

RCS : MARSEILLE

Code greffe : 1303

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 B 04910

Numéro SIREN : 824 601 660

Nom ou dénomination : 21 HUGO

Ce dépôt a été enregistré le 08/11/2022 sous le numéro de dépôt 24526

21 HUGO

Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 €
Siège social : 21 Avenue Victor Hugo et 2 Rue du Docteur Séverin Icard
13260 CASSIS
824 601 660 RCS MARSEILLE

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022

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

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

Sont présents ou représentés :

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

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

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

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

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

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

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

1. Transfert du siège social et modification corrélative de l'article 4 « SIEGE SOCIAL » des statuts ;
2. Pouvoirs pour les formalités.

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

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

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide de transférer, à compter de ce jour, le siège social du 21 Avenue Victor Hugo et 2 Rue du Docteur Séverin Icard, 13260 CASSIS au 2408 Route du Vaisseau, 13420 GEMENOS.

En conséquence, l'assemblée générale décide de modifier ainsi qu'il suit l'article 4 « SIEGE SOCIAL » des statuts :

« ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

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

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité prévus à l'article L.223-30 du Code de commerce et en tout autre lieu suivant décision extraordinaire des associés. »

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

DEUXIEME RESOLUTION

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

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

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

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

Monsieur Stéphane PEREZ

A blue ink signature consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

Madame Anne VOULAND

A blue ink signature consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

AV
SP

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX EQUIPES

ENTRE LES SOUSSIGNEES

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

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

ET

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

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



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

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

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

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

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

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

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



AV

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

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

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LOCAUX EQUIPES

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

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

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

Soit une superficie approximative de 1.800 m².

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2 - DUREE

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

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

 AV 3

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

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

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

4-1. ETAT DES LIEUX

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

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

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

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

4-2. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

4-2.1. Renseignements d'urbanisme

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

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 2).

4-2.2. Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic

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

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

 AV

Termites

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

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 2).

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

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

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

Ce document est annexé aux présentes (Annexe 2).

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

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

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

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

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

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

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

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

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

 6 

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

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

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

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

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

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

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

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

AV 7

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

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

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

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

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

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

 AV

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

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

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

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

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

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

4-4. ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DES TRAVAUX

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

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

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

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

4-5. EXECUTION DES OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

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



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

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

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

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

4-6. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE BAILLEUR

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

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

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

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

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

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

4-7. INFORMATION DU BAILLEUR

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

4-8. AMELIORATIONS

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

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

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

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

4-9. CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux équipés, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de jouissance.

Il supportera, sans que cette liste ne soit limitative, les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux équipés et aux services y attachés.

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

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

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

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

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

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

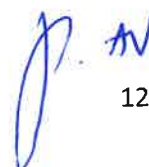
Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de six mille euros (6.000 €), à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant, étant précisé que sont comprises dans cette provision sur charge la consommation d'eau et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

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

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

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

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



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

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

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

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

4-13. OCCUPATION - JOUISSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 
13

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

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

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

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

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

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

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

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

4-14. ABUS DE JOUISSANCE - TOLERANCES

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

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

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

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

4-15. RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

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

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

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

4-16. MAINTIEN DE L'EXPLOITATION

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

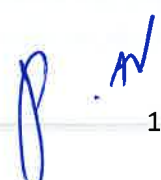
4-17. SOUS-LOCATION - EXPLOITATION PAR LE PRENEUR - CESSION

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux équipés.

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

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

4-17.1. Sous-location



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-17.2. Location-Gérance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-17.4. Cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-18. ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4-19. VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

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

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

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

4-20. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

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

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

1^{er} cas :

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

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

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

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

2^{ème} cas :

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

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

4-21. EXPROPRIATION

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

4-22. RESTITUTION DES LIEUX

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

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

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

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

ARTICLE 5 - LOYER

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - TAXES

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

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

ARTICLE 7 - DEPOT DE GARANTIE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 - FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

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

ARTICLE 9 – IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

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

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

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

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

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 - RESILIATION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12- ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 13 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

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

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

ARTICLE 15 – ANNEXES

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

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

Annexe 2 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Fait en deux exemplaires,

A GEMENOS (13),
Le 30 novembre 2021

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

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

21 HUGO

STATUTS

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

Certifié conforme à l'original
La gérante

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Société à responsabilité limitée au capital de 5 000 €

Siège social : 2408 Route du Vaisseau

13420 GEMENOS

824 601 660 RCS MARSEILLE

STATUTS

Les soussignés :

- **Madame Anne Marie-Yvonne VOULAND,**
née le 12 décembre 1971 à AVIGNON (Vaucluse),
de nationalité Française,
demeurant au 11 avenue Ariste Gambi, 13260 CASSIS,
célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité,

- **Monsieur Stéphane Albert PEREZ,**
né le 01 juin 1970 à MARSEILLE (13),
de nationalité française
demeurant au 11 Avenue Ariste Gambi, 13260 CASSIS,
célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société A Responsabilité Limitée qu'ils ont décidé de constituer entre eux.

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE – EXERCICE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les soussignés une société à responsabilité limitée qui sera régie par les présents statuts, par le Code de commerce, ainsi que par toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet, en France comme à l'étranger :

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

AV SP

- l'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe ;

Et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

La société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'elles soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est : **21 HUGO**

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots écrits lisiblement "société à responsabilité limitée" ou des initiales "S.A.R.L." et de l'indication du lieu du siège social et du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

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

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou dans un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale aux conditions de quorum et de majorité prévus à l'article L223-30 du Code du commerce et en tout autre lieu suivant décision extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par les présents statuts.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social s'ouvre à la date d'immatriculation et sera clos le 31 décembre 2017.

TITRE II

CAPITAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 7 – APPORTS

Montant et modalités des apports

Lors de la constitution, il n'a été procédé qu'à des apports en numéraire.

Les soussignés apportent à la société, savoir :

- Monsieur Stéphane PEREZ,
la somme de cinq cents euros 500.00 €
- Madame Anne VOULAND,
la somme de quatre mille cinq cents euros 4 500.00 €

Montant total des apports en numéraire : **CINQ MILLE EUROS** **5 000.00 €**

Ladite somme correspond à la souscription de cinq cents (500.00) parts de dix euros (10.00) chacune, intégralement libérées, ainsi que l'atteste le certificat du dépositaire établi, en date du 19/12/2016, par la Banque Société Générale Agence Marseille Entreprises sis 62 rue Condorcet 13001 Marseille pour le compte de la société en formation.

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €).

Il est divisé en CINQ CENTS (500) parts sociales de DIX euros (10) chacune, numérotées de 1 à 500, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Monsieur Stéphane PEREZ,
à concurrence de cinquante parts, ... 50 parts
numérotées de 1 à 50,
- Madame Anne VOULAND,
à concurrence de quatre cent cinquante parts, ... 450 parts
numérotées de 51 à 500,

Total égal au nombre de parts composant le capital social,
soit cinq cents parts, ... 500 parts

Les associés déclarent que les parts ainsi créées sont souscrites en totalité par les associés, libérées dans les conditions exposées ci-dessus et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions ci-dessus indiquées.

ARTICLE 9 - MODIFICATION DU CAPITAL

9.1 - Augmentation du capital

9.1.1 - Modalités

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

Toutefois, le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts sociales à libérer en numéraire.

Toute augmentation de capital sera décidée par une décision des associés aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les modification statutaires, et selon les modalités qu'elle détermine en se conformant aux prescriptions des articles L.223-32 et L.223-33 du Code de commerce.

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

AV
SP

9.1.2 - Souscriptions en numéraire et apports en nature

En cas d'augmentation de capital par souscription de parts sociales en numéraire, celles-ci doivent être libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale. Les parts qui ne sont pas libérées à la constitution doivent l'être, en une ou plusieurs fois, dans un délai maximum de cinq ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds s'effectueront dans les mêmes conditions et sous les mêmes sanctions que celles prévues ci-avant pour la libération des parts émises lors de la constitution.

Les fonds provenant de la libération des parts doivent faire l'objet d'un dépôt à la caisse des dépôts et consignations, chez un notaire, ou dans une banque.

Si la libération des parts se fait par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, ces créances font l'objet d'un arrêté de compte par la gérance certifié exact par le Commissaire aux comptes s'il en existe ou par l'expert-comptable de la société.

Si l'augmentation de capital est réalisée en tout ou partie au moyen d'apports en nature, l'évaluation de chaque apport en nature doit être faite au vu d'un rapport établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné à l'unanimité des associés ou, à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de commerce à la requête de l'un des gérants ou d'un associé.

Lorsqu'il n'y a pas eu de nomination de Commissaire aux apports ou lorsque la valeur retenue est différente de celle proposée par le Commissaire aux apports, le ou les gérants de la société et les personnes ayant souscrit à l'augmentation du capital sont solidairement responsables pendant cinq (5) ans à l'égard des tiers de la valeur actualisée aux dits apports.

Les parts représentatives d'apports en nature doivent être intégralement libérées et réparties lors de leur création.

Le bénéficiaire d'une augmentation de capital sera assimilé à un cessionnaire et devra être agréé selon les mêmes modalités qu'un cessionnaire.

9.1.3 - Apporteurs communs en biens

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

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

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

Si cette revendication intervient après la réalisation de l'apport, le conjoint doit être agréé dans les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

9.2 - Réduction du capital social

Le capital social peut être réduit pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat partiel des parts au moyen de la réduction de la valeur nominale ou du nombre de parts.

Toute réduction de capital sera décidée en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, selon les modalités qu'elle détermine en se conformant aux prescriptions de l'article L.223-34 du Code de commerce.

En aucun cas, la réduction de capital, quelle qu'en soit la cause, ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

9.3 - Rompus

Lors de toute augmentation ou réduction de capital, les associés devront, le cas échéant, faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de parts ou de droits nécessaires pour permettre l'attribution ou l'échange au profit de chacun d'eux d'un nombre entier de parts nouvelles.

9.4. Droit préférentiel de souscription

En présence d'une pluralité d'associés et en cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés dispose, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit de préférence à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions de l'article 12 ci-après.

Ce droit sera exercé ou supprimé dans les conditions fixées par la décision collective des associés. Un associé peut renoncer individuellement à ce droit.

ARTICLE 10 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société, le tout sous réserve de la réglementation applicable aux opérations de crédit (C. Mon. Fin. art. L.511-5).

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs, et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées par convention intervenue directement entre la gérance et le déposant.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES

11.1 - Représentation des parts sociales

Les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés, leur répartition doit être mentionnée dans les statuts.

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

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

Les parts sociales d'industrie sont attribuées à titre personnel. Elles ne peuvent être cédées et sont annulées en cas de décès de leur titulaire comme en cas de cessation des prestations dues par ledit titulaire. Sauf en cas d'inexécution des prestations promises, l'annulation en cours d'exercice donnera droit, au prorata du temps écoulé, à la quote-part de dividendes attribuée à ces parts.

Dans le cas d'un associé qui n'a apporté que son industrie, sa part est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

11.2 - Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives à l'exception de celles nécessitant l'accord unanime des associés où il est exercé par le nu-propiétaire et de celles pour lesquelles les statuts prévoient une répartition différente.

Toutefois, le nu-propiétaire doit être convoqué à toutes les Assemblées Générales.

Celui qui n'est pas titulaire du droit de vote pour une prise de décision disposera d'une voix consultative.

11.3 - Droits attribués aux parts

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement notifiées et publiées.

Chaque part sociale donne droit à la même somme nette dans la répartition des bénéfices et produits au cours de la société et dans la répartition de l'actif social en cas de liquidation.

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

Les représentants, ayants droit, conjoint, partenaire pacsé et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation.

11.4 - Information des associés

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir, au siège social, la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande, indiquant la répartition des parts sociales. La société doit annexer à ce document la liste des gérants et des Commissaires aux comptes en exercice.

11.5 - Nantissement des parts

Les parts sociales ne peuvent être données en nantissement que si elles ont été intégralement libérées. Dans ce cas, le débiteur reste associé et exerce le droit de vote attaché à ces parts.

Ce nantissement par application des articles 2335 et 2355 du Code civil sera conclu par un écrit contenant la désignation de la dette garantie et la quantité de parts données en gage et s'opérera par voie de publication sur un registre spécial dans les conditions de l'article 2338 du Code civil et du décret 2006-1804 du 23 décembre 2006.

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera l'agrément de l'adjudicataire en cas de vente en justice ou si il en a été décidé ainsi celui de l'attributaire judiciaire ou conventionnel des parts nanties à moins que la société ne préfère, après la cession ou l'attribution, acquérir les parts sans délai en vue de réduire son capital ; en cas d'attribution conventionnelle des parts, la société devra verser au créancier la valeur des parts arrêtée par l'expert désigné conformément à l'article 2348 du Code civil.

ARTICLE 12 – CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

12.1 - Cessions

12.1.1 - Forme de la cession

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte notarié ou sous seing privé. Elles sont rendues opposables à la société soit dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification par ministère d'huissier ou acceptation dans un acte authentique), soit par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de dépôt.

Même si tous les associés et le gérant sont intervenus à l'acte sous seing privé, les cessions ne seront opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités et, en outre conformément aux articles L. 221-14 et L. 223-17 du code de commerce, après le dépôt des statuts modifiés, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Les parts en industrie sont incessibles.

12.1.2 - Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, lorsque la société comporte plus d'un associé, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés.

Dans les huit jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter les associés par écrit sur ce projet.

La décision de la société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés peuvent également donner leur agrément en donnant leur consentement unanime dans l'acte de cession qui sera signé entre le cédant et le cessionnaire.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications faite soit à la société soit à l'un des associés, le consentement à la cession est réputé acquis.

12.1.3 - Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée

Si la société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la société, ou fixé par accord unanime des associés. Le cédant peut toutefois renoncer à céder ses parts.

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code Civil, le cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du Président du Tribunal de commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette (ou ces) prolongation(s) puisse(nt) excéder six mois.

La société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la société par ordonnance du Président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé, non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions prévues ci-dessus n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue, à la condition qu'il possède les parts qui en font l'objet depuis au moins deux ans, à moins qu'il ne les aient recueillies en suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation par son conjoint, partenaire pacsé ou par un ascendant ou descendant.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous modes de cession, d'apport y compris les opérations emportant transmission, universelle, même aux adjudications publiques en vertu d'ordonnance de justice ou autrement, ainsi qu'aux transmissions de parts entre vifs à titre gratuit, au locataire de parts ou au souscripteur d'une augmentation de capital en numéraire ou en nature.

12.2 - Transmission par décès ou par suite de dissolution de communauté

12.2.1 - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers directs, lesquels ne sont pas soumis à l'agrément des associés survivants.

Dans le cas où les héritiers ou ayants droit ne sont pas des héritiers directs, ceux-ci doivent, pour devenir associés, être agréés par la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, dans les conditions fixées pour l'agrément d'un tiers non encore associé.

Lesdits héritiers et ayants droit, pour exercer les droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé, ou pour permettre la consultation des associés sur leur agrément, s'ils ne sont pas héritiers directs, doivent justifier de leurs qualités héréditaires par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Dans le cas où des héritiers ou ayants droit ne sont pas des héritiers directs, la gérance adresse à chacun des associés survivants, dans les huit jours qui suivent la production ou la délivrance des pièces précitées, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et ayants droit de l'associé décédé et le nombre de parts concernées, et lui demandant de se prononcer sur l'agrément desdits héritiers et ayants droit.

La gérance peut également consulter les associés lors d'une assemblée générale extraordinaire qui devra être convoquée dans le même délai de huit jours que celui prévu ci-dessus.

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

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

Si les héritiers ou ayants droit ne sont pas agréés, les associés survivants sont tenus de racheter ou de faire racheter leurs parts dans les conditions prévues ci-dessus pour les transmissions entre vifs.

12.2.2 - Dissolution de communauté du vivant de l'associé

En cas de liquidation par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associé est soumise au consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'agrément d'un tiers non encore associé.

12.3 - Décès, incapacité, interdiction, faillite ou déconfiture d'un associé

Le décès, l'incapacité, l'interdiction, la faillite personnelle ou la déconfiture d'un associé n'entraînent pas la dissolution de la société, mais si l'un de ces événements se produit en la personne d'un gérant, il entraînera cessation de ses fonctions de gérant. L'associé le plus diligent ou le ou les gérants restants et si la société n'est pas pourvue de Commissaire aux comptes, pourra alors procéder à la convocation d'une assemblée générale et en fixer l'ordre du jour.

TITRE III

GERANCE

ARTICLE 13 - GERANCE

La société est gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées par l'associé unique ou par les associés à la majorité requise pour les décisions ordinaires et pour une durée limitée ou non.

Le ou les premiers gérants seront nommés par décision collective des associés aussitôt après la signature des présents statuts. Le ou les gérants subséquents seront nommés par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 14 - POUVOIRS DE LA GERANCE

Conformément aux dispositions statutaires, le gérant ou chacun des gérants, s'ils sont plusieurs, aura vis-à-vis des tiers, les pouvoirs les plus étendus pour représenter la société, contracter en son nom et l'engager pour tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut accomplir tous actes de gestion dans l'intérêt de la société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique ; l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses collègues est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

Le gérant, ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots "Pour la société - Le gérant", suivis de la signature du gérant.

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la société et agir en son nom en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

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

MV
SP

Le ou les gérants sont tenus de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales ; il peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le gérant est expressément habilité à mettre les statuts de la société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision collective extraordinaire des associés prise conformément à l'article 19 ci-après.

ARTICLE 15 - DUREE DES FONCTIONS DE LA GERANCE

15.1 - Durée

La durée des fonctions du ou des gérants est fixée, au cours de la vie sociale, par la décision qui les nomme.

15.2 - Cessation des fonctions

Le ou les gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts. Enfin, un gérant peut être révoqué par le Président du Tribunal de commerce, pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Les fonctions du ou des gérants cessent par décès, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité de fonctions ou révocation. Le gérant peut également démissionner de ses fonctions, mais il doit prévenir chacun des associés trois mois à l'avance.

La cessation des fonctions du ou des gérants n'entraîne pas dissolution de la société.

En cas de cessation des fonctions du gérant, pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés est habilitée à modifier les statuts en vue de supprimer le nom du gérant, à la majorité simple des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue, la révocation intervient sur seconde consultation à la majorité des votes émis quelque soit le nombre des votants.

15.3 - Nomination d'un nouveau gérant

La collectivité des associés procède au remplacement du ou des gérants sur convocation, soit du gérant restant en fonctions, soit du Commissaire aux comptes s'il en existe un, soit par un mandataire de justice à la requête de l'associé le plus diligent.

En cas de décès du gérant unique, tout associé ou le Commissaire aux comptes de la société peut convoquer les associés huit jours au moins avant la réunion de l'assemblée des associés ayant pour seul ordre du jour le remplacement du gérant décédé.

ARTICLE 16 - REMUNERATION DE LA GERANCE

Chacun des gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel, à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération, ainsi que son montant, sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 17 - CONVENTIONS

1 - Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et l'un de ses gérants ou associés.

2 - L'assemblée statue sur ce rapport, étant précisé que le gérant ou l'associé intéressé ne peut pas prendre part au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

3 - S'il n'existe pas de Commissaire aux comptes, les conventions qu'un gérant non associé envisage de conclure avec la société sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant et, s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

5 - Les dispositions du présent article s'étendent aux conventions passées avec toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société.

Elles ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales.

6 - A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou associés autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers des tiers.

Cette interdiction s'applique également aux représentants légaux des personnes morales associées, aux conjoints, partenaires pacsés, ascendants et descendants des gérants ou associés personnes physiques, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DE LA GERANCE

Le ou les gérants sont responsables, individuellement et solidairement selon les cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives et réglementaires, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, les associés peuvent, soit individuellement, soit en se groupant dans les conditions prévues par l'article R.223-31, intenter l'action en responsabilité contre la gérance, dans les conditions fixées par les dispositions du Code de commerce.

Ces actions en responsabilité se prescrivent par trois ans à compter du fait dommageable ou de sa révélation.

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

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 19 - MODALITES

1 - Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée générale, soit par voie de consultation écrite, soit aux termes d'un acte, sous seing privé ou notarié, exprimant le consentement unanime de tous les associés.

AV
SP

Toutefois, la réunion d'une assemblée générale est obligatoire pour les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels ainsi que si un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales, peuvent demander cette réunion.

Sont également prises en assemblée les décisions soumises aux associés, à l'initiative soit du Commissaire aux comptes s'il en existe un, soit d'un mandataire désigné par justice.

Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises par consultation écrite des associés ou décision unanime dans un acte.

2 - Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts.

Elles sont qualifiées d'ordinaires dans les autres cas.

3 - Les décisions ordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

4 - L'assemblée, devant statuer sur les décisions extraordinaires, ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des parts sociales, et sur deuxième convocation, le cinquième de celles-ci.

Dans l'un ou l'autre des deux cas, les décisions extraordinaires doivent être adoptées par des associés représentant au moins la majorité des deux tiers des parts sociales. Ces règles de quorum et de majorité s'appliquent aux décisions extraordinaires prises en assemblée ou par voie de consultation écrite.

Dans ce dernier cas, pour être valablement adoptée au moins un quart des associés doit avoir répondu positivement ou négativement à cette consultation et les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés ayant répondu OUI. Les associés qui ne répondent pas ou qui déclarent ne pas participer à la consultation écrite sont exclus du calcul du quorum.

Toutefois, l'agrément des cessions ou mutations de parts sociales, réglementé par les présents statuts, est soumis aux conditions de majorité prévues audit article.

Par ailleurs, l'augmentation du capital social par incorporation de bénéfices ou de réserves est valablement décidée par les associés représentant seulement la moitié des parts sociales.

La transformation de la société en société de toute autre forme, notamment en société anonyme, est décidée dans les conditions fixées par l'article L.223-43 du Code de commerce.

Le changement de nationalité de la société et l'augmentation des engagements des associés exigent l'unanimité de ceux-ci.

AV
SP

ARTICLE 20 - ASSEMBLEES GENERALES

20.1 - Convocation

Les assemblées générales d'associés sont convoquées normalement par la gérance ; à défaut, elles peuvent également être convoquées par le Commissaire aux comptes s'il en existe un.

La réunion d'une assemblée peut être demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins soit la moitié des parts sociales, soit à la fois le quart en nombre des associés et le quart des parts sociales.

Tout associé peut demander au Président du Tribunal de commerce statuant par ordonnance de référé, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée et de fixer son ordre du jour.

Les associés sont convoqués, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée, comportant l'ordre du jour.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés et sous réserve qu'ait été respecté leur droit de communication prévu à l'article 23 des présents statuts.

L'assemblée appelée à statuer sur les comptes doit être réunie dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. Si l'assemblée n'est pas réunie dans ce délai de six mois, le ministère public ou toute personne intéressée peut saisir le président du tribunal compétent statuant en référé afin d'enjoindre le cas échéant sous astreinte, les gérants de convoquer cette assemblée ou de désigner un mandataire pour y procéder conformément à l'article L. 223-26 du Code de commerce.

Lorsque le Commissaire aux comptes convoque l'assemblée des associés, il fixe l'ordre du jour et peut, pour des motifs déterminants, choisir un lieu de réunion autre que celui éventuellement prévu par les statuts mais situé dans le même département. Il expose les motifs de la convocation dans un rapport lu à l'assemblée.

20.2 - Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée, qui doit être indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

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

20.3 - Participation aux décisions et nombre de voix

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

20.4 - Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un tiers, son conjoint, son partenaire pacsé ou par un autre associé, sauf si la société ne comprend que deux époux, ou seulement deux associés.

Dans ces deux derniers cas seulement, l'associé peut se faire représenter par une autre personne de son choix.

Un associé ne peut constituer un mandataire pour voter du chef d'une partie de ses parts et voter en personne du chef de l'autre partie.

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

AV
SP

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours.

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

20.5 - Réunion - Présidence de l'assemblée

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants s'ils sont associés.

Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé, présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si plusieurs associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

ARTICLE 21 - CONSULTATION ECRITE

A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à ceux-ci par lettre recommandée.

Les associés doivent, dans un délai maximal de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolutions, émettre leur vote par écrit. Pendant ledit délai, les associés peuvent demander à la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou par "NON". Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai maximal fixé ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu, il en est de même lorsque l'associé exprime sa volonté de ne pas participer à la consultation écrite.

ARTICLE 22 - PROCES-VERBAUX

22.1 - Procès-verbal d'assemblée générale

Toute délibération de l'assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par la gérance et le cas échéant, par le président de séance.

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

22.2 - Consultation écrite

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

22.3 - Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur des registres spéciaux tenus au siège social, cotés et paraphés soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune du siège social ou un adjoint au maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

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

22.4 - Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 23 – INFORMATION DES ASSOCIES

Le ou les gérants doivent adresser aux associés, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes d'un exercice social, le rapport de gestion, ainsi que les comptes annuels, le texte des résolutions proposées et le cas échéant, le rapport du ou des Commissaires aux comptes.

L'assemblée ne peut conformément à l'article L.233-27 du Code de commerce se tenir avant l'expiration du délai de communication des documents.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le ou les gérants sont tenus de répondre au cours de l'assemblée.

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

En cas de convocation d'une assemblée autre que celle appelée à statuer sur les comptes d'un exercice, le texte des résolutions, le rapport de la gérance, ainsi que, le cas échéant, celui du ou des Commissaires aux comptes sont adressés aux associés quinze jours au moins avant la date de la réunion. En outre, pendant le même délai, ces mêmes documents sont tenus, au siège social, à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre, par lui-même et au siège social, connaissance des documents suivants, concernant les trois derniers exercices : comptes annuels, inventaires, rapports soumis aux assemblées et procès-verbaux de ces assemblées. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie. Il peut en outre obtenir au siège social une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande ; la société doit y annexer la liste des gérants, et le cas échéant des Commissaires aux comptes en exercice.

Une expertise sur une ou plusieurs opérations de gestion peut être demandée par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital social. Le ministère public et le comité d'entreprise sont habilités à agir aux mêmes fins.

Tout associé non gérant peut poser, deux fois par exercice, des questions à la gérance sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse de la gérance est communiquée, le cas échéant, aux Commissaires aux comptes.

TITRE V

CONTROLE DE LA SOCIETE

AV
SP

ARTICLE 24 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par le Code de commerce. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par ce Code, la nomination de Commissaires aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux comptes exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le Code de commerce.

TITRE VI

COMPTES SOCIAUX - BENEFICES – DIVIDENDES

ARTICLE 25 - COMPTES SOCIAUX

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément au Code de commerce et aux usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, en se conformant aux dispositions légales et réglementaires.

Elle établit également un rapport de gestion exposant la situation de la société durant l'exercice écoulé, l'évolution prévisible de cette situation, les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport et enfin les activités en matière de recherche et développement; ce rapport contiendra en outre toutes les informations et mentions exigées par les textes en vigueur liées notamment à la taille, à l'activité de la société et de ses filiales s'il y a lieu. Ce rapport n'a pas à être déposé au greffe du tribunal de commerce, mais il doit être tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande, dans le respect des conditions fixées par les textes en vigueur.

ARTICLE 26 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges sociales, ainsi que de tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques commerciaux et industriels, constituent les bénéfices.

Il est fait, sur ces bénéfices, diminué le cas échéant des pertes antérieures, un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un compte de réserve dite "Réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ladite réserve atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et du prélèvement pour la réserve légale et augmenté des reports bénéficiaires.

L'assemblée générale peut décider, outre la répartition du bénéfice distribuable, la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision doit indiquer expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

AV
SP

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale des associés détermine la part attribuée à ces derniers sous forme de dividendes.

Tout dividende distribué en violation de ces règles constitue un dividende fictif.

Sur les bénéfices distribuables, la collectivité des associés a le droit de prélever toute somme qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportée à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être inscrite à un ou plusieurs fonds de réserves extraordinaires, généraux ou spéciaux, dont elle règle l'affectation.

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximum de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par le Président du Tribunal de commerce statuant sur requête de la gérance.

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

ARTICLE 27 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, le montant des capitaux propres de la société devient inférieur à la moitié du capital social, la gérance est tenue, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de consulter les associés à l'effet de décider, dans les conditions prévues ci-après pour les décisions collectives extraordinaires, s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital.

Que la dissolution soit ou non décidée, la résolution adoptée par les associés est publiée dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, déposée au greffe du tribunal de commerce du lieu du siège social et inscrite au registre du commerce et des sociétés.

A défaut par la gérance ou le Commissaire aux comptes de provoquer une décision, ou si les associés n'ont pu valablement délibérer, tout intéressé peut demander au tribunal de commerce la dissolution de la société. Il en est de même si les dispositions du deuxième alinéa ci-dessus n'ont pas été appliquées. Dans tous les cas, le tribunal peut accorder un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

TITRE VII

TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION – CONTESTATIONS

ARTICLE 28 – TRANSFORMATION

La transformation de la société en une société d'une autre forme peut être décidée par les associés statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts. Toutefois la transformation de la société en société en nom collectif, en commandite simple, en commandite par actions ou en société civile exige l'accord unanime des associés.

La transformation en société anonyme est décidée à la majorité requise pour la modification des statuts. Toutefois, elle peut être décidée par des associés représentant la majorité des parts sociales si les capitaux propres figurant au dernier bilan excèdent sept cent cinquante mille euros.

La transformation sera décidée aux conditions requises selon le type de société retenu et dans les termes de l'article L.223-43 du Code du commerce.

Les associés statuent sur l'évaluation des biens et l'octroi des avantages particuliers; ils ne peuvent les réduire qu'à l'unanimité. A défaut d'approbation expresse des associés mentionnée au procès-verbal, la transformation est nulle.

ARTICLE 29 – DISSOLUTION

29.1 - Arrivée du terme statutaire

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, le ou les gérants doivent provoquer une décision collective extraordinaire des associés afin de décider si la société doit être prorogée.

29.2 - Dissolution anticipée

La dissolution anticipée peut être prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

La réduction du capital liée à l'existence de pertes ayant pour effet de réduire les capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social, peut entraîner la dissolution judiciaire de la société dans les conditions prévues par l'article L.223-42 du Code de commerce.

Si le nombre des associés vient à être supérieur à cent, la société doit, dans les deux ans, être transformée en une société, d'une autre forme ; à défaut, elle est dissoute.

ARTICLE 30 – LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution. Sa dénomination doit alors être suivie des mots "société en liquidation". Le ou les liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution. Le ou les gérants peuvent être nommés liquidateur. La liquidation interviendra dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions générales sur la liquidation du code de commerce (C.com. art. L.237-1 à L.237-13).

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

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

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

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des parts sociales qui n'aurait pas encore été remboursé. Le surplus est réparti entre les associés dans les mêmes proportions que la répartition des bénéfices définie à l'article 11.3.

Lorsque la société ne comprend qu'un seul associé et si cet associé n'est pas une personne physique, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil.

AN
SP

ARTICLE 31 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations entre les associés ou entre la société et les associés, relatives aux affaires sociales pendant la durée de la société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

TITRE VIII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 32 - PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION AU RCS

Conformément au Code de commerce, la société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le ou les gérants sont tenus de requérir cette immatriculation dans les plus courts délais et de remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

Pour faire publier la constitution de la présente société conformément au Code de commerce, tous pouvoirs sont donnés à un associé ou au porteur d'une copie des présents statuts comme de toutes autres pièces qui pourraient être exigées.

Par ailleurs, un état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société, est annexé aux présents statuts.

Cet état, dont les soussignés déclarent avoir pris connaissance, demeurera annexé aux présents statuts, la signature de cet état emportera reprise des engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

ARTICLE 33 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites incombent conjointement et solidairement aux associés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de dividendes et au plus tard dans le délai de cinq ans.

Fait à CASSIS,

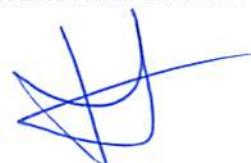
Le 19/12/2016.

En cinq exemplaires originaux.

Monsieur Stéphane PEREZ



Madame Anne VOULAND



21 HUGO

Société À Responsabilité Limitée au capital de 5 000.00 €
Siège social : 21 Avenue Victor HUGO et 2 Rue du Docteur Séverin Icard
13260 CASSIS
Société en cours de formation

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS PAR LES FONDATEURS
POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION
PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS SOCIAUX

Les soussignés :

- **Madame Anne Marie-Yvonne VOULAND**, née le 12 décembre 1971 à AVIGNON (Vaucluse), de nationalité Française, demeurant au 11 avenue Ariste Gambi, 13260 CASSIS, célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité,
- **Monsieur Stéphane Albert PEREZ**, né le 01 juin 1970 à MARSEILLE (13), de nationalité française demeurant au 11 Avenue Ariste Gambi, 13260 CASSIS, célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité,

Agissant en qualité de seuls associés fondateurs de la société à responsabilité limitée 21 HUGO au capital de 5 000 euros dont le siège social est 21 Avenue Victor HUGO et 2 Rue du Docteur Séverin Icard , 13260 CASSIS, société en cours de formation, reconnaissent que préalablement à la signature par eux des statuts de cette société ils ont eu connaissance des actes suivants accomplis pour le compte de la société en formation avec l'indication pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, à savoir :

- Etablissement des statuts et tous actes nécessaires à l'immatriculation de la société au RCS
- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Société Générale
agence Maëlle Entreprises sise 62 La Conestère 13001 Marseille
en vue d'y déposer les fonds provenant de la libération des apports en numéraire.

Cet état est annexé aux statuts, dont la signature par les soussignés emportera reprise de ces actes et des engagements énoncés, au compte de la société au moment de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés conformément aux dispositions légales.

Fait à CASSIS,

Le 19/12/2016

Monsieur Stéphane PEREZ



Madame Anne VOULAND

