

2

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

Déposé le
N° RCS 2000 B58
N° de dépôt 3102690

ENTRE LES SOUSSIGNES

M. Joël FARBOS, né le 11 mai 1962 à Marmande (Lot et Garonne) demeurant Chez Alin 17210 CHEPNIERS,

Marié à Madame Sylvie MAY sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard BRAUD, Notaire à Bourg sur Gironde (33° LE 26 juillet 1999, préalablement à leur union célébrée le 31 juillet 1999 à la Mairie de Montendre (17), agissant ici en sa qualité d'associé de la société « CABINET LALANDE ET ASSOCIES », SARL au capital de 658 580 € dont le siège social est 3 rue des BOUCHERIES, 17310 MONTENDRE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINTES sous le numéro 413506478,

ci-après dénommé le CEDANT,

d'une part,

ET

La Société FINANCIERE ET CONSEIL D'AUVIGNAC « FCA » Société à responsabilité limitée au capital de 50 000 € dont le siège social est fixé à Auvignac, 22 rue de l'Abreuvoir (17800) MONTILS, en cours d'immatriculation au RCS de SAINTES, représentée par son gérant Monsieur Romain ROUET ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

ci-après dénommé le CESSIONNAIRE,

d'autre part,

IL A TOUT D'ABORD ETE RAPPELE CE QUI SUIT, PREALABLEMENT A LA CESSION DE PARTS, OBJET DES PRESENTES

Le CEDANT est propriétaire de parts de la société « CABINET LALANDE ET ASSOCIES»,

Cette structure répond aux caractéristiques suivantes

Dénomination « CABINET LALANDE ET ASSOCIES »,

Forme juridique société à responsabilité limitée

Capital social 658 580 euros

divisé en 17 280 parts

réparties entre M Bernard LALANDE à raison de 8 812 parts et de M Joël FARBOS à raison de 8 468 parts.

Siège social 3 rue des BOUCHERIES, 17310 MONTENDRE

R
Q
JF

Immatriculation le 26/08/1997 au registre du commerce et des sociétés de SAINTES sous le N° B413506478

Le CEDANT étant désireux de céder la totalité de la participation qu'il détient dans le capital de la société « CABINET LALANDE ET ASSOCIES », (ci-après dénommée la SOCIETE), les parties se sont rapprochées dans le but d'envisager la réalisation d'une cession des parts dont M FARBOS est propriétaire à la SARL FINANCIERE ET CONSEIL D'AUVIGNAC.

Un protocole de cession de ces titres, dont les parties se dispensent de rappeler davantage les termes, a ainsi été signé entre M FARBOS et M Philippe ROUET le 23 juillet 2011. Ce Protocole prévoyait la possibilité pour M Philippe ROUET de se substituer à une personne morale de son choix. Aux présentes intervient alors M Philippe ROUET qui reconnaît décharger M FARBOS de toute obligation née du Protocole du 23 juillet 2011 à son égard par la signature des présentes, M Philippe ROUET déclarant s'être substitué dans ses droits et obligations la Société FINANCIERE ET CONSEIL D'AUVIGNAC « FCA ».

Après en avoir discuté, les parties se sont accordées sur les conditions de cette cession et en conséquence, le CEDANT consent, dans les termes qui suivent, une cession de ses parts, le BENEFICIAIRE reconnaissant avoir été pleinement informé de la situation juridique, sociale, fiscale, économique et commerciale de la SOCIETE.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE EXPRESSEMENT CONVENU CE QUI SUIT

1/.DECLARATIONS

DOCUMENTS SOCIAUX

Les registres sociaux de la SOCIETE sont conformes à la réglementation en vigueur et tous les paraphes y ont été apposés.

Toutes les formalités de publicité et autres nécessaires, consécutives aux décisions des organes sociaux ont été effectuées, tant par voie d'insertions dans les journaux d'annonces légales, qu'au registre du commerce et des sociétés, conformément à la réglementation applicable.

TITRES

Les parts de la SOCIETE sont librement négociables et cessibles.

Elles sont libres de toute restriction ou sûreté.

ACTIVITE · · FONDS

R Q JF²

La SOCIETE est propriétaire d'une clientèle d'expertise comptable et de commissariat aux comptes.

MATERIEL – INSTALLATIONS – EQUIPEMENTS – IMMEUBLES

La SOCIETE est propriétaire à ce jour, du matériel, des installations, des équipements et immobilisations figurant comme tels au bilan au 30 juin 2010 lesquels sont en état normal d'utilisation, d'entretien et de réparation.

A la connaissance du CEDANT, les éléments d'actifs ne font l'objet, à ce jour, d'aucun gage ou nantissement, ne sont grevés d'aucune servitude ou droit quelconque au profit de tiers.

GARANTIE

A la connaissance du CEDANT, la SOCIETE n'a pas donné, à ce jour, de garantie, de caution ou aval pour l'exécution d'engagements contractés soit par des tiers, soit par elle-même.

ENGAGEMENTS

Pour la SOCIETE, il n'existe, à ce jour, aucun engagement hors bilan, excepté ceux relatifs à la retraite des salariés de la SOCIETE.

La SOCIETE n'a pas bénéficié d'abandon de créance assorti d'une clause de retour à meilleure fortune.

COMPTES

Les comptes annuels au 30 juin 2010 (bilan actif, passif, compte de résultat et annexe) de la SOCIETE ont été établis conformément aux principes comptables en vigueur, dans le respect des méthodes antérieurement employées au sein de la SOCIETE, et dans le cadre d'un principe de poursuite d'exploitation de la SOCIETE.

Les différents livres et documents comptables, requis par la réglementation en vigueur, ont été régulièrement tenus.

Toutes les provisions relevant d'une bonne gestion comptable et financière ont été constatées dans les écritures comptables et, en particulier, toutes les provisions nécessaires à cette époque ont été faites.

BAUX

La SOCIETE est locataire en vertu des baux commerciaux pour les locaux où elle exerce son activité. Ces baux annexés permettent une exploitation normale de l'activité de la SOCIETE.

CONTRATS EN COURS

R
JF³

A la connaissance du CEDANT, il n'existe aucun contrat auquel la SOCIETE est partie, prévoyant une résiliation anticipée en cas de modification de la répartition du capital de la SOCIETE.

Le CEDANT n'a signé aucun pacte d'associé avec M LALANDE ou les autres associés de la SOCIETE.

POLICES D'ASSURANCE

La SOCIETE a toujours été assurée, notamment pour couvrir sa responsabilité du fait des services qu'elle dispense conformément aux contrats dont le CESSIONNAIRE reconnaît avoir pris connaissance qui correspondent aux polices.

LITIGES

A la connaissance du CEDANT, la SOCIETE n'est pas, à ce jour partie en demande ou en défense à aucun procès, contentieux, litige, ni à aucun arbitrage.

A la connaissance du CEDANT, aucune procédure, action ou réclamation de quelque nature que ce soit, n'est sur le point d'être entamée soit par la société, soit contre elle ou contre une personne dont les agissements seraient susceptibles d'engager la responsabilité de la société.

La SOCIETE n'est pas sous le coup d'une procédure collective.

CONTRATS DE TRAVAIL

La SOCIETE emploie, à ce jour, les salariés dont la liste, avec indication de leurs fonctions, salaires, droits et anciennetés a été transmise au CESSIONNAIRE.

A la connaissance du CEDANT, aucun contrat de travail ou avantage particulier n'a été consenti par la SOCIETE au profit d'un salarié, contenant des clauses plus favorables, notamment en matière d'indemnité de licenciement, que celles prévues par le Droit commun, seul applicable.

MARQUES – BREVETS

La SOCIETE n'est propriétaire d'aucune marque ou brevet.

EFFETS A RECEVOIR

Les billets et effets à recevoir détenus par la SOCIETE au 30 juin 2010 sont valables et recouvrables pour les valeurs portées sur les livres comptables de la société, déduction faite des réserves applicables pour créances douteuses qui ont toutes été comptabilisées dans le bilan annexé.

REGLEMENTATION SOCIALE

R P 4
JF

A la connaissance du CEDANT, la SOCIETE s'est toujours conformée jusqu'à la date des présentes, à la réglementation sociale et est à jour dans le paiement de l'ensemble des cotisations auxquelles elle est astreinte.

REGLEMENTATION FISCALE

A la connaissance du CEDANT, la SOCIETE s'est toujours conformée jusqu'à la date des présentes, à la réglementation fiscale et est à jour dans le paiement de l'ensemble des impôts directs ou indirects auxquels elle est astreinte. à la connaissance du CEDANT, il n'existe à ce jour, aucune réclamation, demande de renseignements ou contestations de la part de l'administration fiscale.

FILIALES - TITRES DE PARTICIPATION

La SOCIETE ne détient pas de titres de participations dans d'autres sociétés, françaises ou étrangères.

RESULTATS

La clientèle exploitée par la société a permis de constater les éléments suivants

EXERCICES COMPTABLES	CHIFFRES D'AFFAIRES	BENEFICES	NETS
01/07/2007 AU 30/06/2008	2 001 000	218 336	
01/07/2008 AU 30/06/2009	2 165 705	243 222	
01/07/2009 AU 30/06/2010	1 929 433	72 641	

2/.GESTION DE LA SOCIETE

La SOCIETE n'a réalisé, à la connaissance du CEDANT, depuis la clôture des opérations sociales arrêtées au 30 juin 2010 et jusqu'à ce jour, que des opérations courantes entrant dans le cadre de ses activités habituelles et notamment n'a procédé à aucun acte de disposition ou d'acquisition d'immobilisations corporelles ou incorporelles significatives.

La SOCIETE n'a pas voté de distributions de dividende depuis la clôture des opérations sociales arrêtées au 30 juin 2010 et jusqu'à ce jour.

3/.AGREMENT DE LA CESSION

Aux termes d'un acte en date du 23 juillet 2011, les associés de la SARL LALANDE FARBOS ET ASSOCIES ont, à l'unanimité, autorisé ladite cession de parts ci-après relatée.

4/. ORIGINE DE PROPRIETE

13 ① 5
JK

Les 8468 parts constituent un bien propre de Monsieur Joël FARBOS pour

- Les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire effectué à titre pur et simple lors de la constitution de la société le 4 août 1997, s'agissant des 150 parts numérotées 17121 à 17270,
- Les avoir acquises de Monsieur Bernard LALANDE selon acte sous seings privés en date du 28 octobre 2002, s'agissant des 8318 parts numérotées de 1 à 8318.

CECI RAPPELE IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

CESSION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, le CEDANT cède au CESSIONNAIRE sous les garanties ordinaires de fait et de droit, la totalité des parts de la SOCIETE qu'il détient, soit 8 468 parts, dont les caractéristiques figurent plus avant.

La SARL FINANCIERE ET CONSEIL D'AUVIGNAC sera propriétaire des parts et aura la jouissance des parts sociales à compter de ce jour.

Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées à compter de cette date.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de SEPT CENT CINQUANTE MILLE Euros (750.000 €) lequel prix de cession a été payé comptant, ce jour, par le CESSIONNAIRE au CEDANT par chèque de Banque. ~~BNP~~ ~~PARIBAS~~
Chèque N° ~~2835110~~

qui lui en consent bonne et valable quittance.

ENGAGEMENT NON-CONCURRENCE- NON-REINSTALLATION

Le CEDANT s'interdit, de ce jour jusqu'au 30 juin 2014 de s'intéresser ou intervenir, directement ou indirectement, pour des clients actuels de la SOCIETE. M. FARBOS accepte également une sanction financière en cas de non respect de cette clause, en s'obligeant à

R. F.
*JF*⁶

reverser au CESSIONNAIRE, à titre de clause pénale, une somme égale à une année de chiffre d'affaires réalisé par la SOCIETE LALANDE FARBOS ET ASSOCIES durant l'exercice clos le 30 juin 2011 auprès des clients concernés, si d'aventure M. FARBOS devait intervenir pour ces mêmes clients avant l'expiration d'une période de trois ans après le 30 juin 2011 auprès des clients concernés. M. FARBOS accepte aussi de ne pas se réinstaller pendant une période de trois ans après le 30 juin 2011 ni dans le département de la Charente ni dans le département de la Charente-Maritime, ni dans un territoire d'un rayon de quarante cinq kilomètres (45 km) à vol d'oiseau de l'adresse actuelle de la SOCIETE LALANDE ET ASSOCIES à MONTENDRE, comme matérialisé dans le plan annexé.

PRESENTATION DE CLIENTELE

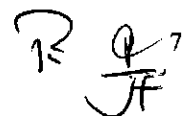
Le CEDANT s'engage à présenter, avant le 30 octobre 2011, et au cours d'un rendez-vous en sa présence, le CESSIONNAIRE ou la personne qu'il aura désignée, aux clients dont il avait la charge.

CLAUSE DE VARIATION DE PRIX

Le CEDANT donne son accord pour désintéresser, à titre de réduction de prix, le CESSIONNAIRE de toute perte de clients par la SOCIETE LALANDE ET ASSOCIES qui surviendrait à compter du 30 juin 2011. A cet égard le CEDANT restituera au CESSIONNAIRE:

49 % du chiffre d'affaires d'honoraires HTVA, hors remboursements de frais et autres débours, facturé au client concerné pendant l'exercice clos le 30 juin 2010 par la SOCIETE si le client concerné devait cesser toute relation avec la SOCIETE LALANDE ET ASSOCIES entre le 1^{er} juillet 2011 et le 30 juin 2012, 66 % de 49 %, soit 32,34 % du chiffre d'affaires d'honoraires HTVA, hors remboursements de frais et autres débours, facturé au client concerné pendant l'exercice clos le 30 juin 2010 si le client concerné devait cesser toute relation avec la SOCIETE LALANDE ET ASSOCIES entre le 1^{er} juillet 2012 et le 30 juin 2013, 33 % de 49 %, soit 16,17 % du chiffre d'affaires d'honoraires HTVA, hors remboursements de frais et autres débours, facturé au client concerné pendant l'exercice clos le 30 juin 2010 si le client concerné devait cesser toute relation avec la SOCIETE LALANDE ET ASSOCIES entre le 1^{er} juillet 2013 et le 30 juin 2014.

Il est convenu entre les parties que le CEDANT sera dégagé de toute obligation à cet égard au-delà du 30 juin 2014.



Il est également convenu entre les parties que si la clause de non concurrence convenue entre les parties devait ouvrir droit à indemnisation au profit du CESSIONNAIRE, sans qu'il y ait d'intention déloyale de la part du CEDANT, cette clause de révision de prix ne recevra pas application, le CESSIONNAIRE ayant été suffisamment désintéressé par l'application de la clause de non concurrence.

Il est également convenu entre les parties que, pour les besoins des présentes, l'obligation du CEDANT au titre de cette clause de variation de prix sera plafonnée dans les mêmes limites que celles convenues dans la garantie d'actif et de passif qui sera signée, ce jour, entre les parties, et concurremment avec toutes éventuelles causes de mises en jeu de la garantie d'actif de passif.

Il est aussi convenu entre les parties que la présente clause ne saurait recevoir application que si le chiffre d'affaires de l'exercice de 12 mois au cours duquel le client concerné a cessé toute relation avec la SOCIETE LALANDE ET ASSOCIES est inférieur à 1 830 000 euros HTVA, ou si le résultat net comptable après impôt de la SOCIETE au cours de ce même exercice est inférieur à 100 000 euros. Le chiffre d'affaires de la SOCIETE, pour les besoins des présentes, et de convention expresse entre les parties, inclura les honoraires de commissariat aux comptes, d'expertise et de conseil facturés par les associés de la SOCIETE, tant par eux mêmes que par toute société ou structure dans laquelle ils détiennent une participation.

Il est enfin convenu entre les parties que la présente clause ne saurait recevoir application si la cessation des relations du client concerné avec la SOCIETE LALANDE ET ASSOCIES était due à l'ouverture d'une procédure collective au sein de ce client, à une cessation d'activité volontaire ou non, ou à une reprise de l'activité de ce client par un tiers, que ce soit en cas de cession de fonds de commerce, de fusion, d'apport, ou de rachat du capital ou de l'activité du client concerné.

GARANTIE

Concomitamment à la réalisation des présentes, le CEDANT consent une garantie d'actif et de passif. Cette garantie porte sur le bilan au 30 juin 2010.

Cette garantie est consentie au profit du CESSIONNAIRE.

4/.CLAUSE D'ARBITRAGE

RJF⁸

Tout différend qui surgirait entre les parties concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent accord, sera soumis à arbitrage.

A cet effet, la partie désireuse de prendre l'initiative de l'arbitrage (la première partie) adressera à l'autre une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, indiquant cette intention, ainsi que le nom de l'arbitre qu'elle aura choisi.

L'autre partie (la seconde partie) devra, par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée dans un délai de vingt (20) jours à compter de l'expédition de la première notification, désigner un deuxième arbitre.

Ces deux arbitres devront, dans un délai de quinze (15) jours suivants la nomination du second d'entre eux, désigner un troisième arbitre.

A défaut

· par la seconde partie d'avoir adressé à la première, dans le délai ci-dessus, la lettre susmentionnée,

· ou, par les deux arbitres d'avoir, dans le délai ci-dessus prévu, désigné un troisième arbitre,

la partie la plus diligente saisira, par voie de requête, le Président du Tribunal de Commerce compétent, d'une demande de désignation du troisième arbitre, selon le cas.

La commission d'arbitrage devra rendre sa sentence arbitrale dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de sa constitution définitive.

Faute de respecter ce délai, le différend sera soumis aux Tribunaux compétents, à l'initiative de la partie la plus diligente.

5/. SIGNIFICATION DE LA SOCIETE

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Bernard LALANDE en vue de la signification des présentes à la société. Cette signification pourra être effectuée par le dépôt d'un original du présent acte au siège social de la Société contre remise par la gérance d'une attestation de ce dépôt.

6/. DEMISSION DU CO-GERANT

Monsieur Joël FARBOS confirme aux termes des présentes sa démission de ses fonction de gérant de la société à compter de ce jour et ce, sans indemnités d'aucune sorte.

7/. DECLARATIONS FISCALES .. ENREGISTREMENT

20/09
JF

Les parties déclarent

- Que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code Général des impôts et qu'elle n'est pas à prépondérance immobilière
- Que la société CABINET LALANDE FARBOS ET ASSOCIES dont les parts sont présentement cédées est soumise à l'impôt sur les sociétés ,
- Que le nombre total de parts de la société est de 17280 parts sociales.

Le CESSIONNAIRE supportera seul les droits d'enregistrement des présentes.

Pour la perception des droits d'enregistrement, les cédants attestent que les parts, objet des présentes cessions, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

8/ FORMALITES DE PUBLICITE

Tous pouvoirs sont conférés à Monsieur Bernard LALANDE, gérant, pour constater le caractère définitif de la modification des statuts lorsque la cession aura été signifiée à la Société et effectuer toutes les formalités de dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de SAINTES.

9/ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social.

10/ANNEXES

ANNEXE 1 – BILAN AU 30 JUIN 2010
ANNEXE 2 – LISTE DES SALAIRES
ANNEXE 3 – BAUX
ANNEXE 4 – CONTRATS ASSURANCE
ANNEXE 5 – ZONE DE NON CONCURRENCE

Fait à MONTENDRE
En 6 exemplaires
Le 12 mai 2011
Deux mil onze

Le CEDANT

Le Gérant
Le CESSIONNAIRE

Claire DAUBE
Agent des impôts

DUPLICATA

Enregistré à SIE SAINTES - SERVICE ENREGISTREMENT
Le 09/09/2011 Bordereau n°2011/913 Case n°2
Enregistrement 22 162 € Pénalités
Total liquidé vingt-deux mille cent soixante-deux euros
Montant reçu vingt-deux mille cent soixante-deux euros
L'Agent

En 2718

10

BILAN - ACTIF

ACTIF	Valeurs nettes au 30/06/10	Valeurs nettes au 30/06/09	Variation	
			en valeur	en %
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	1 142	4 898	-3 755	-77
Fonds commercial (1)	834 632	834 632		
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations tech., matériel et outillages indus.				
Autres immobilisations corporelles	43 968	49 528	-5 560	-11
Immobilisations corporelles en cours	2 010	2 010		
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	4 341	4 341		
TOTAL (I)	886 092	895 408	-9 315	-1
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	578	704	-126	-18
Avances et acomptes versés sur commandes	5 815	1 914	3 900	204
Créances (3)				
Clients (3)	310 424	428 667	-118 243	-28
Clients douteux, litigieux (3)	61 601	26 853	34 749	129
Provisions pour dépréciations des clients	-33 073	-18 663	-14 410	-77
Clients Factures à établir (3)	250 332	189 179	61 153	32
Autres (3)	49 597	3 188	46 409	
Capital souscrit - appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	23 295	255 683	-232 389	-91
Charges constatées d'avance (3)	54 395	47 802	6 593	14
TOTAL (II)	722 963	935 328	-212 365	-23
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes remboursement des emprunts (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	1 609 056	1 830 736	-221 680	-12
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)	61 601	26 853		

BILAN - PASSIF

PASSIF	Valeurs au 30/06/10	Valeurs au 30/06/09	Variation	
			en valeur	en %
CAPITAUX PROPRES				
Capital	658 580	658 580		
dont versé	658 580			
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale	54 312	42 151	12 161	29
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	158 091	137 846	20 245	15
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	72 641	243 222	-170 581	-70
SITUATION NETTE	943 624	1 081 799	-138 175	-13
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	943 624	1 081 798	-138 175	-13
AUTRES FONDS PROPRES				
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (I) Bis				
PROVISIONS				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (II)				
DETTES (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aup. des établiss. de crédit (2)	83 131	114 399	-31 269	-27
Emprunts et dettes financières diverses (3)				
Groupe et associés	42 380	24 133	18 247	76
Avances et acptes recus sur commandes en cours				
Fournisseurs	32 546	20 843	11 702	56
Fournisseurs, factures non parvenues	2 216	6 287	-4 071	-65
Dettes fiscales et sociales	283 284	299 871	-16 587	-6
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés				
Autres dettes	9 898	7 193	2 705	38
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance	211 977	276 210	-64 233	-23
TOTAL (III)	665 432	748 937	-83 505	-11
Ecarts de conversion passif (IV)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	1 609 056	1 830 736	-221 680	-12
(1) Dont à plus d'un an	52 915	83 017		
(1) Dont à moins d'un an	612 517	665 921		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes crédit. de banques				
(3) Dont emprunts participatifs				

COMPTE DE RESULTAT SYNTHÉTIQUE

	Du 01/07/09 Au 30/06/10	Du 01/07/08 Au 30/06/09	Variation	
			en valeur	en %
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises	149	730	-581	-80
<i>dont à l'exportation</i>				
Production vendue (biens et services)	1 929 283	2 164 975	-235 692	-11
<i>dont à l'exportation</i>				
Montant net du chiffre d'affaires	1 929 433	2 165 705	-236 273	-11
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation	7 450	1 340	6 110	456
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	19 729	13 795	5 934	43
Autres produits	13	7	6	83
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 956 624	2 180 848	-224 224	-10
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises		652	-652	-100
Variation de stocks	126	-266	392	147
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes	382 761	434 067	-51 306	-12
Impôts, taxes et versements assimilés	49 882	51 586	-1 705	-3
Salaires et traitements	963 106	957 352	5 754	1
Charges sociales	398 982	331 263	67 719	20
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations dotations aux amortissements	28 470	29 567	-1 097	-4
Sur immobilisations dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant dotations aux dépréciations	24 449	15 569	8 880	57
Dotations aux provisions				
Autres charges	9 795	8 639	1 156	13
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1 857 571	1 828 428	29 143	2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	99 054	352 420	-253 367	-72
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice ou perte transférée (III)				
Perte ou bénéfice transféré (IV)				
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs				
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs				

Handwritten signature and initials: *R. F. J. P.*

COMPTE DE RESULTAT SYNTHÉTIQUE

	Du 01/07/09 Au 30/06/10	Du 01/07/08 Au 30/06/09	Variation	
			en valeur	en %
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mob. et créances d'actif immob. (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur prov. et dépréciations et transf. de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de val.mob. de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)				
Charges financières				
Dotations amortissements, dépréciations, provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	3 353	4 326	-972	-22
Différences négatives de change				
Charges sur cessions de valeurs mob. de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)	3 353	4 326	-972	-22
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	-3 353	-4 326	972	22
RÉSULTAT COURANT avt impôts (I-II+III-IV+V-VI)	95 700	348 095	-252 395	-73
Produits exceptionnels				
Sur opérations de gestion	2 293	121	2 172	
Sur opérations en capital	537	3	534	
Reprises sur prov., dépréciations et transferts de charges				
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	2 830	125	2 706	
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	2 854	519	2 335	450
Sur opérations en capital	196		196	
Dotations amortissements, dépréciations, provisions				
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	3 050	519	2 531	488
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-219	-394	175	44
Participation des salariés aux résultats (IX)				
Impôt sur les bénéfices (X)	22 840	104 479	-81 639	-78
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	1 959 455	2 180 973	-221 518	-10
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 886 814	1 937 751	-50 937	-3
Bénéfice ou Perte	72 641	243 222	-170 581	-70
(3) Dont produits concernant les entités liées (4) Dont intérêts concernant les entités liées				

RÈGLES ET MÉTH. COMPTABLE**RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de

leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),

des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,

le cas échéant de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elles sont situées.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité ou de la durée d'usage prévue

Matériels et outillages industriels	3 ans
Matériels et outillages	3 ans
Matériels bureau & informatiq	3 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Stocks

Les stocks sont évalués selon la méthode premier entré, premier sorti (FIFO).

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

K. A. T. 20

SARL CABINET LALANDE - FARBOS
IMMOB. CORPORELLES

Exercice Clos le : 30/06/2010

CADRE A		IMMOBILISATIONS	V. brute des immob. début d'exercice	Augmentations	
				suite à réévaluation	acquisitions
INCORPOR.	Frais d'établissement, de recherche et de développement	TOTAL I			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	853 357		1 490
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions	Sur sol propre			
		Sur sol d'autrui			
		Instal.géné., agencés & aménagés const.			
	Installations techniques, matériel & outillage indust.				
		Instal. gén., agencés & aménagés divers	49 807		
	Autres immos corporelles	Matériel de transport	8 706		
		Matériel de bureau & info., mobilier	107 464		17 860
		Emballages récupérables & divers			
	Immobilisations corporelles en cours	2 010			
	Avances et acomptes				
		TOTAL III	167 987		17 860
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				
	Autres participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts et autres immobilisations financières		4 341		
		TOTAL IV	4 341		
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			1 025 684		19 350

CADRE B		IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute des immob. fin ex.	Réévaluation légale Valeur d'origine
			par virt poste	par cessions		
INCORFOR.	Frais d'étps, de recherche & de dével.	TOTAL I				
	Autres postes d'immob. incorporelles	TOTAL II			854 847	
CORPORELLES	Terrains					
	Constructions	Sur sol propre				
		Sur sol d'autrui				
	Inst.tech., mat. outillage indus.	Ins. gal. agen. amé. cons				
		Ins. gal. agen. amé. div.			49 807	
	Autres immos corporelles	Matériel de transport			8 706	
		Mat.bureau, info., mob.		17 109	108 215	
	Emballages récup. div.					
Immos corporelles en cours				2 010		
Avances et acomptes						
		TOTAL III		17 109	168 737	
FINANCIERES	Part. évaluées par mise en equivalence					
	Autres participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts & autres immob. financières				4 341	
		TOTAL IV			4 341	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)				17 109	1 027 925	

15 09 2010

AMORTISSEMENTS

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Amortissements début d'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions amort. sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement, de recherche et de développement TOTAL					
Autres immobilisations incorporelles TOTAL		13 828	5 245		19 073
Terrains					
Constructions	Sur sol propre				
	Sur sol d'autrui				
	Inst. générales agen. aménag. cons.				
Inst. techniques matériel et outill. industriels					
Autres immos corporelles	Inst. générales agencem. amén. div.	29 308	5 354		34 663
	Matériel de transport	5 504	1 741		7 245
	Mat. bureau et informatique, mob.	81 636	16 129	16 914	80 851
	Emballages récupérables divers				
TOTAL		116 449	23 224	16 914	122 760
TOTAL GENERAL		130 276	28 470	16 914	141 832

CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES						
Immobilisations amortissables		DOTATIONS			REPRISES			Mouv. net des amorts fin de l'exercice
		Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissements								
TOTAL								
Immob. incorporelles								
TOTAL								
Constr. <								

ACTIF CIRCULANT - CRÉANCES**ÉTAT DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE**

CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
ACTIF IMMOBILISÉ		Créances rattachées à des participations			
		Prêts (1) (2)			
		Autres immobilisations financières	4 341		4 341
ACTIF CIRCULANT		Clients douteux ou litigieux	61 601		61 601
		Autres créances clients	560 756	560 756	
		Créances rep. titres prêtés prov /dep. antér			
		Personnel et comptes rattachés			
		Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
		Impôts sur les bénéfices	41 866	41 866	
		Etat & autres	4 183	4 183	
		coll. publiques			
		Autres impôts, taxes & versements assimilés			
		Divers			
		Groupe et associés (2)			
		Débiteurs divers (dont créances rel. op. de pens. de titres)	3 549	3 549	
		Charges constatées d'avance	54 395	54 395	
TOTAUX			730 690	664 748	65 942
Renvois	(1)	Montant	- Créances représentatives de titres prêtés - Prêts accordés en cours d'exercice - Remboursements obtenus en cours d'exercice		
	(2)	des			
		Prêts & avances consentis aux associés (pers.physiques)			

ETAT DES DETTES**ÉTAT DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE**

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an & 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts & dettes	à 1 an max. à l'origine				
etbs de crédit (1) (4)	à plus d'1 an à l'origine	83 131	30 216	52 915	
Emprunts & dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs & comptes rattachés (3)		34 762	34 762		
Personnel & comptes rattachés		68 833	68 833		
Sécurité sociale & autres organismes sociaux		78 757	78 757		
Etat & autres	Impôts sur les bénéfices				
collectiv. publiques	Taxe sur la valeur ajoutée	121 749	121 749		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes & assimilés	13 945	13 945		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés					
Groupe & associés (2)		42 380	42 380		
Autres dettes (dt det. rel. opér. de titr.)		9 898	9 898		
Dette représentative des titres empruntés					
Produits constatés d'avance		211 977	211 977		
TOTAUX		665 432	612 517	52 915	
Renvois	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	31 233			
	(2) Montant divers emprunts, dettes/associés				

15 JP

SARL CABINET LALANDE - FARBOS
IMMOB. INCORPORELLES

Exercice Clos le : 30/06/2010

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

FONDS COMMERCIAL

Désignation	VALEUR NETTE	ACHETÉS	RÉÉVALUÉS	REÇUS EN APPORT
CLIENTELE MONTENDRE	651 720			651 720
DROIT PRES.CLIENTELE ST JEAN	182 912	182 912		
TOTAL DU FONDS COMMERCIAL	834 632	182 912		651 720
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (Partiel)	834 632			

[Handwritten signatures and initials]

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

	NOMBRE	VALEUR NOMINALE
Actions / parts sociales composant le capital au début de l'exercice	17 280.00	38.11
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	17 280.00	38.11

CPTES DE RÉGULARISATION ACTIF

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	MONTANT
Exploitation	54 395
Financiers	
Exceptionnels	
TOTAL	54 395

PRODUITS À RECEVOIR

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	MONTANT
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	250 332
Autres créances	120
TOTAL	250 452



CPTES DE RÉGULARISATION PASSIF

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	MONTANT
Exploitation	211 977
Financiers	
Exceptionnels	
TOTAL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	211 977

CHARGES À PAYER

CHARGES À PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	MONTANT
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	114
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 216
Dettes fiscales et sociales	111 130
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	8 348
TOTAL DES CHARGES À PAYER	121 809

classement par date d'entree

ETAT DES SALAIRES

Montendre	Effect	Année n.	Niveau	Coef.	S	Date Entrée	Heures	Ancienneté	Qualification	Fonction	Remarques , diplômes...
St Jean d'Angely	Effect	Année n.	Niveau	Coef.	S	Date Entrée	Heures	Ancienneté		Fonction	Diplômes
1 Annie BERTRAND	1	1962	N4	260	NC	28/04/1980	147,33	31,25	Assistante Confirmée	Collab Comptable	Bac
2 Bruno ATTANA	1	1961	N2	450	C	03/09/1985	169,00	25,90	cadre de direction	Directeur de Cabinet	DECS
3 Jocelyne MASSIERE	1	1958	N4	280	NC	16/01/1989	147,33	22,52	Assistante Confirmée	Collab Comptable	BTS
4 Bernadette GODET	1	1954	N4	280	NC	22/10/1990	147,33	20,76	Assistante Confirmée	Collab Comptable	Bac
5 Cécile DECOU	1	1959	N4	220	NC	27/11/1990	130,00	20,66	Assistante	Collab Comptable	BAC
6 Christophe LIEVRE	1	1968	N4	260	NC	29/07/1991	147,33	19,99	Assistant Confirmée	Collab Comptable	BTS
7 Séverine PAUVIF	1	1971	N4	260	NC	03/01/1994	147,33	17,56	Assistante Confirmée	Responsable administratif	BTS
8 Marie Christine DUPIN	1	1969	N4	260	NC	17/10/1994	147,33	16,77	Assistante Confirmée	Collab Comptable	Bac
9 Cosette GARREAU	1	1953	N4	240	NC	01/01/1996	110,50	15,56	Assistante	Collab Comptable	BAC
10 Lydie LHERMITE	1	1977	N4	260	NC	14/09/1998	147,33	12,86	Assistante Confirmée	Collab gestion du cabinet	Bac
1 Hubert DUCAU	1	1962	N4	300	NC	02/08/1999	73,67	11,98	Assistant Principal	Informaticien	BTS
12 Arnault CHAUVIERE	1	1970	N2	450	C	08/01/2001	147,33	10,54	cadre de direction	Directeur Administratif	école de commerce
13 Delphine CLEMENCEAU	1	1972	N4	260	NC	22/10/2001	147,33	9,75	Assistante	Collab Comptable	Bac
14 Brigitte ATTANA	1	1958	N5	170	NC	01/10/2002	169,00	8,81	Employée	Secrétariat Accueil Standart	
15 Geneviève HILLAIRET	1	1952	N4	240	NC	02/06/2003	169,00	8,14	Assistante	Collab Comptable	BAC
16 Katia COMMO	1	1961	N5	170	NC	09/10/2003	73,66	7,79	Femme de ménage	Femme de ménage	
17 Jean Noel WOLF	1	1968	N4	220	NC	01/07/2005	169,00	6,06	Employé	Collab Comptable	BAC
18 Chantal DALLLET	1	1959	N4	220	NC	01/07/2005	189,00	6,08	Employée	Colla Sociale	BAC
19 Anne PAUVIF	1	1972	N5	180	NC	01/12/2005	147,33	5,64	Secrétaire Standardiste	Accueil Standart	BTS
20 Maud BELAUD	1	1982	N2	450	C	05/01/2006	147,33	5,54	cadre de direction	DR de mission d'expertise C	mémorialiste EC
21 Sabrina GARCIA	1	1985	N5	175	NC	02/10/2006	169,00	4,80	Employé	Collab Comptable	DCG
22 Annie BUREAU	1	1963	N5	170	NC	02/10/2006	17,33	4,80	Femme de ménage	Femme de ménage	
23 Maxime JALABERT	1	1982	ECS	330	C	15/01/2007	147,33	4,52	cadre	Cadre Comptable	ex-Stagiaire E-C
24 Carole BOST	1	1980	N3	300	C	14/01/2008	147,33	3,52	Chef de mission Audit	Cadre CAC	Maîtrise de droit / Master 2 Sciences Po
25 Nicolas BIJOU	1	1986	N5	170	NC	15/10/2009	147,33	1,76	Assistant Comptable	Collab Comptable	Contrat de professionnalisation / DSCG
26 Jennifer JACQUET	1	1987	N4	220	NC	19/10/2009	147,33	1,75	Assistante	Collab Comptable	DCG
27 Sohie COUNIL	1	1970	N5	175	NC	16/12/2009	86,67	1,59	Assistante de gestion	Collab Comptable	
28 François DUPONT	1	1989	APPR		NC	06/09/2010	151,67	0,87	Apprenti Comptable	Apprentissage	DCG
29 Romain ROUET	1	1980	N2	450	C	14/08/2011	147,33	0,00	cadre de direction	DR du service AUDIT	ees

RENOUVELLEMENT DE BAIL PROFESSIONNEL

- & -

ENTRE :

La Société S.C.I. DE L'ENCLOUSE, *Bailleresse.*

ET :

- La Société CABINET LALANDE-FARBOS ET ASSOCIÉS,
Preneuse.

- & -

CABINET JURIDIQUE LALANDE ET ASSOCIÉS

5, rue des Boucheries
Tél. 05 46 49 40 99



17130 MONTENDRE
Fax 05 46 70 33 47

[Handwritten signatures and initials]

RENOUVELLEMENT DE BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- La Société S.C.I. DE L'ENCLOUSE,
Société Civile Immobilière au capital de 1.524,49 Euros,
Dont le siège social est à L'Enclose - CHARDES - 17130 MONTENDRE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le N° 344 120 860 RCS SAINTES,

Représentée par Mme AMBLARD Marie-Claude, Gérante,

CI-APRES DENOMMEE, le BAILLEUR
D'UNE PART,

ET

- La Société CABINET LALANDE-FARBOS ET ASSOCIES,
Société à Responsabilité Limitée d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes au capital
de 658.580 Euros,
Dont le siège social est 3 Rue des Boucheries - 17130 MONTENDRE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le N° 413 506 478 RCS SAINTES,

Représentée par M. LALANDE Bernard, CoGérant,

CI-APRES DENOMMEE, LE LOCATAIRE
D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à MONTENDRE du 25 juin 1997 le bailleur a consenti au locataire un bail professionnel portant sur une partie de l'ensemble immobilier situé 3 et 5 Rue des Boucheries à MONTENDRE (17130).

Ce bail avait été initialement consenti pour une durée de six années à compter du 1^{er} Juillet 1997 pour se terminer le 30 Juin 2003, moyennant un loyer mensuel initial de TREIZE MILLE SEPT CENTS Francs (13.700 F) H.T. soit 2.088,55 Euros, T.V.A. en sus, et sous diverses charges et conditions qu'il n'y a pas lieu de rappeler ici.

Aux termes d'un avenant en date à MONTENDRE du 4 août 1997, la date d'effet du bail a été modifiée et fixée au 1^{er} octobre 1997 ledit bail devant, par conséquent, se terminer le 30 septembre 2003.

Ceci étant exposé, il est passé au renouvellement de bail professionnel, objet des présentes

RCA

BL
Q JF
13

RENOUVELLEMENT DE BAIL PROFESSIONNEL

La Société S.C.I. DE L'ENCLOUSE donne en location à la Société CABINET LANDE-FARBOS ET ASSOCIES, qui accepte, les lieux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à MONTENDRE (17130), 3 et 5 Rue des Boucheries, cadastré Section D N° 714, à savoir :

Article 1 - DESIGNATION

La partie louée comprend

1°) Au 3 Rue des Boucheries :

* au rez-de-chaussée un hall – salle d'attente, un bureau-accueil, deux pièces à usage de dépôt (photocopieur, entretien. .), deux bureaux,

* à l'étage 7 bureaux, un W.C., une petite remise ,

2°) Au 5 Rue des Boucheries :

* à l'étage 2 bureaux et une salle informatique.

3°) Dispositions particulières

Il est précisé que le rez-de-chaussée du 5 Rue des Boucheries est louée à la S.E.L.A.R.L. CABINET JURIDIQUE LANDE ET ASSOCIES à laquelle a été reconnue un passage pour accéder aux toilettes et au bureau situés dans l'autre partie du bâtiment. La locataire déclare, à ce sujet, avoir connaissance du bail professionnel existant entre le bailleur et la S.E.L.A.R.L. CABINET JURIDIQUE LANDE ET ASSOCIES.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserve, le locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les occuper déjà et les prendre dans l'état dans lesquels ils se trouvent.

Article 2 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente location est soumise aux dispositions de l'Article 57 A de la Loi N° 86-1290 du 23 décembre 1986 et relève, pour le surplus, des dispositions du Code Civil. Elle est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que la locataire s'oblige à exécuter et accomplir

1° - Destination

Les locaux loués sont à usage exclusivement professionnel pour l'activité de Cabinet d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes.

2° - Occupation - Jouissance :

Le locataire occupera les lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail.

Il ne pourra sous-louer, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux, à l'exception des confrères exerçant une activité identique.

Il ne pourra céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location, si ce n'est à un successeur dans sa profession et à charge, en ce cas, d'avertir préalablement par écrit le bailleur de la cession projetée et de rester garant solidaire de son cessionnaire.

Il devra tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers et en jouir en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires.

20 A BL 4
4 5 7

3° - Etat des lieux - Entretien - Travaux, Réparations :

Le locataire prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, le logement devant respecter les caractéristiques de décence définies par le décret N° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Il devra les entretenir, pendant toute la durée de la location et les rendre, en fin de bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien lui incombant, notamment du fait des dégradations survenues de son fait ou du fait de personnes à son service.

Il ne pourra faire aucun percement de mur, ni changement de distribution, ni travaux ou aménagement dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et sous la surveillance de l'architecte de celui-ci.

Il devra laisser, à la fin du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les décors, embellissements et autres travaux qu'il aura fait faire, dans le respect de la clause précédente, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux en leur état primitif, aux frais du locataire.

Il devra entretenir en bon état les canalisations intérieures, les robinets d'eau, les canalisations et appareils électriques ou de gaz.

Il devra faire ramoner, à ses frais, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règlements administratifs, les cheminées ou conduits de fumée, et faire entretenir régulièrement, et au moins une fois par an, tous les appareils et installations diverses pouvant exister dans les lieux loués.

Il devra laisser le bailleur visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que cela sera nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'ensemble, il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux loués, entraînant des réparations à la charge du propriétaire. Au cas où il manquerait à cet engagement, il ne pourrait réclamer aucune indemnité à la charge du bailleur en raison de ces dégradations et seraient responsables envers lui de l'aggravation du dommage, survenue après la date à laquelle il l'a constatée.

Article 3 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le locataire devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, leur mobilier et leurs équipements ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes à toute demande du bailleur.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux loués et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

Article 4 - REGLEMENTATION GENERALE

Le locataire devra acquitter exactement toutes les contributions personnelles et mobilières et satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne soit point inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tout règlement intérieur.

En cas de vente des lieux loués ou en cas de congés donné ou reçu, il devra souffrir, dans les trois derniers mois de la location, l'apposition de panneaux et laisser visiter les lieux, tous les jours sauf dimanches et fêtes de 9 Heures à 12 Heures et de 14 Heures à 18 Heures.

1 CA

RL
9 JF

Article 5 - DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de **NEUF ANNEES** qui commence à courir le **1^{ER} OCTOBRE 2003** pour se terminer le **30 SEPTEMBRE 2012**.

Il est rappelé qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve d'un préavis donné par l'une des parties, six mois avant la date d'expiration du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Article 6 - CONGE

Au terme du contrat, chacune des parties pourra notifier à l'autre son intention de mettre fin au bail, sous réserve de respecter un préavis de **SIX MOIS**.

Pendant le cours du bail, le locataire pourra à tout moment, notifier au bailleur son intention de quitter les locaux sous réserve de respecter un préavis de **SIX MOIS**.

Les notifications correspondantes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifiées par acte d'huissier de justice.

Article 7 - LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **DEUX MILLE QUATRE CENT TRENTE NEUF EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (2.439,18 €) H.T.** dont le paiement sera effectué le **PREMIER DE CHAQUE MOIS**, terme à échoir au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit désigné par lui, le premier paiement devant avoir lieu le **1^{er} octobre 2003**.

Le prix du loyer ainsi fixé sera réévalué chaque année à la date d'anniversaire du contrat, automatiquement, en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de référence est celui du **4^{ème} Trimestre 2002** dont la valeur est de 1172.

En sus du loyer, le locataire paiera la T.V.A. et les charges et taxes mises à la charge par la loi, l'usage des lieux, le règlement de copropriété et la présente convention.

Article 9 - CHARGES

Les charges et prestations récupérables sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, des dépenses d'entretien et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impôts, taxes et redevances existants ou à créer pouvant être mis à la charge du locataire notamment

- taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- quote-part de la taxe foncière que le locataire remboursera au bailleur au prorata de la surface louée,
- dépenses relatives à l'éclairage des parties communes,
- dépenses relatives à l'entretien des parties communes,
- publicité commune.

Le paiement des charges, taxes, prestations et fournitures s'effectuera annuellement au moment de l'établissement des comptes.

En outre, il est expressément convenu que les abonnements éventuels de téléphone et d'électricité seront mis au nom du locataire qui devra en supporter les frais et devra régler directement les dépenses y afférentes.

MCA
RL
RQ JP

Article 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul mois de loyer à son échéance, ou des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du bail, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter demeurée sans effet, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalité judiciaire.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira pour les y contraindre, d'une Ordonnance de Référé rendue par le **PRESIDENT** du **TRIBUNAL D'INSTANCE DE JONZAC**.

En outre, il est expressément convenu que tout mois de loyer non payé à son échéance, comme toutes charges ou frais non réglés dans les mêmes conditions seront, en vertu de l'Article 1226 du Code Civil, majorés de 10 % à titre de clause pénale et ce, huit jours après l'envoi, par le bailleur d'une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le paiement et indiquant son intention de faire jouer la clause pénale et ce, sans qu'il soit dérogé à la clause résolutoire précédemment énoncée et sans préjudice des dommages et intérêts que le bailleur pourrait être amené à réclamer en raison de la carence des locataires.

Article 10 - ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur en son siège social,
- le locataire dans les lieux loués.

Article 11 - FRAIS

Les honoraires et frais des présentes seront supportées par le locataire qui s'y engage.

Le présent bail étant soumis à la T.V.A., celle-ci sera payée au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

FAIT EN 2 EXEMPLAIRES,

A MONTENDRE,

Le 30 Septembre 2003.

LE BAILLEUR

LE LOCATAIRE



N° 1

BAIL PROFESSIONNEL



Entre les soussignés :

Monsieur **Jean COMBES**, agissant en sa qualité de Maire de la commune de Saint Jean d'Angély, et au nom de ladite commune,

ci-après dénommé **LE BAILLEUR**

D'UNE PART,

ET

La **SARL LALANDE-FARBOS et Associés** dont le siège social est situé **3 rue des Boucheries - BP 13 - 17130 MONTENDRE**, représentée par **Monsieur Bernard LALANDE**,

ci-après dénommé **LE PRENEUR**

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La commune de Saint Jean d'Angély a, par ces présentes, donné à bail à loyer, à titre professionnel les locaux ci-après désignés :

♦ DÉSIGNATION

Un local d'environ **90 m²** sis **2 rue Jélu 17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY**, comprenant :

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| - au rez-de-chaussée : | * une entrée |
| | * un bureau |
| | * un WC |
| - au 1 ^{er} étage : | * une salle d'attente |
| | * un bureau |

ledit immeuble entièrement aménagé de façon à permettre l'activité du preneur.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserves, le locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

B2
Li
e
JF
R

CHAPITRE 1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

La présente location est soumise aux dispositions de l'article 57A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et relève, pour le surplus, des dispositions du code civil. Elle est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et à accomplir.

♦ DESTINATION

Les locaux présentement loués sont destinés au PRENEUR pour l'exercice de sa profession **d'expert comptable et de commissaire aux comptes** à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage.

Le PRENEUR ne pourra notamment affecter la chose louée, en tout ou partie, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, fût-ce à titre temporaire ou momentané.

La location est donc soumise, outre aux dispositions impératives de l'article 57-A précité de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aux seules clauses et dispositions du présent contrat et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du code civil.

La loi du 1er septembre 1948 et les dispositions autres que celles de l'article 57-A précité de la loi du 23 décembre 1986 ne lui sont pas applicables.

♦ DURÉE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six ans qui commencera à courir le **1er juillet 2005** pour se terminer le **30 juin 2011**.

A son expiration, et à défaut de congé notifié selon les règles prévues ci-après, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de six années.

♦ RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le preneur aura seul la faculté de résilier par anticipation le présent contrat de location, à tout moment, sous réserve de notifier sa décision au BAILLEUR selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

♦ CONGÉ

Le congé devra être notifié au moins SIX mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

En cas de congé notifié par le BAILLEUR, le PRENEUR ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement la chose louée.

En cas de congé notifié par le PRENEUR, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre locataire en accord avec le BAILLEUR.

♦ ETAT DES LIEUX

Le BAILLEUR est tenu de délivrer au PRENEUR les locaux en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

Les parties reconnaissent que les locaux sont donnés en location suivant état des lieux signé contradictoirement lors de l'entrée en jouissance.

B2 J.C. Q
JP

♦ LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel hors taxes de 502,33 € (cinq cent deux euros et trente trois centimes) soit 600,79 € TTC (six cents euros et soixante dix neuf centimes)**.

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois pour le **1er juillet 2005** entre les mains du receveur municipal.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au PRENEUR un mois avant l'échéance.

♦ CHARGES

La ville gardera à sa charge la taxe foncière. Toutes les dispositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, mises ou à mettre en place sur l'immeuble dont il s'agit, restent à la charge du locataire ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

♦ DÉPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer sera exigé lors de l'entrée en jouissance et sera restitué le mois qui suivra la résiliation du bail, après que l'état des lieux ait été fait et accepté sans réserves.

♦ RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui du **4^{ème} trimestre 2004 soit 1269**.

L'indice servant de référence au calcul de chaque modification périodique sera celui du même trimestre de chaque année.

CHAPITRE II - CONDITIONS GÉNÉRALES

Ces conditions que les parties s'obligent à exécuter chacune, en ce qui la concerne, sont les suivantes

♦ OBLIGATIONS DU BAILLEUR

D'une part le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

a) de délivrer au PRENEUR le local en bon état d'usage et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et de supporter toutes autres réparations si nécessaire lui incombant.

b) d'assurer la jouissance paisible du local, et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux.

B2 Jc
q JFR

♦ CONDITIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

D'autre part le bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage

Occupation - Jouissance - Cession - Sous-location :

De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement selon leur destination.

De ne pouvoir sous-louer, ni céder, ni même prêter, en totalité ou en partie, son droit à la présente location sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.

De notifier au BAILLEUR par lettre recommandée, avec avis de réception, dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

Entretien - Travaux - Réparations

De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du local et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation ou aménagement dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR. Les transformations ou aménagements ainsi réalisés resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR sans aucune indemnité.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois tous les deux ans, par une entreprise qualifiée le chauffe-eau électrique qui est installé dans l'immeuble, de la même façon les installations électriques devront être vérifiées par un organisme agréé, conformément aux prescriptions du code du travail.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir de compteurs.

De justifier des entretiens ci-dessus mentionnés à la demande du BAILLEUR.

De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, fermetures de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le BAILLEUR ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

BZ JC R
P JF Q

Responsabilité et recours - Assurances

De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.

De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, tant les lieux loués que son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, le vol et la responsabilité civile, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au BAILLEUR à sa demande ainsi que du paiement des primes, de déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

De renoncer à tout recours contre le BAILLEUR :

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

De donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses emprunteurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont le PRENEUR est tenu, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge du PRENEUR en cette qualité et d'en justifier au BAILLEUR avant son départ des lieux.

Congé - Visites des lieux

En cas de vente des lieux loués ou, en cas de cessation du bail, dans les trois derniers mois précédant la fin de celui-ci, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf le dimanche et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et ceux des services mis à sa disposition par le BAILLEUR.

A la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux ; le PRENEUR aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au BAILLEUR ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun

B2 J.L. 13
a JH

cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

♦ CLAUSES PÉNALES

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le PRENEUR devra en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-dessous.

Afin de garantir au BAILLEUR la récupération effective et immédiate des lieux loués, le PRENEUR, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, versera au BAILLEUR une indemnité par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

♦ CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à son échéance et de la non exécution de l'une quelconque des obligations et charges résultant du présent contrat, et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il en sera de même au cas où le PRENEUR ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, le commandement devant alors énoncer la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Dans les deux cas précités, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

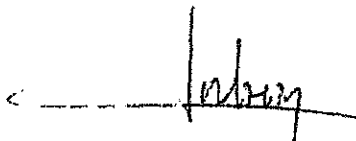
En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

♦ ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par le preneur dans les lieux loués et par le BAILLEUR en son domicile.

Fait à SAINT JEAN D'ANGELY, le 01 JUL. 2005
en deux exemplaires.

LE PRENEUR
Pour la SARL LALANDE-FARBOS et Associés,

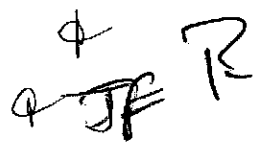


• Bernard LALANDE.

LE BAILLEUR
Pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély,
Le Maire,
Conseiller Régional,



Jean COMBES.





N° 2

BAIL PROFESSIONNEL



Entre les soussignés :

Monsieur **Jean COMBES**, agissant en sa qualité de Maire de la commune de Saint Jean d'Angély, et au nom de ladite commune,

ci-après dénommé **LE BAILLEUR**

D'UNE PART,

ET

La **SARL LALANDE-FARBOS et Associés** dont le siège social est situé **3 rue des Boucheries - BP 13 - 17130 MONTENDRE**, représentée par **Monsieur Bernard LALANDE**,

ci-après dénommé **LE PRENEUR**

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La commune de Saint Jean d'Angély a, par ces présentes, donné à bail à loyer, à titre professionnel les locaux ci-après désignés :

◆ DÉSIGNATION

Un local d'environ **130 m²** sis **38 rue du Jeu de Paume et 2 rue Jélu 17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY**, comprenant :

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| - au rez-de-chaussée : | * une entrée |
| | * trois bureaux |
| | * deux WC |
| - au 1 ^{er} étage : | * une salle d'attente |
| | * un bureau |

ledit immeuble entièrement aménagé de façon à permettre l'activité du preneur.

Ainsi que le tout existe, sans exception ni réserves, le locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Handwritten signatures and initials:
M
JC
JR
P

CHAPITRE 1 - CONDITIONS PARTICULIÈRES

La présente location est soumise aux dispositions de l'article 57A de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 et relève, pour le surplus, des dispositions du code civil. Elle est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que le locataire s'oblige à exécuter et à accomplir.

♦ DESTINATION

Les locaux présentement loués sont destinés au PRENEUR pour l'exercice de sa profession **d'expert comptable et de commissaire aux comptes** à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage.

Le PRENEUR ne pourra notamment affecter la chose louée, en tout ou partie, à l'usage d'habitation, que ce soit pour lui-même ou pour toute autre personne, même par simple prêt, commodité personnelle ou autre, fût-ce à titre temporaire ou momentané.

La location est donc soumise, outre aux dispositions impératives de l'article 57-A précité de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, aux seules clauses et dispositions du présent contrat et aux dispositions non contraires des articles 1714 à 1762 du code civil.

La loi du 1er septembre 1948 et les dispositions autres que celles de l'article 57-A précité de la loi du 23 décembre 1986 ne lui sont pas applicables.

♦ DURÉE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de six ans qui commencera à courir le **1er avril 2007** pour se terminer le **31 mars 2013**.

A son expiration, et à défaut de congé notifié selon les règles prévues ci-après, le présent bail sera reconduit tacitement pour une durée de six années.

♦ RÉSILIATION ANTICIPÉE

Le preneur aura seul la faculté de résilier par anticipation le présent contrat de location, à tout moment, sous réserve de notifier sa décision au BAILLEUR selon les règles prévues ci-après pour donner congé.

♦ CONGÉ

Le congé devra être notifié au moins SIX mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

En cas de congé notifié par le BAILLEUR, le PRENEUR ne sera redevable, pendant le délai de préavis, du loyer et des charges que pour le temps où il aura occupé réellement la chose louée.

En cas de congé notifié par le PRENEUR, celui-ci sera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si la chose louée se trouve occupée avant la fin du délai par un autre locataire en accord avec le BAILLEUR.

♦ ETAT DES LIEUX

Le BAILLEUR est tenu de délivrer au PRENEUR les locaux en bon état de réparations de toute espèce et les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.

Les parties reconnaissent que les locaux sont donnés en location suivant état des lieux signé contradictoirement lors de l'entrée en jouissance.

Handwritten signatures and initials:
m, Jic, R, and other illegible marks.

♦ LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel hors taxes de 761,61 € (sept cent soixante et un euros et soixante et un centimes) soit 910,89 € TTC (neuf cent dix euros et quatre vingt neuf centimes)**.

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois entre les mains du receveur municipal.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au PRENEUR un mois avant l'échéance.

♦ CHARGES

La ville gardera à sa charge la taxe foncière. Toutes les dispositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, mises ou à mettre en place sur l'immeuble dont il s'agit, restent à la charge du locataire ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

♦ DÉPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer sera exigé lors de l'entrée en jouissance et sera restitué le mois qui suivra la résiliation du bail, après que l'état des lieux ait été fait et accepté sans réserves.

♦ RÉVISION DU LOYER

Pendant le cours du présent bail, le loyer ci-dessus sera automatiquement modifié à effet du premier jour de chaque période annuelle en proportion des variations de l'indice du coût de la construction valeur brute, publié par l'I.N.S.E.E., sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque notification.

L'indice de base à retenir est celui du 3^{ème} trimestre 2006 (1381).

L'indice servant de référence au calcul de chaque modification périodique sera celui du même trimestre de chaque année.

CHAPITRE II - CONDITIONS GÉNÉRALES

Ces conditions que les parties s'obligent à exécuter chacune, en ce qui la concerne, sont les suivantes :

♦ OBLIGATIONS DU BAILLEUR

D'une part le BAILLEUR est tenu des obligations principales suivantes :

a) de délivrer au PRENEUR le local en bon état d'usage et les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et de supporter toutes autres réparations si nécessaire lui incombant.

b) d'assurer la jouissance paisible du local, et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux.

♦ CONDITIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

D'autre part le bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le

PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage :

Occupation - Jouissance - Cession - Sous-location :

De prendre possession des lieux loués, de les occuper et d'en user paisiblement selon leur destination.

De ne pouvoir sous-louer, ni céder, ni même prêter, en totalité ou en partie, son droit à la présente location sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

De tenir les lieux loués constamment garnis de meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et accessoires.

De notifier au BAILLEUR par lettre recommandée, avec avis de réception, dans le mois de l'évènement tout changement d'état civil pouvant survenir au cours du présent bail ou de son renouvellement.

Entretien - Travaux - Réparations

De prendre à sa charge, pendant le cours de l'occupation, l'entretien courant du local et des équipements, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives sauf si celles-ci sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

De ne faire aucun changement de distribution ni travaux de transformation ou aménagement dans les lieux loués, sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR. Les transformations ou aménagements ainsi réalisés resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR sans aucune indemnité.

De faire entretenir régulièrement et au moins une fois tous les deux ans, par une entreprise qualifiée le chauffe-eau électrique qui est installé dans l'immeuble, de la même façon les installations électriques devront être vérifiées par un organisme agréé, conformément aux prescriptions du code du travail.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique et ce, à partir de compteurs.

De justifier des entretiens ci-dessus mentionnés à la demande du BAILLEUR.

De souffrir sans indemnité tous travaux ou réparations, fermetures de jours de souffrance, reconstructions de murs mitoyens que le BAILLEUR ferait exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sous réserve de l'application de l'article 1724 du code civil, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

A l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

De supporter toutes modifications d'arrivées, de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

De tenir les lieux loués pendant toute son occupation en bon état de réparations locatives et d'entretien courant ; de les rendre tels en fin de jouissance, notamment en ce qui concerne les peintures, tentures et revêtements de sol ; d'acquitter le montant des réparations locatives et d'entretien courant résultant de l'état dressé lors de la restitution des clés.

Responsabilité et recours - Assurances

De répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le

M Jc @ R
JF

fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.

De faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, tant les lieux loués que son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, le vol et la responsabilité civile, par une compagnie d'assurance, et d'en justifier au BAILLEUR à sa demande ainsi que du paiement des primes, de déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

De ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

De renoncer à tout recours contre le BAILLEUR :

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

De donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses emprunteurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

De satisfaire à toutes les charges de ville ou de police dont le PRENEUR est tenu, d'acquitter tous impôts et taxes à la charge du PRENEUR en cette qualité et d'en justifier au BAILLEUR avant son départ des lieux.

Congé - Visites des lieux

En cas de vente des lieux loués ou, en cas de cessation du bail, dans les trois derniers mois précédant la fin de celui-ci, de souffrir l'apposition d'écriteaux, de laisser visiter les lieux deux heures par jour, par accord entre les parties et à défaut entre 17 et 19 heures, sauf le dimanche et jours fériés.

De ne pouvoir déménager, même partiellement avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de l'occupation et justifier par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués et ceux des services mis à sa disposition par le BAILLEUR.

A la restitution des clés, il sera dressé un état des lieux ; le PRENEUR aura l'obligation de faire connaître sa nouvelle adresse au BAILLEUR ou à défaut fera connaître l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes à la location.

♦ TOLÉRANCES

Il est formellement convenu que les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

M Jc e E
P JF

◆ CLAUSES PÉNALES

En cas de non paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le PRENEUR devra en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, dix pour cent du montant de la somme due pour couvrir le BAILLEUR tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ni de l'effet de la clause résolutoire ci-dessous.

Afin de garantir au BAILLEUR la récupération effective et immédiate des lieux loués, le PRENEUR, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux loués à la cessation de la location, versera au BAILLEUR une indemnité par jour de retard égale à trois fois le loyer quotidien. Sera considérée comme jour de retard toute occupation, pour quelque cause que ce soit, du lendemain de la cessation de la location jusqu'au jour de la restitution des clés après déménagement complet, toute journée commencée étant intégralement due.

◆ CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires à son échéance et de la non exécution de l'une quelconque des obligations et charges résultant du présent contrat, et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux énonçant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il en sera de même au cas où le PRENEUR ne souscrirait pas d'assurance contre les risques dont il répond en cette qualité, le commandement devant alors énoncer la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause.

Dans les deux cas précités, il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

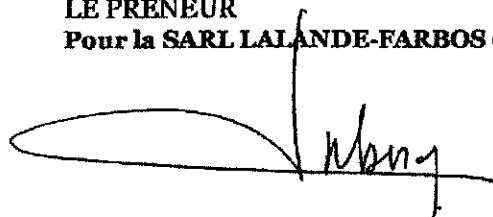
En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur un compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement malgré la remise de toute quittance, la clause résolutoire étant acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

◆ ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par le preneur dans les lieux loués et par le BAILLEUR en son domicile.

Fait à SAINT JEAN D'ANGELY, le 20 AVR. 2007
en deux exemplaires.

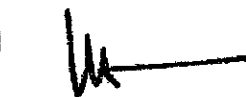
LE PRENEUR
Pour la SARL LALANDE-FARBOS et Associés,



Bernard LALANDE.

S.A.R.L. CABINET LALANDE - FARBOS & ASSOCIÉS
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
R.C.S. JONZAC B 413 506 478 - SIRET 413 506 478 00010
3, rue des Boucheries - B.P. 13 - 17130 MONTENDRE
Tél. 05 46 49 43 83 - Fax. 05 46 49 31 14

LE BAILLEUR
Pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély,
Le Maire,
Conseiller Régional,



Jean COMBES.



746913
8727825

**SARL LALANDE-FARBOS
& ASSOCIES**

3 rue des Boucheries
BP 13
17130 MONTENDRE

Wasquehal, le 5 janvier 2011

APPEL DE PRIME

<u>ASSURANCE</u>	<u>COMPAGNIE</u>	<u>POLICE N°</u>	<u>PERIODE</u>
R.C. PROFESSIONNELLE EXPERT COMPTABLE	COVEA RISKS	118269730 8727825	DU 01.01.2011 AU 31.12.2011
Honoraires 2009 1900606 € <i>31.01</i> <i>LA 2009</i> 1.900.606			TOTAL TTC
<i>n.</i> 1464870 77087 <i>s</i> 435736 2293			7201,36 2142,56
MONTANT A REGLER Références à rappeler 2826190 / 8727825 Pour respecter le délai de paiement prévu par la loi, nous vous remercions de bien vouloir nous adresser votre règlement dans un délai de 10 jours à l'ordre de VERSPIEREN à Wasquehal.			9343,92 €

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments dévoués.

Contrat d'assurance groupe n° 118269730 souscrit par le Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables par l'intermédiaire de VERSPIEREN, courtier en Assurances, N° ORIAS 07 001 542 (www.orias.fr), auprès de COVEA RISKS (Apériteur) 19-21 Allées de l'Europe 92616 CLICHY Cedex / Contrat n° 37503676409987 AXA (co-assureur) 26 rue Drouot 75458 PARIS Cedex 09 / Contrat n° AL806297 - GENERALI (co-assureur) 7 boulevard Haussmann 75008 PARIS

CLAUDE DELAHAYE

[Signature]

Siège social : 1 avenue François Mitterrand BP 30200 59446 Wasquehal cedex
Etablissement de Saint-Denis : 8 avenue du Stade de France 93218 La Plaine Saint-Denis cedex
Tél. 01 49 64 10 64 Fax 01 49 64 10 65 www.verspieren.com

VERSPIEREN - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 1 000 000 euros
SIREN 321 502 049 - RCS Bobigny - N° Orias : 07 001 542 - www.orias.fr
N° de TVA intracommunautaire - FR 45321502049 - C.C.P. Lité 959 M - A.P.E. 6622 Z - SIRET Saint-Denis 321 502 049 00174

Assurex
GLOBAL
Partenaire du réseau
Assurex Global

PAVÉ
Le 21/01/11
Chq CA n° 1099

[Signature]


[Contact](#) [Se déconnecter](#) VERSPIEREN

Verspieren Conseil, courtage et solutions d'assurance

RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DES EXPERTS-COMPTABLES

[Accueil](#) [1.3](#)

ESPACE ADHÉRENT

[Accueil](#)
[Profil](#)
[Garanties](#)
[Gestion des assurés](#)
[Déclarez vos sinistres](#)
[Déclaration d'honoraires](#)

[CONTRAT GROUPE 2010](#)
[NOUS CONTACTER](#)

Déclaration d'honoraires

Afin de nous permettre de calculer votre cotisation de l'année 2011 au titre de votre adhésion Responsabilité civile, nous vous remercions de nous communiquer le montant total des honoraires HT 2009 (ou de 2008 à 2009 date de clôture du bilan si l'exercice s'échelonne sur deux années) afférent à votre activité d'expert comptable (à l'exception de celui de commissariat aux comptes) à savoir honoraires encaissés lorsque l'adhérent est une personne physique assurée à titre individuel honoraires facturés lorsque l'adhérent est une société, y compris ceux des personnes physiques et/ou morales inscrites à l'ordre et ayant la qualité d'Assuré au titre de l'adhésion si vous n'avez pas perçu d'honoraires, vous cochez la case suivante puis validez :

☒ Je déclare ne pas avoir perçu d'honoraires

Votre déclaration a bien été enregistrée.

Honoraires déclarés	
Honoraires HT 2009	1 900 606,00 € Modifier
Honoraires HT 2008	1 672 792,00 €
Format 9999,99 (Pas de séparateur de milliers)	

[Page précédente](#)

8988 [Problèmes techniques](#) [Mentions légales](#) www.verspieren.com

JP
 12

乙



Bois du Fief Clairét
86066 POITIERS Cedex 9

Société d'assurance mutuelle à cotisations variables contre l'incendie,
les accidents et les risques divers, société civile, fondée en 1838.
Entreprise privée régie par le Code des Assurances

N° de TVA intracommunautaire : FR 79775715663. La prestation d'assurance est exonérée de la TVA.

AVIS D'ECHEANCE MULTIRISQUE BUREAUX

REFERENCES SOCIETAIRE 8078425

PATRICK GIRAUDEAU
Agent Général d'Assurances Exclusif
11 GRAND'RUE

17130 MONTENDRE
Tél. 05.46.49.36.42 Fax 05.46.49.29.21
No 07 007 242 (www.orlas.fr)

358

SARL CBT LANDE-FARBOS ET ASSOCI
3 RUE DES BOUCHERIES
17130 MONTENDRE

Cher Sociétaire,

Votre cotisation arrive à échéance.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir votre règlement en utilisant le TIP ci-dessous ou plus simplement, en procédant par paiement en ligne.

Si vous désirez des renseignements complémentaires, nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions.

Le 10 Mai 2011

DESIGNATION DU CONTRAT	PERIODE DU AU	INDICE	TAUX APPEL	COT. BASE H. T.	TAXES	COTISATION T.T.C. en euros
1289889 F25 MULTIRISQUE BUREAUX	050611 040612	841,70	57,89%	1439,88	203,12	1643,00
dont cotisation attentats 46,82 euros dont catast. naturelles 160,09 euros COTISATION A PAYER 1643,00 euros						
Les conditions d'indemnisation et les modalités de calcul des franchises catastrophes naturelles figurent aux conditions particulières et générales de vos contrats bénéficiant de cette garantie.						

Conformément à l'article 16 des Statuts, la cotisation appelée a été fixée, par le Conseil d'Administration, d'après le taux indiqué ci-dessus par rapport au maximum de cotisation de chaque contrat. Aucun supplément ne doit être ajouté à la cotisation, qui conient les impôts et taxes visés à l'article 16 des Statuts aux taux en vigueur, ainsi que les frais accessoires.

Les conditions de résiliation de vos contrats non professionnels, non collectifs, sont rappelées au verso.

Le Carré d'As : votre atout fidélité !

Grâce à votre qualité de " Carré d'As Bronze ", vous bénéficiez d'un chèque de rachat de franchise de 50 € déductible de votre franchise-dommages voiture ou habitation en cas de sinistre.

(selon modalités disponibles en agence et page 3 de la Lettre aux Sociétaires - Services - n°21 de décembre 2010)

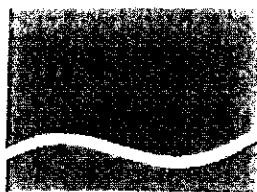
800563027321

Optez pour le
paiement en ligne
en vous connectant
à votre espace
perso sur notre site
www.mutpoitiers.fr
ou

Transmettez le TIP
daté et signé

DAVI
20110510 TIP

P
JF
P Z
R



Mutuelle de Poitiers Assurances

SOCIÉTÉ D'ASSURANCE MUTUELLE A COTISATIONS VARIABLES CONTRE L'INCENDIE, LES ACCIDENTS ET LES RISQUES DIVERS
Entreprise privée régie par le Code des Assurances

Siège Social
Bois du Fief Clairét
86066 Poitiers Cedex 9
☎ 05 49 37 49 37

CONTRAT D'ASSURANCE MULTIGARANTIE

Conditions Générales

①

JP ① R

Mutuelle de Poitiers Assurances

Votre mutuelle vous propose
33 garanties regroupées
sur un seul contrat
pour couvrir

I. Vos biens

contre les risques de

- Incendie — Explosions — Électricité
- Dégâts des Eaux
- Vol
- Tempête — Grêle — Neige sur toitures
- Bris de Vitres et Glaces
- Attentats — Émeutes — Mouvements Populaires — Vandalisme
- et tous autres événements énumérés au Chapitre I ci-après.

II. Votre responsabilité civile

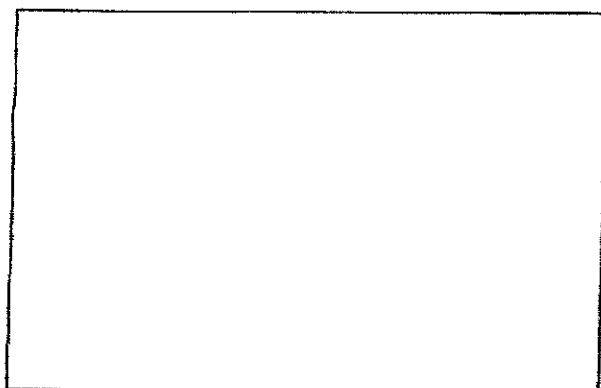
en tant que

- Simple particulier
- Chef de famille
- Locataire
- Propriétaire
- Voisin

III. Votre défense

en vue d'obtenir réparation de vos dommages et de vous assister

Ce contrat vous préserve des fluctuations monétaires par l'indexation de l'ensemble des garanties et comporte l'abrogation de la règle proportionnelle prévue à l'article L 121-5 du Code.



① JP ① R

Le présent contrat est régi

- par le Code des Assurances, ci-après dénommé le « Code »
- et par
 - les présentes Conditions Générales qui ont pour objet de définir les différents risques pouvant être assurés et les obligations des parties.
 - les Conditions particulières qui mentionnent expressément les risques assurés, le montant des garanties et les franchises
 - les clauses et Conventions spéciales qui peuvent être annexées et qui font partie intégrante du contrat,
- sous réserve, s'il est souscrit sur des risques situés dans les Départements du BAS-RHIN, du HAUT-RHIN et de la MOSELLE, des dispositions impératives plus favorables à l'Assuré de la loi du 30 mai 1908 en vigueur dans ces Départements.

Q
JP
Q 12
12

SOMMAIRE

— SEULES LES GARANTIES MENTIONNÉES AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES VOUS SONT ACCORDÉES

— Première partie — Étendue de l'assurance —

Chapitre I	Événements garantis	N° des Articles	Chapitre III	Responsabilités civiles garanties	
•	Incendie - Explosion - Électricité	1	•	Responsabilité civile familiale ou de simple particulier	22
•	Dégâts des eaux	2	•	Risques locatifs	23
•	Vol et dégradations en cas de vol	3	•	Recours des locataires	24
•	Tempête Ouragan Avalanche Grêle Poids de la neige sur les toitures	4	•	Recours des voisins et des tiers	25
•	Bris de vitres et glaces	5	•	Responsabilité civile propriétaire d'immeuble	26
•	Dommages ménagers	6	•	Dommages exceptionnels	27
•	Dommages électriques	7	Chapitre IV	Garanties complémentaires	
•	Bris de chaudière par coup de feu	8	•	Défense Juridique	28
•	Avarie du contenu des congélateurs	9	•	Insolvabilité des tiers	29
•	Dommages accidentels causés par la fumée	10	•	Valeur à neuf	30
•	Chute d'appareils de navigation aérienne	11	•	Pertes indirectes	31
•	Choc de véhicule	12	•	Privation de jouissance	32
•	Attentats-Émeutes-Mouvements populaires-Vandalisme	13	•	Perte des loyers	33
Chapitre II	Biens garantis		•	Honoraires d'Expert ou d'Architecte	34
•	Bâtiments	14	•	Frais de démolition et de déblais	35
•	Mobilier d'habitation	15	•	Remboursement cotisation "Dommages-Ouvrage"	35bis
•	Objets de valeur	16	•	Frais de déplacement du mobilier	36
•	Embellissements	17	•	Mise en conformité avec la réglementation	36bis
•	Espèces, titres et valeurs	18	•	Mesures de sauvetage	37
•	Mobilier des professions libérales ou de bureaux	19	•	Mobilier hors locaux Voyages Villégiature	38
•	Reconstitution des Archives	20	•	Frais de sauvetage	39
•	Objets appartenant à des tiers	21	•	Assurance scolaire	40
			•	Garanties simultanées en cas de déménagement	41
			•	Garantie des catastrophes naturelles	41 bis
			Chapitre V	Lieu d'assurance Exclusions communes	
			•	Limites territoriales des garanties	42
			•	Exclusions communes à tous les risques	43

— Deuxième partie — Règlements des dommages —

Chapitre I	Paiement des sinistres		Chapitre II	Dispositions spéciales aux assurances	
•	Obligations en cas de sinistre	44	•	Vol	49
•	Estimation des biens assurés après sinistre	45	•	Dommages électriques	50
•	Fixation des dommages	46	•	Attentats-Émeutes-Mouvements populaires-Vandalisme	51
•	Paiement des indemnités	47	•	Responsabilités civiles	52
•	Subrogation - Recours après sinistre	48	•	Défense Juridique	53

— Troisième partie — Vie du contrat —

Chapitre I	Déclarations et modifications du risque		Chapitre III	Formation Durée et Résiliation du contrat	
•	Déclarations du risque Sanctions	54	•	Formation et prise d'effet du contrat	60
•	Autres assurances	55	•	Durée du contrat	61
•	Amélioration ou diminution du risque	56	•	Suspension des effets du contrat	62
•	Changement concernant la personne de l'Assuré	57	•	Résiliation du contrat	63
			•	Cas de résiliation	
Chapitre II	Cotisations		•	Modalités et formes de résiliation	
•	Maximum de cotisation Paiement	58	•	Décompte des délais de préavis	
•	Adaptation des garanties et des cotisations	59	•	Remboursement Indemnité de résiliation	
			Chapitre IV	Prescription	64

— Quatrième partie — Définitions - Clauses —

Chapitre I	Définitions des principaux termes du contrat	65	Chapitre II	Clauses	66
------------	--	----	-------------	---------	----

Handwritten signatures and initials: "B", "P", "JF", and a large "P" with a checkmark.

