peut excéder cinq (5) ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Si l'augmentation de capital est réalisée, soit en totalité soit en partie, par des apports en nature, la décision des associés constatant la réalisation de l'augmentation du capital et la modification corrélatrice des statuts doit contenir l'évaluation de chaque apport en nature au vu d'un rapport annexé à ladite décision et établi sous sa responsabilité par un Commissaire aux Apports désigné à l'unanimité des associés ou à défaut par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête de l'un des Gérants.

8.1.3. Rompus

Toute augmentation de capital par attribution de parts gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires. Il en sera de même en cas de réduction de capital par réduction du nombre de parts.

8.1.4. Agrément

Toute personne entrant dans la Société à l'occasion d'une augmentation du capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales en vertu de l'article 10, doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

8.1.5. Apporteurs ou acquéreurs communs en biens

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisitions de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut revendiquer la qualité d'associé à concurrence de la moitié des parts souscrites ou acquises.

A cet effet, il doit être informé de cet apport ou de cette acquisition, justification de cette information doit être donnée dans l'acte d'apport ou d'acquisition.

L'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de l'apport ou de l'acquisition.

Si cette revendication intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé dans les conditions de l'article 10.2. des statuts, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

8.1.6. Apporteurs ou acquéreurs liés par un PACS

En cas d'apport de biens indivision ou d'acquisitions de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code Civil.

Le partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié par un PACS devra être agréé dans les conditions de l'article 10.3 des statuts.

8.2. REDUCTION DE CAPITAL

Le capital peut également être réduit en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, mais en aucun cas cette réduction ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

1) Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables.

La propriété des parts résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions et attributions qui seraient régulièrement réalisées.

La Société peut émettre des parts sociales en rémunération des apports en industrie qui lui sont effectués. Ces parts sont émises sans valeur nominale et ne sont pas prises en compte pour la formation du capital social.

Les parts sociales d'industrie sont attribuées à titre personnel. Elles ne peuvent être cédées et sont annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation des prestations dues par le titulaire.

2) Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social, sauf clause contraire des statuts, proportionnellement au nombre de parts existantes. Elle donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations. Sauf disposition contraire de l'acte d'apport, les droits attachés aux parts d'industrie sont égaux à ceux de l'associé ayant le moins apporté.

Les associés ne supportent les pertes que jusqu'à concurrence de leurs apports ; au-delà, tout appel de fonds est interdit.

Toutefois, les associés sont solidairement responsables pendant cinq ans, à l'égard des tiers, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la Société, lorsqu'il n'y a pas eu de Commissaire aux Apports ou lorsque la valeur retenue pour lesdits apports est différente de celle proposée par le Commissaire aux Apports.

En cas d'augmentation du capital, les Gérants et les souscripteurs sont solidairement responsables, pendant cinq ans, à l'égard des tiers, de la valeur attribuée aux apports en nature, lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le Commissaire aux Apports.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés.

Les héritiers, créanciers, représentants d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

3) Chaque part est indivisible à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les copropriétaires indivis de parts sociales sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun choisi parmi eux ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il sera pourvu à la désignation de ce mandataire à la demande de l'indivisaire le plus diligent, par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives à l'exception de celles nécessitant l'accord unanime des associés où il est exercé par le nu-propriétaire et de celles pour lesquelles les statuts prévoient une répartition différente. Néanmoins, celui qui n'est pas titulaire du droit de vote pour une prise de décision disposera d'un droit de vote consultatif.

4) La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la Société qui continue d'exister avec un associé unique. Dans ce cas, l'associé unique exerce tous les pouvoirs dévolus à l'Assemblée des associés.

ARTICLE 10 - CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

10.1 - TRANSMISSION ENTRE VIFS

10.1.1 – *Forme de la cession*

La transmission des parts s'opère par un acte authentique ou sous signatures privées. Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée ou être acceptée par elle dans un acte notarié. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la Gérance d'une attestation de ce dépôt.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et, en outre, après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

10.1.2 – *Agrément des cessions*

Les parts ne peuvent être transmises, à quelque titre que ce soit, entre associés ou à des tiers étrangers à la Société, lorsque la Société comporte plus d'un associé, qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, cette majorité étant, en outre, déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

10.1.3 – *Procédure d'agrément*

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant l'identité du cessionnaire proposé, le nombre de parts dont la cession est soumise à agrément, ainsi que le prix de cession envisagé.

Dans le délai de huit jours de la notification qui lui a été faite, la Gérance doit convoquer l'Assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession des parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet.

La décision de la Société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la Gérance au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession prévues à l'alinéa précédent, le consentement à la cession est réputé acquis.

10.1.4 – *Obligation d'achat ou de rachat des parts dont la cession n'est pas agréée*

Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés doivent, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé à dire d'expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, les frais d'expertise étant à la charge de la Société, ou fixé par accord unanime des associés.

Ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, à la demande de la Gérance, sans pouvoir excéder six mois, par Ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête.

Le cédant peut, à tout moment, signifier à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'il renonce à son projet de cession.

La Société peut également, avec le consentement du cédant, décider, dans le même délai de racheter les parts au prix déterminé dans les conditions ci-dessus et de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts du cédant.

Un délai de paiement qui ne saurait excéder deux ans, peut dans ce cas, sur justification, être accordé à la Société par Ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Pour assurer l'exécution de l'une ou l'autre des solutions ci-dessus, la Gérance doit notamment solliciter l'accord du cédant sur un éventuel rachat par la Société, centraliser les demandes d'achat émanant des autres associés et les réduire éventuellement en proportion des droits de chacun d'eux dans le capital si leur total excède le nombre de parts cédées.

A l'expiration du délai imparti et éventuellement prorogé, lorsqu'aucune des solutions prévues n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement projetée, si toutefois il détient ses parts sociales depuis au moins deux ans ou en a reçu la propriété par succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou donation de son conjoint, d'un ascendant ou descendant ; l'associé qui ne remplit aucune de ces conditions reste propriétaire de ses parts.

Dans tous les cas où les parts sont acquises par les associés ou les tiers désignés par eux, notification est faite au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée huit jours à l'avance, de signer l'acte de cession.

S'il refuse, la mutation est régularisée d'office par la Gérance ou le représentant de la Société spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession.

A cet acte qui relate la procédure suivie sont annexées toutes pièces justificatives.

Lorsque le cessionnaire doit être agréé, la procédure ci-dessus s'applique même aux adjudications publiques volontaires ou forcées.

L'adjudicataire doit en conséquence notifier le résultat de l'adjudication dans les conditions imparties, comme s'il s'agissait d'un projet de cession.

Toutefois, si les parts sont vendues, selon les dispositions de l'article 2346 du Code Civil, en exécution d'un nantissement ayant reçu le consentement de la Société, le cessionnaire se trouve de plein droit agréé comme nouvel associé, à moins que la Société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

La collectivité des associés doit être consultée par la Gérance dès réception de la notification adressée par le cessionnaire à la Société afin de statuer sur cette possibilité, le tout dans les formes, délais et conditions prévus pour toute décision extraordinaire emportant réduction du capital social.

10.2 - REVENDICATION PAR LE CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

En cas d'apport de biens ou de deniers communs, ou d'acquisition de parts sociales au moyen de deniers communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut notifier son intention de devenir personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises.

A cet effet, il doit être informé de cet apport ou de cette acquisition : justification de cette information doit être donnée dans l'acte d'apport ou d'acquisition.

Si la notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux.

Si la notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur doit être agréé personnellement par la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Lors de la délibération sur cet agrément, le conjoint associé ne prend pas part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

En cas de refus d'agrément, notifié au conjoint dans les trois mois de sa demande, seul le conjoint souscripteur ou acquéreur demeure ou devient associé pour la totalité des parts souscrites ou acquises.

L'absence de notification dans le délai de trois mois emporte agrément du conjoint.

10.3 – APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ASSOCIES LIES PAR UN PACS

En cas d'apport de bien indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code Civil.

Le partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié par un PACS devra être agréé personnellement par la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

10.4 - TRANSMISSION PAR DECES

Les parts sociales sont transmises librement par succession des héritiers en ligne directe de l'associé prédécédé comme au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé.

Toute autre personne doit être agréée dans les conditions prévues au paragraphe 10.1.2. ci-dessus.

Si le nombre de parts à transmettre est tel que la majorité requise pour l'agrément ne peut être réunie, il appartiendra aux associés survivants de solliciter en référé auprès du Tribunal de Commerce la désignation d'un mandataire chargé de voter en lieu et place de l'associé décédé.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Dans le cas où un agrément est nécessaire, la Gérance adresse à chaque associé survivant, dans les huit (8) jours qui précèdent la production ou la délivrance des pièces précitées, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui faisant part du décès et le nombre de parts concernées et lui demandant de se prononcer sur l'agrément de l'héritier ou ayant-droit concerné.

La Gérance peut également consulter les associés lors d'une assemblée générale extraordinaire qui devra être convoquée dans le même délai de huit (8) jours.

La décision prise par les associés n'a pas à être motivée. Elle est notifiée aux héritiers et ayants-droit concernés dans le délai de trois (3) mois à compter de la production ou de la délivrance des pièces héréditaires.

A défaut de notification dans ce délai, le consentement à la transmission de parts est acquis.

Lorsque l'agrément a été refusé aux héritiers ou ayants-droit concernés, les associés survivants ou la Société doivent acquérir ou faire acquérir les parts de l'héritier ou des héritiers ou ayants droit non agréés dans les conditions prévues pour les transmissions entre vifs, la valeur desdites parts étant déterminée, au jour du décès, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Si aucune des solutions prévues ci-dessus n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément.

Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé.

S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 9, paragraphe 3, des présents statuts.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent.

Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit doit notifier à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Dans l'un et l'autre cas, si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois de la réception de cette notification, l'agrément est réputé acquis.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle entre les associés elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, demander au juge des référés du lieu du siège social de mettre les indivisaires en demeure, sous astreinte, de procéder au partage.

Lorsque les droits hérités sont divis, elle peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

La notification du partage ou de la demande d'agrément et celle de la décision de la Société sont faites par envoi recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

10.5 - LIQUIDATION D'UNE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE EPOUX

En cas de liquidation par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existée entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou l'ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associé, est soumise au consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales. A défaut d'agrément, les parts ainsi attribuées doivent être rachetées dans les conditions susvisées, le conjoint associé bénéficiant toutefois d'une priorité de rachat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

10.6 – EXTINCTION D'UN PACS SOUMIS AU REGIME DE L'INDIVISION

En cas de résiliation d'un PACS soumis au régime de l'indivision (d'un commun accord par les deux partenaires ou unilatéralement), la liquidation des parts indivises sera effectuée conformément aux règles applicables au partage (article 832 du Code Civil sur renvoi de l'article 515-6 du même Code), avec possibilité d'attribution préférentielle des parts sociales à l'autre partenaire, moyennant le paiement d'une soulte.

A défaut d'accord amiable, la demande d'attribution préférentielle sera portée devant le juge compétent qui, si chaque partenaire réclame l'attribution du même bien, statuera en tenant compte des aptitudes de chacun à gérer l'entreprise et à s'y maintenir et de la durée de leur participation personnelle à l'activité de l'entreprise.

ARTICLE 11 - EMISSION D'OBLIGATIONS

Lorsque la Société est tenue, en vertu des dispositions de l'article L.223-35 du Code de Commerce, de désigner un Commissaire aux Comptes et si les comptes des trois (3) derniers exercices de douze (12) mois chacun ont été régulièrement approuvés par les associés, la collectivité des associés, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité nécessaires pour la modification des statuts, pourra émettre des obligations nominatives dans les conditions légales et réglementaires, sans pour autant procéder à une offre au public.

Si le capital social a été intégralement libéré, la collectivité des associés pourra déléguer à la Gérance le pouvoir de procéder à l'émission des obligations nominatives.

Une notice relative aux conditions de l'émission et un document d'information, conformes aux dispositions des articles R.223-7 et R.223-9 du Code de Commerce, sont mis à la disposition des souscripteurs lors de chaque émission.

Pour la défense de leurs intérêts, les obligataires sont regroupés en une masse dotée de la personnalité morale et représentée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales sans que les représentants puissent être plus de trois, et sont appelés à se réunir en assemblée générale, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - DECES - INTERDICTION - FAILLITE D'UN ASSOCIE

La Société n'est pas dissoute lorsqu'un jugement de liquidation judiciaire, la faillite personnelle, l'interdiction de gérer ou une mesure d'incapacité est prononcée à l'égard de l'un des associés. Elle n'est pas non plus dissoute par le décès d'un associé. Mais si l'un de ces événements se produit en la personne d'un Gérant, il entraînera cessation de ses fonctions de Gérant.

ARTICLE 13 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ses avances, et notamment leur rémunération et leur condition de retrait, sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et la Gérance.

TITRE III - ADMINISTRATION - CONTROLE

ARTICLE 14 - NOMINATION DES GERANTS

La Société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques choisies parmi les associés ou en dehors d'eux, avec ou sans limitation de la durée de leur mandat.

Le ou les premiers gérants sont nommés par décision des associés aussitôt après la signature des statuts.

Au cours de la vie sociale, les Gérants sont nommés par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DES GERANTS

Chacun des Gérants engage la Société, sauf si ses actes ne relèvent pas de l'objet social et que la Société prouve que les tiers en avaient connaissance. Il a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux. Il a la signature sociale.

Il peut procéder à la mise en harmonie des statuts avec toutes dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification par une décision des associés représentant plus des trois quarts des parts sociales.

Dans leurs rapports entre eux et avec leurs coassociés et à titre de mesure d'ordre intérieur, les Gérants ont les pouvoirs nécessaires, dont ils peuvent user ensemble ou séparément - sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue - pour faire toutes les opérations se rattachant à l'objet social, dans l'intérêt de la Société.

Toutefois, les emprunts à l'exception des crédits en banque et des prêts ou dépôts consentis par des associés, les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, tout octroi de caution de la Société au profit d'un tiers, les hypothèques et nantissements, la fondation de Sociétés et tous apports à des Sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces Sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans toutefois que cette limitation de pouvoirs, qui ne concerne que les rapports des associés entre eux, puisse être opposée aux tiers.

La rémunération éventuelle du ou des Gérants est déterminée par décision collective ordinaire des associés.

La Gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS ET RESPONSABILITE DES GERANTS

Sauf disposition contraire de la décision qui les nomme, les Gérants ne sont tenus de consacrer que le temps nécessaire aux affaires sociales.

Les Gérants peuvent d'un commun accord et, sous leur responsabilité, constituer des mandataires spéciaux et temporaires pour la réalisation d'opérations déterminées.

Les Gérants sont responsables, individuellement ou solidairement en cas de faute commune, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés à Responsabilité Limitée, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Les associés peuvent, soit individuellement, soit en se groupant, intenter l'action en responsabilité contre la Gérance dans les conditions fixées par l'article L.223-22 du Code de Commerce.

Si plusieurs Gérants ont coopéré aux mêmes faits, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la Société, le Gérant ou l'associé qui s'est immiscé dans la gestion peut être tenu de tout ou partie des dettes sociales ; il peut, en outre, encourir les interdictions et déchéances prévues par l'article L.223-24 du Code de Commerce.

ARTICLE 17 - CESSATION DE FONCTIONS DES GERANTS

La durée des fonctions du ou des Gérants est fixée par la décision collective qui les nomme.

Tout Gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable par décision ordinaire de la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Enfin, un Gérant peut être révoqué par le Président du Tribunal de Commerce, pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Les fonctions du ou des Gérants cessent par décès, incapacité, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité de fonctions ou révocation. Le Gérant peut également démissionner de ses fonctions mais il doit en informer par écrit chacun des associés au moins trois (3) mois à l'avance. Ce délai de préavis peut être réduit par une décision collective ordinaire des associés.

La cessation des fonctions du ou des Gérants n'entraîne pas la dissolution de la Société.

En cas de cessation de fonctions par l'un des Gérants pour un motif quelconque, la Gérance reste assurée par le ou les autres Gérants.

Si le Gérant qui cesse ses fonctions était seul, la collectivité des associés aura à nommer un ou plusieurs autres Gérants, à la diligence de l'un des associés et aux conditions de majorité prévues à l'article 19 ci-après.

En cas de cessation de fonctions par le Gérant unique pour cause de décès, tout associé et le Commissaire aux Comptes peuvent convoquer l'Assemblée à seule fin de procéder à son remplacement dans les conditions de formes et de délai précisées par la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le délai de convocation de l'assemblée générale est réduit de quinze (15) à huit (8) jours.

ARTICLE 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être nommés selon que la Société remplit ou non les critères fixés par l'article L. 223-35 du Code de Commerce. Ils exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Les Commissaires aux Comptes sont désignés pour six exercices.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux Comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par l'un des associés représentant au moins le dixième du capital social.

TITRE IV - DECISIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 19 - DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES

1) La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qualifiées d'extraordinaires quand elles concernent tout objet pouvant entraîner directement ou indirectement une modification des statuts, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

2) Ces décisions résultent, au choix de la Gérance, d'une Assemblée Générale, d'une consultation écrite des associés ou du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice.

3) Toute Assemblée Générale est convoquée par la Gérance ou à défaut par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, ou encore à défaut par un mandataire désigné en justice à la demande de tout associé.

La réunion d'une Assemblée peut être demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié des parts sociales ou par 10% des associés représentant au moins 10% des parts sociales.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. La convocation est faite par lettre recommandée adressée à chacun des associés à son dernier domicile connu, quinze jours au moins avant la date de réunion.

Cette lettre contient l'ordre du jour de l'Assemblée arrêté par l'auteur de la convocation.

En cas de démembrement de propriété de parts sociales, la convocation doit être adressée à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

Dans le cas du décès du Gérant unique, le délai de convocation de l'Assemblée Générale est réduit de quinze (15) à huit (8) jours.

Toute Assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés, et sous réserve qu'aient été respecté leur droit de communication.

L'Assemblée appelée à statuer sur les comptes doit être réunie dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent représenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellés de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

L'Assemblée est présidée par l'un des Gérants ou, si aucun d'eux n'est associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Si deux associés possédant ou représentant le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'Assemblée est assurée par le plus âgé.

En cas de décès du Gérant unique, l'Assemblée appelée à statuer sur son remplacement, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et les présents statuts, est présidée dans les mêmes conditions que si aucun Gérant n'était associé.

Toute délibération de l'Assemblée est constatée par un procès-verbal contenant les mentions réglementaires, établi et signé par le ou les Gérants et, le cas échéant, par le président de séance.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualités du Président de séance, les nom, prénoms des associés présents et représentés avec indication du nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

4) En cas de consultation écrite, la Gérance adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. En cas de démembrement de propriété de parts sociales, ces mêmes documents doivent être adressés à l'usufruitier et au nu-propriétaire. Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, formulé par les mots « oui » ou « non ».

Pendant ce délai, les associés peuvent demander à la Gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

La réponse est adressée à l'auteur de la consultation par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

5) Lorsque les décisions résultent du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, celui-ci doit comporter les noms de tous les associés et la signature de chacun d'eux. Cet acte est établi sur le registre des procès-verbaux.

6) Chaque associé a droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède, sans limitation.

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé, sauf si la Société ne comprend que les deux époux ou seulement deux associés. Dans ces deux cas seulement, l'associé peut se faire représenter par une autre personne de son choix.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut, cependant, être donné pour deux Assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept (7) jours.

Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

7) Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé soit par un juge du Tribunal de Commerce soit par un juge du Tribunal d'Instance soit par le maire de la commune du lieu du siège social ou un adjoint au maire dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité paraphées, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou inversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux ainsi que des actes de décision unanime des associés sont valablement certifiés conformes par un Gérant.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul Liquidateur.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés qui ne concernent ni l'agrément de nouveaux associés, ni des modifications statutaires, sous réserve des exceptions prévues par la loi.

Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés sont réunis par la Gérance pour statuer sur les comptes dudit exercice et l'affectation des résultats.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces décisions ne peuvent porter que sur des questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Toutefois, la majorité absolue des parts sociales est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation d'un Gérant.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant agrément de nouveaux associés ou modifications des statuts, sous réserve des exceptions prévues par la loi.

Les associés peuvent, par décision collective extraordinaire, apporter aux statuts toutes modifications permises par la loi.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité, s'il s'agit de changer la nationalité de la Société, d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la Société en Société en Nom Collectif, en Commandite Simple, en Commandite par actions, en Société par Actions Simplifiée ou en Société Civile ;
- à la majorité en nombre des associés, représentant au moins la moitié des parts sociales, s'il s'agit d'admettre de nouveaux associés ou d'autoriser le nantissement des parts ;
- par des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, s'il s'agit d'augmenter le capital social par incorporation de bénéfices ou de réserves ;
- à la majorité des trois-quarts des parts sociales pour toutes autres décisions de nature extraordinaire.

ARTICLE 22 - DROIT DE COMMUNICATION ET D'INTERVENTION DES ASSOCIES

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en Assemblée Générale, chacun d'eux a le droit d'obtenir communication des documents visés à l'article L.223-26 du Code de Commerce et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause. La consultation ne peut avoir lieu avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi de ces documents.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Tout associé non Gérant peut, deux fois par exercice, poser par écrit des questions au Gérant sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation.

La réponse écrite du Gérant qui doit intervenir dans le délai d'un mois est communiquée au Commissaire aux Comptes s'il en existe un.

Un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social, peuvent, soit individuellement, soit en se groupant sous quelque forme que ce soit, demander en justice la désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion.

La forme de sa désignation et les conditions d'exercice de sa mission sont fixées par la loi et les règlements.

Chaque associé dispose, en outre, d'un droit de communication permanent ; l'étendue de ce droit et les modalités de son exercice résultent des dispositions réglementaires en vigueur.

En cas de démembrement de propriété de parts sociales, ce droit de communication appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

ARTICLE 23 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES ASSOCIES OU GERANTS

1) Les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses Gérants ou associés font l'objet d'un rapport spécial de la Gérance ou, s'il en existe un, du Commissaire aux Comptes, à l'Assemblée annuelle.

L'Assemblée statue sur ce rapport, étant précisé que le Gérant ou l'associé intéressé ne peut pas prendre part au vote et que ces parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales.

2) Toutefois, s'il n'existe pas de Commissaire aux Comptes, les conventions conclues par un Gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée.

3) Les conventions que l'Assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le Gérant et s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, les conséquences du contrat préjudiciable à la Société.

4) Les dispositions du présent article s'appliquent aux conventions passées avec toute Société dont un associé est indéfiniment responsable, Gérant, Administrateur, Directeur Général, membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance, est simultanément Gérant ou associé de la Société.

5) A peine de nullité du contrat, il est interdit aux Gérants ou associés autres que des personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction s'applique aux représentants légaux des personnes morales associées.

Elle s'applique également aux conjoints, ascendants ou descendants des personnes visées ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée.

TITRE V - AFFECTATION DES RESULTATS - REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 24 - ARRETE DES COMPTES SOCIAUX

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages du commerce.

Il est dressé à la clôture de chaque exercice, par les soins de la Gérance, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, et des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) conformément aux dispositions des articles L.123-12 et suivants du Code de Commerce.

La Gérance procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, aux amortissements et provisions prévus ou autorisés par la loi.

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle sont annexés à la suite du bilan.

La Gérance établit un rapport de gestion sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé, l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport et enfin, les activités en matière de recherche et développement.

Par ailleurs, si à la clôture de l'exercice social, la Société répond à l'un des critères définis à l'article R.232-2 du Code de Commerce, le Gérant doit établir les documents comptables prévisionnels et rapports d'analyse, dans les conditions et selon la périodicité prévues par le Code de Commerce.

Tous ces documents sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, dans les conditions légales et réglementaires.

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), le rapport de gestion, ainsi que le texte des résolutions proposées, et éventuellement le rapport du Commissaire aux Comptes, sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée appelée à statuer sur ces comptes.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Gérant sera tenu de répondre au cours de l'Assemblée.

Ces mêmes documents sont mis à la disposition du Commissaire aux Comptes un mois au moins avant la convocation de l'Assemblée.

Pendant le délai de quinze jours qui précède l'Assemblée, l'inventaire est tenu, au siège social, à la disposition des associés qui ne peuvent en prendre copie.

De même, le rapport spécial du Gérant ou du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.223-19 du Code de Commerce doit être établi et déposé au siège social quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

ARTICLE 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Sur ce bénéfice diminué le cas échéant des pertes antérieures, sont prélevées tout d'abord les sommes à porter en réserve en application de la loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % au minimum pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital

social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

Cependant, hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la loi et des présents statuts, les associés peuvent, sur proposition de la Gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans le bénéfice, ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur les bénéfices reportés des exercices antérieurs ou reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet.

ARTICLE 26 - DIVIDENDES - PAIEMENT

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Le paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

TITRE VI - PROROGATION - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27 - PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la Société doit être prorogée.

ARTICLE 28- CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la Gérance doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associés afin de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'Assemblée délibère aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts. Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal au montant des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

En cas d'inobservation des prescriptions de l'un ou l'autre des alinéas qui précèdent, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

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

ARTICLE 29 - TRANSFORMATION

La Société peut être transformée en une Société d'une autre forme par décision collective des associés statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts.

Toutefois, la transformation en Société en Nom Collectif, en Commandite Simple, en Commandite par Actions, en Société par Actions Simplifiée ou en Société Civile exige l'unanimité des associés.

La décision de transformation en Société Anonyme ou en Société par Actions Simplifiée est précédée des rapports des Commissaires déterminés par la loi. Le Commissaire à la Transformation est désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant sur requête, ou par décision unanime des associés.

Les associés doivent statuer sur l'évaluation des biens composant l'actif social et l'octroi des avantages particuliers ; ils ne peuvent les réduire qu'à l'unanimité.

A défaut d'approbation expresse des associés, mentionnée au procès-verbal, la transformation est nulle.

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme - sauf prorogation -, par la perte totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective extraordinaire des associés.

En cas de dissolution, la Société entre en liquidation.

Toutefois, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

La personnalité de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci.

La mention « *Société en liquidation* » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs nommés à la majorité des parts sociales, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux.

La collectivité des associés garde les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale, mais les pouvoirs du ou des Gérants, comme ceux des Commissaires aux Comptes s'il en existe, prennent fin à compter de la dissolution.

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Le ou les liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus, sous réserve des dispositions légales, pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des parts sociales qui n'aurait pas encore été remboursé. Le surplus est réparti entre les associés dans les mêmes proportions que la répartition des bénéfices définie à l'article 25.

Lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé et que celui-ci est une personne morale, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code Civil.

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

Toutes contestations susceptibles de surgir pendant la durée de la Société, ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

TITRE VII - PERSONNALITE MORALE - FORMALITES CONSTITUTIVES

ARTICLE 32 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

1) La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2) Toutefois, les associés approuvent les actes accomplis avant ce jour, pour le compte de la Société en formation, par **Madame VOULAND Anne**, tels que ces actes sont relatés dans l'état ci-annexé, avec précision des engagements qui en sont la conséquence.

Toutes ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

3) La Gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet social et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels l'article 15 requiert, pendant le cours de la vie sociale et dans les rapports entre associés, une autorisation de la collectivité des associés.

Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société après vérification par l'Assemblée des associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini, et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.

ARTICLE 33 - PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à **Madame VOULAND Anne**, avec faculté de délégation, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi, et notamment à l'effet de faire insérer l'avis de constitution dans un Journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

Fait à CASSIS (13)

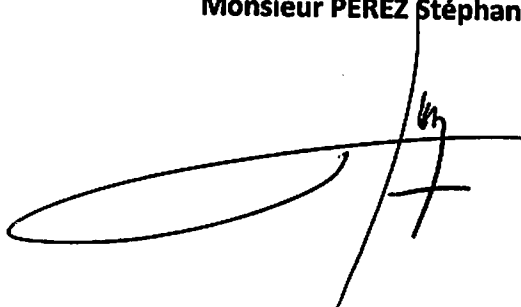
Le 23 mai 2014

En trois originaux dont un pour être déposé
au siège social et les autres pour l'exécution des formalités.

L'Associée
Madame VOULAND Anne



L'Associé
Monsieur PEREZ Stéphane



ANNEXE

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION, AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Ouverture d'un compte bancaire à l'agence de la Banque SOCIETE GENERALE sise 305, Avenue du Prado, 13008 MARSEILLE pour dépôt des fonds constituant le capital social.

SECRET

THE UNITED STATES DEPARTMENT OF THE ARMY
OFFICE OF THE CHIEF OF STAFF

MEMORANDUM FOR THE CHIEF OF STAFF
SUBJECT: [Illegible]