

Bordereau attestant l'exactitude des informations - BLOIS - 4101 - Actes des sociétés (A) - Dépôt
le 11/09/2024 - 3470 - 2023 B 00612 - 977 939 867 - A2SB

A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de 616 299 euros
Siège social : Entrée B 146 Bis Avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR
977 939 867 RCS BLOIS

PROCES VERBAL DES DECISIONS DU PRESIDENT EN DATE DU 18 JUILLET 2024

Le 18 juillet 2024, Monsieur Etienne LOISELET, agissant en qualité de Président de la SAS A2SB (le « Président ») a pris les décisions suivantes :

Le Président constate :

1. que par décisions en date du 28 juin 2024, les associés ont décidé une augmentation du capital social de 123 299 €uros pour le porter de 493 000 euros à 616 299 euros par l'émission de 123 299 actions nouvelles de 1 euro, à libérer en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Ces actions nouvelles doivent être émises au prix de 1 euro et être libérées en totalité lors de la souscription.

La souscription des 123 299 actions nouvelles était réservée par préférence aux associés.

Les associés pouvaient également souscrire à titre irréductible.

Les associés ont également décidé, sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'autoriser le Président à modifier les statuts.

2. Les formalités de publicité prévues par la réglementation en vigueur ont été effectuées dans les délais prévus.
3. Toutes les actions ayant été souscrites par tous les associés, le délai de souscription a été clos par anticipation le 18 juillet 2024.
4. La souscription a été libérée en totalité en numéraire par la société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION pour 123 299 actions au prix de 123 299 €uros, ainsi que l'atteste le certificat de dépôt de la BANQUE POPULAIRE annexé aux présentes.

Le Président au vu des pièces et documents présentés, constate la réalisation définitive de l'augmentation de capital de 123 299 euros décidée par les associés, le 28 juin 2024 susvisée.

R

5. Le Président décide, en conséquence, sur autorisation de l'assemblée, de modifier, comme suit les articles 6 et 7 des statuts relatifs au capital social :

« ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

L'associé unique a apporté à la société, pour sa constitution, une somme en espèce de 1 000 (mille) euros. Cette somme a été déposée à la Banque BANQUE POPULAIRE qui a délivré à la date du 06 juillet 2023, le certificat prescrit par le Code de Commerce.

La somme versée représente la libération intégrale de la valeur nominale des actions d'origine.

Par décision des associés en date du 28 juin 2024, dont la réalisation a été constatée par le Président, il a été décidé ce qui suit :

- *Augmentation de capital de 492 000 Euros par création de 492 000 actions ordinaires nouvelles de 1 Euro de nominal chacune,*
- *Augmentation de capital de 123 299 Euros par création de 123 299 actions nouvelles de 1 Euro de nominal chacune.*

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 616 299 (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF) euros.

Il est divisé en 616 299 actions nominatives, d'une seule catégorie, de 1 euro chacune de valeur nominale. »

Sont annexés les rapports du commissaire aux comptes de la société, le certificat bancaire de dépôt des fonds, les statuts de la société A2SB.

Le Président

Société BLEU MARINE

Monsieur Etienne LOISELET





**ATTESTATION :
CERTIFICAT DE DEPOT DE FONDS AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL**

(Article L225-146 et R225-135 du Code de Commerce)

Nous soussignés, Banque Populaire Val de France - BANQUE POPULAIRE, société anonyme coopérative de Banque Populaire à capital variable, siège social sis 9, avenue Newton, 78180 Montigny le Bretonneux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le N° B549 800 373 VERSAILLES, représentés par COULIBALY Aboubacar, Directeur de l'agence LOIR ET CHER ENTREPRISES

Certifions qu'il a été déposé en nos livres, sur un compte n° 32320760567

Ouvert au nom de la société : SAS A2SB

Dont le siège social est sis :

ENTREE B

146 B AVENUE MAUNOURY

41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR

La somme de 123 299 euros (Cent Vingt trois mille deux cent quatre-vingt dix neuf Euros)

Représentant :

☒ le montant libéré, en numéraire, au titre de l'augmentation de capital, à due concurrence de 123 299 €

☐ le montant de la prime d'émission (si elle est prévue dans le PV décidant l'augmentation de capital), à due concurrence de €

Nom des souscripteurs :	Montant des versements (en euros) :
SAS GROUPE IDEC INVEST I	123 299 euros

La délivrance de ce document est soumise à facturation selon les conditions tarifaires en vigueur.

Attestation faite à la demande de l'intéressé(e) pour servir et valoir ce que de droit, et :

- ☐ remise en main propre au client titulaire du compte,
☒ adressée par courrier nominatif au client titulaire du compte,

Fait en 2 exemplaires originaux

A LA CHAUSSEE ST VICTOR, le 18/07/2024,

Le Directeur,

Cachet de la Banque

BANQUE POPULAIRE
VAL DE FRANCE
Agence Loir-et-Cher Entreprises
7, Rue Copernic
41260 LA CHAUSSEE-ST-VICTOR
Tél. 09 84 98 90 70
Fax 0 820 299 746





A2SB

Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros

Siège social : Entrée B 146 Bis Avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR
977 939 867 RCS BLOIS

Rapport du commissaire aux apports

A l'associée de la société A2SB,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associée en date du 18 Janvier 2024, en qualité de Commissaire aux apports, nous avons établi le présent rapport conformément aux dispositions de l'article 223-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées :

► à apprécier et évaluer la valeur de l'apport en nature que la société BLEU MARINE se propose de consentir à la société A2SB, à s'assurer que cette valeur n'est pas surestimée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'apport,

► de dire s'il résulte de cette apport des avantages particuliers,

► de ces évaluations, constatations et avis, dresser un rapport qui sera déposé au siège de la société dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- 1- Présentation de l'opération et description des apports
- 2- Diligences et appréciation de la valeur des apports
- 3- Synthèse – points clés
- 4- Conclusion

1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Cette opération se situe dans un contexte de réorganisation et de développement.

1.2. Présentation des sociétés et /ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.2.1. Société apporteuse : BLEU MARINE

La société BLEU MARINE est une société à responsabilité limitée au capital de 54 600 Euros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, représentée par Monsieur Vincent PERROT et Monsieur Etienne LOISELET, co-gérants ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision des associés en date du 15 janvier 2024.

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

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme ;
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à "objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Le capital social est fixé à la somme de Cinquante-quatre mille six cents (54 600) euros. Il est divisé en Cinq mille quatre cent soixante (5460) parts sociales de Dix (10) euros chacune, numérotées de 1 à 5460, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

— Monsieur Etienne LOISELET à concurrence de Deux mille sept cent trente (2730) parts, numérotées de 1 à 2730, acquises suivant apport en numéraire décidé lors des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2013 à effet au même jour ; ci 2730 parts,

— Monsieur Jean-Pierre BROUST, à concurrence de Cinq cent quarante-six (546) parts, numérotées de 2731 à 3 276, acquises de Monsieur Vincent PERROT suivant acte sous seing privé en date du 31 juillet 2017 à effet au 1^{er} août 2017 ; ci 546 parts,

— Monsieur Vincent PERROT, à concurrence de Deux mille cent quatre-vingt-quatre (2184) parts, numérotées de 3 277 à 5460, acquises suivant apport en numéraire décidé lors des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2013 à effet au même jour ; ci 2184 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : Cinq mille quatre cent soixante (5460) parts.

1.2.2. Société bénéficiaire : A2SB

La société **A2SB** est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 €uros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 977 939 867, représentée par Monsieur Etienne LOISELET, son président ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision en date du 15 janvier 2024.

La société a pour objet :

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétique, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, et natation, animations évènementielles liées à l'activité ;
- La participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Le capital est détenu à 100 % par la société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54600 € dont le siège est situé au 146 bis Avenue Maunoury 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, immatriculée eu RCS de Blois sous le numéro 400 186 730.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport envisagé est réalisé par la société Bleu Marine.

Il comprend le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018, soit :

1 - L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés. Le bénéfice des accords et autorisation d'exploitation du fonds.

2 – Le bail commercial en l'état futur d'achèvement (ci-après BEFA) entre la société GAILLETROUS CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 229 442) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022, et portant sur un immeuble à édifier sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot 3 du lotissement « CAMPUS BY GROUPE IDEC » à usage centre sportif et aquatique, soins esthétiques, SPA.

A ce jour la mise à disposition des locaux n'est pas réalisée. Celle-ci devant intervenir, aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022.

3- Le bail en l'état futur d'achèvement (ci-après le BEFA). La société civile SILO CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 195 817) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022 et portant sur un immeuble à édifier sis à la CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot n° 4 du lotissement CAMPUS BY GROUPE IDEC à usage de parkings de stationnement.

A ce jour, la mise à disposition des locaux n'est pas réalisée. Celle-ci devant intervenir aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022.

4 – Le matériel d'exploitation

Tel que ledit fonds existe avec ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, ledit fonds parfaitement connu de LA SOCIETE BENEFICIAIRE pour l'avoir audité préalablement.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires ;
- Autorisation par les Bailleurs du transfert des BEFA stipulés ci-avant à la société Bénéficiaire.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 juin 2024 à défaut le présent contrat sera considéré comme non avenant, sans indemnité de part ni d'autre. L'Apporteur s'engage expressément à ne consentir, jusqu'à la réalisation définitive de l'apport en nature, aucun droit de quelque nature que ce soit au profit de quiconque sur les parts sociales objet de l'apport.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus, d'une valeur de 622.000 euros, il sera attribué à L'APPORTEUR :

- 492.000 actions d'un montant nominal de 1 €uro chacune à créer par LA SOCIETE BENEFICIAIRE au titre de l'augmentation de capital.
- Une soulte d'un montant en numéraire de 130 000 €uros. Ladite soulte susvisée étant stipulée payable à L'APPORTEUR à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales. Elles donneront droit aux dividendes dont la décision de mise en distribution sera postérieure à cette date.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Les statuts de la société A2SB ne prévoient aucune clause particulière attachée aux parts sociales nouvelles créées à l'occasion de l'apport à l'exception des modalités, charges et conditions énumérées dans les statuts et généralement admises en pareilles circonstances.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

La valorisation est basée sur l'évaluation des éléments incorporels et corporels du fonds du commerce à partir de la méthode des barèmes. Il est d'usage de se référer à la méthode dite des barèmes qui est celle retenue par les Experts auprès des tribunaux pour estimer la valeur des fonds de commerciaux ou artisanaux.

1.4.2. Description de l'apport

Il comprend le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018. Les éléments attachés à ce fonds de commerce sont décrits au paragraphe 1.3.1

5



2- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relatives à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la valeur des apports consenti par les apporteurs. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Nous avons notamment :

- Contacté les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet des statuts,
- Vérifié la pleine propriété des actifs et passifs apportés en nous faisant confirmer toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- Obtenue une lettre d'affirmation de la part des dirigeants nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant modifier significativement la valorisation de l'apport,
- Examiné les méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports à la date du présent rapport.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

La valeur du fonds de commerce apportée a été déterminée par les associés et les conseils de la société.

La valeur de l'apport retenue ressort à la somme de 622.000 €. Cette valeur de l'apport décrit ne nous paraît pas devoir être remise en cause dans la mesure où nos travaux ont permis de s'assurer que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À l'issue de nos travaux nous n'avons pas d'autre commentaire à formuler sur la valeur ci-dessus retenue.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété du fonds de commerce appartenant à la société BLEU MARINE, objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature des apports et caractéristique de l'appréciation

L'apport porte sur le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur de l'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation selon les pratiques en vigueur.

2.4.3. Valorisation de l'apport

Le fonds de commerce est évalué à la somme de 622.000 €. L'évaluation d'un fonds de commerce peut être basée sur l'évaluation des éléments incorporels et corporels du fonds du commerce à partir de la méthode des barèmes. Il est d'usage de se référer à la méthode dite des barèmes qui est celle retenue par les Experts auprès des tribunaux pour estimer la valeur des fonds de commerciaux ou artisanaux.

Ce barème procure une fourchette de taux applicable aux chiffres d'affaires TTC des trois derniers exercices. Le résultat obtenu est considéré comme représentatif des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce.

Les chiffres d'affaires réalisés par L'APPORTEUR les trois dernières années se sont élevés :

- du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 : 689 351 € hors taxes
- du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2022 (18 mois) : 782 781 € hors taxes (521.854 € ramené à 12 mois)
- du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2021 : 461 017 € hors taxes

Pour la période depuis le 1^{er} juillet 2023 le chiffre d'affaires s'élève à 357 000 euros hors taxes.

La méthode des barèmes prévoit une évaluation du fonds de commerce comprise entre 70 % et 120 % du chiffre d'affaires TTC. Le chiffre d'affaires retenus est la moyenne TTC des 3 dernières années (exercices de 12 mois).

La valeur médiane de la fourchette a été retenu (soit 93 %).

La valeur du fonds ressort donc à la somme de 622.000 €, soit :

- pour les éléments incorporels du fonds de commerce : 500.000 €
- pour les éléments corporels du fonds de commerce : 122.000 €

La valorisation de l'apport du fonds de commerce de la société BLEU MARINE pour la société A2SB est de 622.000 €

2-5 ► Vérifications que les événements intervenus pendant la période intercalaire n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports :

Nous n'avons pas eu connaissance d'événements intervenus postérieurement aux comptes examinés.

2- SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

Diligences mises en œuvre et éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Nos diligences relatives à l'appréciation de la valeur de l'apport sont présentées de manière détaillée au paragraphe 2-1 du présent rapport.

Nous nous sommes appuyés sur l'ensemble de la documentation pour conforter notre appréciation et avons procédé à nos propres analyses afin d'appuyer notre opinion.

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur de l'apport.

3- CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à la somme de 622.000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre (soit 492.000 actions d'un montant nominal de 1 €uro chacune à créer par la société bénéficiaire au titre de l'augmentation de capital et une soulte d'un montant en numéraire de 130.000 €uros). Ladite soulte susvisée étant stipulée payable à l'apporteur à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Aucun avantage particulier n'est stipulé.

Fait à TOURS,

Le 1^{er} avril 2024
Cabinet AJILEC
Frédéric BRUNAULT
Commissaire aux apports





A2SB

Société par actions simplifiée

au capital de 1 000 euros

Siège social : Entrée B 146 Bis Avenue Maunoury

41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR

977 939 867 RCS BLOIS

**Rapport du Commissaire désigné en application de l'article L.228-39 du code de commerce
dans le cadre d'une émission d'obligations**

Rapport du commissaire désigné en application de l'article L.228-39 du code de commerce dans le cadre d'une émission d'obligations

Par décision de l'associée unique, la société BLEU MARINE représentée par son co-gérant Monsieur Etienne LOISELET, et date du 1^{er} février 2024.

À l'associée unique, la société BLEU MARINE, représentée par son co-gérant Monsieur Etienne LOISELET.

En exécution de la mission prévue par l'article L.228-39 du code de commerce qui nous a été confiée par décision de l'associée unique du 1^{er} février 2024, nous avons établi le présent rapport sur la vérification de l'actif et du passif de votre société, tels qu'ils résultent de l'état et de ses notes annexes joints au présent rapport.

Cette mission s'inscrit dans le cadre de l'émission d'obligations convertibles en actions ordinaires pour le compte de la société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION. Cette émission a pour objet de renforcer la structure financière de la société afin de permettre de financer partiellement des investissements en matériels. Pour ce faire la société propose un emprunt obligataire d'un montant de 629.500 €.

L'état de l'actif et du passif de la société à la date du 31 décembre 2023, ainsi que ses notes annexes, ont été établis par La Présidente, la société BLEU MARINE, représentée par son co-gérant, Monsieur Etienne LOISELET. Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion sur la conformité de cet actif et de ce passif aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français.

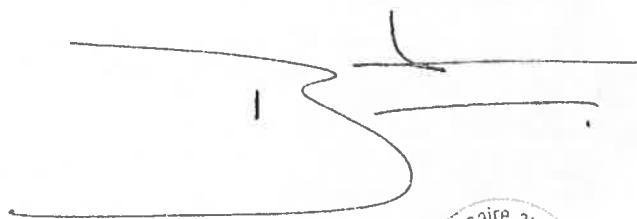
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences sont destinées à apprécier si l'actif et le passif de la société, tels qu'ils figurent dans l'état établi, sont déterminés conformément aux règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français et font l'objet, dans les notes annexes qui accompagnent cet état, d'une information appropriée compte tenu du contexte dans lequel l'émission d'obligations est proposée par décision des associés du 7 mai 2024. Une telle vérification s'analyse comme le contrôle des éléments constitutifs du patrimoine de la société, en termes d'existence, d'appartenance et d'événements. Elle consiste également à apprécier l'incidence éventuelle, sur l'actif et le passif, des événements survenus entre la date à laquelle a été établi l'état correspondant et la date de notre rapport.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la conformité, au regard des règles de comptabilisation et d'évaluation des principes comptables français, de l'état de l'actif et du passif de la société.

Cet état a été établi au 23/01/2024 et ne reflète donc pas nécessairement les évolutions des actifs et des passifs qui y figurent, intervenues postérieurement à cette date. Cependant une analyse postérieure sur des états du 31/12/2023 n'apporte aucune information contradictoire sur notre présent rapport.

Fait à TOURS,
Le 1er avril 2024

Cabinet AJILEC
Frédéric BRUNAUT
Commissaire aux comptes



Bilan Actif

	31/12/2023			30/06/2023
	Brut	Amort. & dép.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et licences				
Fonds commercial (1)				
Autres				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours	137 030		137 030	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres				
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	137 030		137 030	
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES D'EXPLOITATION (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	9 593		9 593	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	38 939		38 939	
Charges constatées d'avance (3)	1 417		1 417	
ACTIF CIRCULANT (II)	49 949		49 949	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)	186 978		186 978	
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

	31/12/2023	30/06/2023
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 1 000)	1 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-12 586	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES (I)	-11 586	
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES (II)		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS (III)		
DETTES FINANCIÈRES (1-3)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	104	
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79 156	
Dettes fiscales et sociales	8 305	
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	111 000	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
DETTES (IV)	198 564	
Écarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	186 978	
(1) Dont à plus d'un an		
(2) Dont à moins d'un an	104	
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	104	
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat

	31/12/2023			30/06/2023
	France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffres d'affaires nets				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)				
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (5)			4 048	
Impôts, taxes et versements assimilés			13	
Salaires et traitements			6 000	
Charges sociales			2 291	
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			0	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			12 352	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-12 352	
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
PRODUITS FINANCIERS				
De participations (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)				
CHARGES FINANCIÈRES				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			234	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)			234	
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			-234	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)			-12 586	

Compte de Résultat (suite)

	31/12/2023	30/06/2023
	Total	Total
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	12 586	
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)	-12 586	
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		
(2) Dont charges sur exercices antérieurs		
(3) Dont produits entreprises liées		
(4) Dont intérêts entreprises liées		
(5) Dont Crédit-bail mobilier		
(6) Dont Crédit-bail Immobilier		

Soldes intermédiaires de gestion

	31/12/2023	30/06/2023	Variation	%
Ventes de marchandises				
- Coût direct d'achat				
+/- Variation du stock de marchandises				
Marge commerciale (I)				
Taux de marge commerciale	%	%		
+ Production vendue				
+ Production stockée				
+ Production immobilisée				
Production de l'exercice				
- Matières premières et approvisionnements consommés				
- Sous-traitance directe				
Marge brute sur production (II)				
Taux de marge brute sur production	%	%		
MARGE BRUTE GLOBALE (I + II)				
Taux de marge brute globale	%	%		
- Services extérieurs et autres charges externes	4 048		4 048	N/S
VALEUR AJOUTÉE PRODUITE	- 4 048		- 4 048	N/S
Valeur ajoutée / chiffre d'affaires	%	%		
+ Subventions d'exploitation				
- Impôts, taxes et versements assimilés	13		13	N/S
- Salaires et traitements	6 000		6 000	N/S
- Charges sociales	2 291		2 291	N/S
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	- 12 352		- 12 352	N/S
Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	%	%		
+ Reprise sur amortissements et provisions				
- Dotations aux amortissements sur immobilisations				
- Dotations aux provisions sur immobilisations				
- Dotations aux provisions sur actif circulant				
- Dotations aux provisions pour risques et charges				
+ Autres produits de gestion courante				
- Autres charges de gestion courante	0			
+ Transfert de charges d'exploitation				
RESULTAT D'EXPLOITATION (hors charges et produits financiers)	- 12 352		- 12 352	N/S
Résultat d'exploitation / chiffre d'affaires	%	%		
+ Bénéfice attribué (quote part sur opérations en commun)				
- Perte supportée (quote part sur opérations en commun)				
+ Produits financiers de participations				
+ Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+ Autres intérêts et produits assimilés				
+ Reprises sur provisions financières				
+ Différences positives de change				
+ Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
- Dotations financières aux amortissements et provisions				
- Intérêts et charges assimilées	234		234	N/S
- Différences négatives de change				
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	- 12 586		- 12 586	N/S
Résultat courant / chiffre d'affaires	%	%		
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
+ Produits exceptionnels sur opérations en capital				
+ Reprises sur provisions & transferts de charges except°.				
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
- Participation des salariés aux résultats				
- Impôts sur les bénéfices				
RESULTAT NET COMPTABLE	- 12 586		- 12 586	N/S
Résultat net / chiffre d'affaires	%	%		

ANNEXE

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2023 a une durée de 06 mois.
Il s'agit du premier exercice depuis la création de l'entreprise.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 186 978,29 E.

Le résultat net comptable est une perte de 12 586,03 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 22/01/2024 par les dirigeants.

Principes comptables généraux

Les comptes annuels ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les articles L123-12 à L123-28 du Code de Commerce :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables
- Indépendance des exercices

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

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

Règles et méthodes comptables

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) sous déduction des rabais, remises, ristournes et des escomptes de règlement ou à leur coût de production comprenant le coût d'acquisition des matières consommées, les charges directes et indirectes de production ou à leur valeur vénale.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production ou à l'acquisition d'immobilisations sont inclus dans le coût de production ou d'acquisition de ces immobilisations.

L'entreprise n'a pas identifié d'immobilisations décomposables.

Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est pratiquée, lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Notes sur le bilan actif

Immobilisations brutes	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Immobilisations financières		137 030		137 030
TOTAL		137 030		137 030

Amortissements et dépréciations	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Titres mis en équivalence Autres immobilisations financières				
TOTAL				

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Immo.corporelles en cours	137 030	0	137 030	Non amortiss.
TOTAL	137 030		137 030	

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé Actif circulant et charges d'avance	11 009	11 009	
TOTAL	11 009	11 009	

Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Notes sur le bilan passif

Mouvements des titres	Nombre	Val. Nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	1000	1,00	1 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	1000	1,00	1 000

Etat des dettes	Montant total	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	104	104		
Dettes financières diverses		111 000		
Fournisseurs	79 156	79 156		
Dettes fiscales et sociales	8 305	8 305		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	111 000			
Produits constatés d'avance				
TOTAL	198 564	198 564		

Charges à payer par postes du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	104
Emprunts et dettes financières divers	
Fournisseurs	4 152
Dettes fiscales et sociales	13
Autres dettes	
TOTAL	4 269



A2SB

Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros

Siège social : Entrée B 146 Bis Avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR
977 939 867 RCS BLOIS

**Rapport du Commissaire aux comptes dans le cadre de l'émission d'obligations convertibles
en actions avec suppression du droit préférentiel de souscription**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DANS LE CADRE DE L'EMISSION D'OBLIGATIONS
CONVERTIBLES EN ACTIONS AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

Décisions des associés du 7 mai 2024

Septième décision

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes désigné par décisions écrites des associés en date du 1er février 2024, en vue d'effectuer la mission prévue par l'article L. 228-92 et 225-138 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition d'une émission d'obligations avec suppression du droit préférentiel de souscription d'obligations convertibles en actions ordinaires réservée à la société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer, sous réserve de l'adoption des résolutions de l'assemblée générale du 7 mai 2024.

Description du contexte de l'opération et de ses principales modalités

Cette opération permettrait à la Société de financer partiellement des investissements en matériel. Il vous est proposé d'émettre des obligations convertibles en actions ordinaires de la société, à hauteur de 629.500 €. Ces obligations auront les caractéristiques suivantes :

Émetteur	La Société
Montant de l'emprunt obligataire :	Six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros.
Nature des obligations :	Obligations convertibles en actions de la Société.
Valeur nominal unitaire :	Un (1) euro.
Émission :	En une seule tranche.
Durée :	Sept (7) années à compter de la date de souscription.
Souscription :	Réservée à l'Obligataire.
Libération :	En numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, intégralement lors de la souscription.
Intérêts :	Coupon de 6,5% payable à la Date d'échéance ou le taux d'intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la Société, si celui-ci est supérieur.
Remboursement :	A la Date d'Echéance ou de manière anticipée en numéraire, mettant fin à la faculté de conversion.
Prime de non-Conversion :	12 % qui pourra être versée à l'Obligataire en une ou plusieurs fois au plus tard deux (2) ans après la Date d'Echéance.
Taux de conversion :	Une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1) action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

Il vous est demandé de supprimer le droit préférentiel de souscription des associés au profit de la société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION, sus désignée.

L'assemblée propose de donner tous pouvoirs au Président à l'effet de signer le contrat d'émission des obligations convertibles dont un exemplaire demeurera annexé au procès-verbal, prendre toutes dispositions pour constater la réalisation définitive de ladite émission d'obligation convertible en actions avec la suppression du droit préférentiel de souscription, assurer le service de l'emprunt, constater le nombre et le montant des actions émises par voie de conversion des obligations et apporter aux statuts les modifications corrélatives.

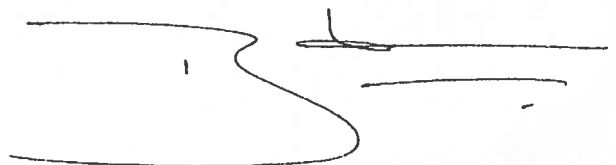
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Président relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des actions.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations données dans le rapport du Président ;
- le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant ;
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital, appréciée par rapport aux capitaux propres ;
- la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Fait à TOURS,
Le 1er avril 2024

Cabinet AJILEC
Frédéric BRUNAUT
Commissaire aux comptes



SAS A2SB

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

Au capital de 616 299 €uros

**Siège social 146 Bis Avenue Maunoury Entrée B
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR**

RCS BLOIS

STATUTS

Mise à jour par décisions des associés en date du 28 juin 2024 : articles 6 et 7

Certifiés conformes

LE SOUSSIGNÉ :

La société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 €uros
Dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
immatriculée au RCS de BLOIS sous le n° 400 186 730

société ci-après dénommée "l'associé unique",

a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée que l'associé unique a décidé d'instituer.

ARTICLE 1er - FORME

La société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions du Code de Commerce concernant cette forme de société et par les présents statuts.

Elle a été constituée par acte établi sous seing privé à BLOIS le 11 JUILLET 2023

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION

La société est dénommée **A2SB**

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

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet :

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétique, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, et natation, animations événementielles liées à l'activité ;
- La participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion,

alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;

- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège de la société est fixé à **146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.**

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est de **99** années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

L'associé unique a apporté à la société, pour sa constitution, une somme en espèce de 1 000 (mille) euros. Cette somme a été déposée à la Banque BANQUE POPULAIRE qui a délivré à la date du 6 juillet 2023, le certificat prescrit par le Code de Commerce.

La somme versée représente la libération intégrale de la valeur nominale des actions d'origine.

Par décision des associés en date du 28 juin 2024, dont la réalisation a été constatée par le Président, il a été décidé ce qui suit :

- Augmentation de capital de 492 000 €uros par création de 492 000 actions ordinaires nouvelles de 1 €uro de nominal chacune,
- Augmentation de capital de 123 299 €uros par création de 123 299 actions nouvelles de 1 €uro de nominal chacune.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **616 299 (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF) euros.**

Il est divisé en 616 299 actions nominatives, d'une seule catégorie, de 1 euro chacune de valeur nominale.

ARTICLE 8 - AVANTAGES PARTICULIERS

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DU CAPITAL - EMISSION DE VALEURS MOBILIÈRES

Le capital social peut être augmenté par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés anonymes.

La société peut émettre toutes valeurs mobilières représentatives de créances ou donnant droit à l'attribution de titres représentant une quotité du capital.

ARTICLE 10 - AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être amorti au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres.

ARTICLE 11 - ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives et sont inscrites au nom de leur titulaire à un compte tenu par la société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet. Toute transmission ou mutation d'action s'opère, à l'égard des tiers et de la société, par virement de compte à compte.

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, dans le délai maximum de cinq ans, sur appel du président.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions sociales régulièrement prises.

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social.

L'associé ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les cessions d'actions ou leur transmission par disparition de la personnalité morale de l'associé unique sont libres.

Si les actions deviennent en totalité la propriété d'une personne physique, les dispositions suivantes sont applicables.

Dans le cas du décès de l'associé unique, la société continue entre ses héritiers ou ses ayants droit et, le cas échéant, son conjoint.

En cas de dissolution de la communauté de biens existant entre l'associé unique et son conjoint intervenant par le décès du conjoint, la société continue avec l'associé unique et, s'ils sont agréés par lui, les héritiers ou ayants droit du défunt. Si l'associé unique n'a pas fait connaître sa décision d'agrément dans le délai de trois mois à compter de la présentation de la demande, l'agrément est réputé acquis. L'associé unique peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande des intéressés. S'il a refusé son agrément, il doit, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions à un prix fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. La société peut également, dans le même délai, racheter les actions au prix déterminé dans les conditions ci-dessus, en réduisant corrélativement son capital. Si aucune des solutions prévues ci-dessus n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

La notification de la demande d'agrément et celle de la décision de l'associé unique sont faites par envoi recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de dissolution de communauté intervenant du vivant des époux, la liquidation ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé unique des actions que s'il est agréé. La procédure d'agrément est soumise aux règles ci-dessus et, à défaut d'agrément, les actions doivent être rachetées dans les conditions qui y sont précisées.

Une personne ne peut devenir titulaire de valeurs mobilières donnant accès au capital, quel que soit leur mode d'acquisition, sans être préalablement agréée par l'associé unique. Pour cet agrément, les stipulations prévues ci-dessus sont applicables.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, les cessions d'actions à des tiers sont soumises à agrément dans les conditions fixées à l'article 27 des présents statuts.

ARTICLE 13 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

La société est dirigée et représentée par un président, personne physique ou morale, désigné, pour une durée limitée ou non, par l'associé unique qui peut exercer lui-même les fonctions de président.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de président, elle est représentée auprès de la société par ses dirigeants qui sont soumis aux mêmes obligations et conditions que s'ils étaient président en leur nom propre.

Le président nommé par l'associé unique peut résilier ses fonctions en prévenant celui-ci trois mois au moins à l'avance. Il peut être révoqué par décision de l'associé unique. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués à l'associé unique par le Code de Commerce et les présents statuts.

Il représente la société à l'égard des tiers. Il peut déléguer les pouvoirs qu'il juge convenables et constituer tous mandataires spéciaux et temporaires.

Si l'associé unique n'exerce pas lui-même les fonctions de président, il peut à titre de règlement interne non opposable aux tiers, décider de soumettre à son autorisation préalable la réalisation de certains actes ou engagements qu'il déterminera.

Le président a droit à une rémunération dont le montant est fixé par décision de l'associé unique.

S'il existe un comité d'entreprise au sein de la société, ses délégués exercent les droits définis par l'article L. 432-6 du Code du travail, exclusivement auprès du président.

ARTICLE 14 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Tant que la société ne comprendra qu'un seul associé, les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, à l'exception de celles portant sur des opérations courantes conclues dans des conditions normales, doivent être mentionnées au registre des décisions sociales visé à l'article 15 ci-après.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, la procédure de contrôle des conventions est celle prévue à l'article 29 des présents statuts.

A peine de nullité, il est interdit au président, personne physique, 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 ses engagements envers les tiers. La même interdiction s'applique aux dirigeants de la personne morale, président. Elle s'applique également au conjoint, ascendants et descendants des personnes visées au présent alinéa ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 15 - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés par actions simplifiées comprenant plusieurs associés sont exercés par l'associé unique qui, en cette qualité, prend les décisions suivantes :

- approbation des comptes et affectation des bénéfices,
- nomination, révocation du président, détermination de la durée de ses fonctions et de l'étendue de ses pouvoirs, fixation de sa rémunération,
- nomination des commissaires aux comptes,
- augmentation, amortissement ou réduction de capital,
- émission de valeurs mobilières,

- fusion avec une autre société, scission ou apport partiel soumis au régime des scissions,
- transformation en société d'une autre forme si cette nouvelle forme ne requiert pas l'existence de plusieurs associés,
- modification des dispositions statutaires dans toutes leurs dispositions,
- prorogation de la durée de la société,
- dissolution de la société.

Toute autre décision que celles visées ci-dessus est de la compétence du président.
L'associé unique ne peut déléguer les pouvoirs qu'il détient en sa qualité d'associé.

Les décisions que l'associé unique prend sont consignées dans un registre tenu au siège social.

ARTICLE 16 - INFORMATION DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

S'il n'exerce pas lui-même la présidence, l'associé unique a, sur tous les documents sociaux, un droit de communication permanent qui lui assure l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société et à l'exercice de ses droits.

En outre, en vue de l'approbation des comptes, le président adresse ou remet à l'associé unique les comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes, le rapport de gestion du président et les textes des résolutions proposées. Pour toute autre consultation, le président adresse ou remet à l'associé unique avant qu'il ne soit invité à prendre ses décisions, le texte des résolutions proposées et le rapport du président ainsi que, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes et des commissaires à compétence particulière.

ARTICLE 17 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

ARTICLE 18 - ANNÉE SOCIALE

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

ARTICLE 19 - COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, le président établit et arrête les comptes annuels prévus par le Code de Commerce, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion. Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la

disposition du commissaire aux comptes dans les conditions déterminées par les dispositions en vigueur, et soumis à l'associé unique dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

Si la société remplit les conditions fixées par le Code de Commerce, des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe sont également établis à la diligence du président.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

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

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

Ce bénéfice peut, en tout ou en partie, être reporté à nouveau, être affecté à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou, à titre de dividende, être appréhendé par l'associé unique. La décision est prise sur proposition du président par l'associé unique.

En outre, cet associé peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont il a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

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

ARTICLE 21- PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le paiement du dividende se fait annuellement à l'époque et aux lieux fixés par l'associé unique ou, à défaut, par le président. La mise en paiement du dividende doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du président.

ARTICLE 22 - PERTE DU CAPITAL

Si les pertes constatées dans les documents comptables ont pour effet d'entamer les capitaux propres

dans la proportion fixée par le Code de Commerce, le président est tenu de suivre, dans les délais impartis, la procédure prévue par le Code de Commerce s'appliquant à cette situation et, en premier lieu, de provoquer une décision de l'associé unique à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. La décision de l'associé est publiée.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne dans les conditions prévues par le Code de Commerce, transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 24 - PERTE DU CARACTÈRE UNIPERSONNEL

L'existence de plusieurs associés entraîne la disparition du caractère unipersonnel de la société. Telle est la conséquence notamment de la survenance d'une indivision sur les actions, en pleine propriété ou en nue-propriété, chaque indivisaire ayant la qualité d'associé.

La société se trouvera régie par les dispositions propres aux sociétés par actions simplifiées dont le capital est la propriété de plusieurs associés, ainsi que par les dispositions établies dans les présents statuts autant qu'elles ne sont pas spécifiques à la société par actions simplifiée unipersonnelle ni contraires aux articles 25 à 29 ci-après et sans préjudice de la faculté laissée alors aux associés de modifier les statuts.

La société retrouvera son caractère unipersonnel dès la réunion de toutes les actions dans une même main. Elle adoptera à nouveau le fonctionnement d'une société par action simplifiée unipersonnelle selon les dispositions précisées aux articles 1 à 23.

ARTICLE 25 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les pouvoirs dévolus par l'article 15 à l'associé unique, dans le cadre de la société unipersonnelle, sont exercés par la collectivité des associés dans les formes et conditions ci-après prévues.

Tout associé a droit de participer aux décisions collectives du moment que ses actions sont inscrites en compte au jour de l'assemblée ou de l'envoi des pièces requises en vue d'une consultation écrite ou de l'établissement de l'acte exprimant la volonté des associés.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun de leur choix. En cas de démembrement de propriété d'une action, le nu-propriétaire exerce le droit de vote sauf pour les décisions concernant l'approbation des comptes annuels et l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

L'associé peut se faire représenter à l'assemblée par un autre associé.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des voix sauf pour les décisions visées à l'article L. 227-19 du Code de Commerce qui doivent être prises à l'unanimité.

Les décisions collectives résultent au choix du président d'une assemblée ou d'une consultation écrite. La volonté des associés peut aussi être constatée dans un acte si elle est unanime.

En cas de réunion d'une assemblée, elle est convoquée par le président dix jours au moins avant la réunion. L'assemblée est présidée par le président.

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

En cas de consultation écrite, le président adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées ainsi que tous les documents utiles à leur information. Les associés disposent d'un délai de dix jours à compter de la date de réception du projet des résolutions pour émettre leur vote par écrit. La réponse est adressée ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 26 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social ou au lieu de la direction administrative, connaissance des comptes annuels, inventaires, rapport soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives. Les documents à lui communiquer sont ceux concernant les trois derniers exercices.

ARTICLE 27 - CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS DES ASSOCIES

Toute cession d'actions entre associés est libre. Les actions sont également librement cessibles entre conjoints et entre ascendants et descendants.

Toute autre cession d'actions est soumise à agrément. L'agrément est donné par la collectivité des associés qui statue à la majorité fixée à l'article 25, les actions de l'associé cédant étant prises en compte pour le calcul de cette majorité. Les dispositions de l'article 12 relatives à la procédure d'agrément et au refus d'agrément sont applicables.

La transmission d'actions intervenant à la suite du décès d'un associé ou de la dissolution de communauté de biens entre un associé et son conjoint est libre.

Est également libre la transmission d'actions ayant son origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé, y compris en cas de fusion, de scission ou de toute autre décision emportant transmission universelle du patrimoine de la personne morale associée.

ARTICLE 28 - MODIFICATION DU CAPITAL - EXISTENCE DE ROMPUS

Les augmentations de capital, émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi que toutes autres opérations entraînant modifications du capital, échange ou regroupement de titres, peuvent être réalisés malgré l'existence de rompus.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation de capital ou en devenant titulaire de valeurs donnant accès au capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire d'actions doit être agréée dans les conditions fixées à l'article 27.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE DES CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et le président, à l'exception des conventions courantes conclues dans des conditions normales.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation sauf dans les cas prévus par le Code de Commerce.

La dissolution met fin aux fonctions du président sauf, à l'égard des tiers, pour l'accomplissement des formalités de publicité. Elle ne met pas fin au mandat des commissaires aux comptes.

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

Le président doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes les pièces justificatives en vue de leur approbation par les associés.

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

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

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

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

Si les liquidateurs et commissaires négligent de consulter les associés, le président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette consultation. Si les associés ne peuvent délibérer ou s'ils refusent d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

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

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 32 - NOMINATION DU PRÉSIDENT

Le premier président de la société, nommé sans limitation de durée, est Monsieur Etienne LOISELET, né le 25 août 1965 à FLERS (61), demeurant 4 rue de la Touche à CHITENAY 41120.

ARTICLE 33 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS - ENGAGEMENTS DE LA PÉRIODE DE FORMATION

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2023. En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

L'état de ces actes avec indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société est annexé aux présents statuts.

Le président est expressément autorisé à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social :

.....

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

ARTICLE 34 - FRAIS DE CONSTITUTION

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

ARTICLE 35 - PUBLICITÉ - POUVOIRS

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence du président. M Etienne LOISELET est mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

ARTICLE 36 – ORGANE COLLEGIAL

La collectivité des associés peut décider la mise en place d'un comité stratégique, d'un conseil de surveillance ou de tout autre organe collégial de contrôle et/ou de surveillance et/ou de gestion, pouvant, à titre d'exemple avoir pour mission de conseiller et d'assister le Président pour la préparation des orientations et des décisions stratégiques, techniques et commerciales et plus généralement sur les sujets de réflexion liés à l'activité de la Société.

Fait à BLOIS
Le 18 juillet 2024
En 3 exemplaires originaux



A2SB

Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : Entrée B 146 Bis Avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR
977 939 867 RCS BLOIS

Rapport du commissaire aux apports

A l'associée de la société A2SB,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associée en date du 18 Janvier 2024, en qualité de Commissaire aux apports, nous avons établi le présent rapport conformément aux dispositions de l'article 223-147 du Code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le projet de contrat d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées :

▸ à apprécier et évaluer la valeur de l'apport en nature que la société BLEU MARINE se propose de consentir à la société A2SB, à s'assurer que cette valeur n'est pas surestimée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'apport,

▸ de dire s'il résulte de cette apport des avantages particuliers,

▸ de ces évaluations, constatations et avis, dresser un rapport qui sera déposé au siège de la société dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Nous vous prions de trouver, ci-après, nos constatations et conclusions présentées dans l'ordre suivant :

- 1- Présentation de l'opération et description des apports
- 2- Diligences et appréciation de la valeur des apports
- 3- Synthèse – points clés
- 4- Conclusion

1- PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1. Contexte de l'opération

Cette opération se situe dans un contexte de réorganisation et de développement.

1.2. Présentation des sociétés et /ou des parties et intérêts en présence (liens entre les sociétés)

1.2.1. Société apporteuse : BLEU MARINE

La société BLEU MARINE est une société à responsabilité limitée au capital de 54 600 Euros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, représentée par Monsieur Vincent PERROT et Monsieur Etienne LOISELET, co-gérants ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision des associés en date du 15 janvier 2024.

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

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme ;
- la participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à "objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Le capital social est fixé à la somme de Cinquante-quatre mille six cents (54 600) euros. Il est divisé en Cinq mille quatre cent soixante (5460) parts sociales de Dix (10) euros chacune, numérotées de 1 à 5460, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

— Monsieur Etienne LOISELET à concurrence de Deux mille sept cent trente (2730) parts, numérotées de 1 à 2730, acquises suivant apport en numéraire décidé lors des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2013 à effet au même jour ; ci 2730 parts,

— Monsieur Jean-Pierre BROUST, à concurrence de Cinq cent quarante-six (546) parts, numérotées de 2731 à 3 276, acquises de Monsieur Vincent PERROT suivant acte sous seing privé en date du 31 juillet 2017 à effet au 1^{er} août 2017 ; ci 546 parts,

— Monsieur Vincent PERROT, à concurrence de Deux mille cent quatre-vingt-quatre (2184) parts, numérotées de 3 277 à 5460, acquises suivant apport en numéraire décidé lors des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre 2013 à effet au même jour ; ci 2184 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : Cinq mille quatre cent soixante (5460) parts.

1.2.2. Société bénéficiaire : A2SB

La société **A2SB** est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 €uros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 977 939 867, représentée par Monsieur Etienne LOISELET, son président ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision en date du 15 janvier 2024.

La société a pour objet :

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétique, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, et natation, animations événementielles liées à l'activité ;
- La participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;
- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Le capital est détenu à 100 % par la société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54600 € dont le siège est situé au 146 bis Avenue Maunoury 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, immatriculée eu RCS de Blois sous le numéro 400 186 730.

1.3. Description de l'opération

Les modalités de réalisation des apports sont exposées, de façon détaillée, dans le projet de contrat d'apport.

Elles peuvent se résumer comme suit :

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport

L'apport envisagé est réalisé par la société Bleu Marine.

Il comprend le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018, soit :

1 - L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés. Le bénéfice des accords et autorisation d'exploitation du fonds.

2 – Le bail commercial en l'état futur d'achèvement (ci-après BEFA) entre la société GAILLETROUS CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 229 442) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022, et portant sur un immeuble à édifier sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot 3 du lotissement « CAMPUS BY GROUPE IDEC » à usage centre sportif et aquatique, soins esthétiques, SPA.

A ce jour la mise à disposition des locaux n'est pas réalisée. Celle-ci devant intervenir, aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022.

3- Le bail en l'état futur d'achèvement (ci-après le BEFA). La société civile SILO CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 195 817) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022 et portant sur un immeuble à édifier sis à la CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot n° 4 du lotissement CAMPUS BY GROUPE IDEC à usage de parkings de stationnement.

A ce jour, la mise à disposition des locaux n'est pas réalisée. Celle-ci devant intervenir aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022.

4 – Le matériel d'exploitation

Tel que ledit fonds existe avec ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, ledit fonds parfaitement connu de LA SOCIETE BENEFICIAIRE pour l'avoir audité préalablement.

1.3.2. Conditions suspensives

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires ;
- Autorisation par les Bailleurs du transfert des BEFA stipulés ci-avant à la société Bénéficiaire.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 juin 2024 à défaut le présent contrat sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre. L'Apporteur s'engage expressément à ne consentir, jusqu'à la réalisation définitive de l'apport en nature, aucun droit de quelque nature que ce soit au profit de quiconque sur les parts sociales objet de l'apport.

1.3.3. Rémunération de l'apport

En rémunération de l'apport ci-dessus, d'une valeur de 622.000 euros, il sera attribué à L'APPORTEUR :

- 492.000 actions d'un montant nominal de 1 Euro chacune à créer par LA SOCIETE BENEFICIAIRE au titre de l'augmentation de capital.
- Une soulte d'un montant en numéraire de 130 000 Euros. Ladite soulte susvisée étant stipulée payable à L'APPORTEUR à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales. Elles donneront droit aux dividendes dont la décision de mise en distribution sera postérieure à cette date.

1.3.4. Avantages particuliers stipulés

Les statuts de la société A2SB ne prévoient aucune clause particulière attachée aux parts sociales nouvelles créées à l'occasion de l'apport à l'exception des modalités, charges et conditions énumérées dans les statuts et généralement admises en pareilles circonstances.

1.4. Présentation de l'apport

1.4.1 Méthode d'évaluation retenue

La valorisation est basée sur l'évaluation des éléments incorporels et corporels du fonds du commerce à partir de la méthode des barèmes. Il est d'usage de se référer à la méthode dite des barèmes qui est celle retenue par les Experts auprès des tribunaux pour estimer la valeur des fonds de commerciaux ou artisanaux.

1.4.2. Description de l'apport

Il comprend le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018. Les éléments attachés à ce fonds de commerce sont décrits au paragraphe 1.3.1.

2- DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1. Diligences mises en œuvre par le commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relatives à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés de la société bénéficiaire sur la valeur des apports consenti par les apporteurs. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Notre rapport ne peut donc être utilisé dans ce contexte.

Nous avons notamment :

- Contacté les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet des statuts,
- Vérifié la pleine propriété des actifs et passifs apportés en nous faisant confirmer toute garantie ou nantissement s'y rapportant,
- Obtenu une lettre d'affirmation de la part des dirigeants nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant modifier significativement la valorisation de l'apport,
- Examiné les méthodes retenues pour déterminer la valeur des apports à la date du présent rapport.

2.2. Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

La valeur du fonds de commerce apportée a été déterminée par les associés et les conseils de la société.

La valeur de l'apport retenue ressort à la somme de 622.000 €. Cette valeur de l'apport décrit ne nous paraît pas devoir être remise en cause dans la mesure où nos travaux ont permis de s'assurer que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

À l'issue de nos travaux nous n'avons pas d'autre commentaire à formuler sur la valeur ci-dessus retenue.

2.3. Réalité des apports

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la pleine propriété du fonds de commerce appartenant à la société BLEU MARINE, objet du présent apport.

2.4. Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature des apports et caractéristique de l'appréciation

L'apport porte sur le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018.

2.4.2. Détermination de la valeur des apports par les parties

La valeur de l'apport a été déterminée par les parties en considérant des approches d'évaluation selon les pratiques en vigueur.

2.4.3. Valorisation de l'apport

Le fonds de commerce est évalué à la somme de 622.000 €. L'évaluation d'un fonds de commerce peut être basée sur l'évaluation des éléments incorporels et corporels du fonds du commerce à partir de la méthode des barèmes. Il est d'usage de se référer à la méthode dite des barèmes qui est celle retenue par les Experts auprès des tribunaux pour estimer la valeur des fonds de commerciaux ou artisanaux.

Ce barème procure une fourchette de taux applicable aux chiffres d'affaires TTC des trois derniers exercices. Le résultat obtenu est considéré comme représentatif des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce.

Les chiffres d'affaires réalisés par L'APPORTEUR les trois dernières années se sont élevés :

- du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 : 689 351 € hors taxes
- du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2022 (18 mois) : 782 781 € hors taxes (521.854 € ramené à 12 mois)
- du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2021 : 461 017 € hors taxes

Pour la période depuis le 1^{er} juillet 2023 le chiffre d'affaires s'élève à 357 000 euros hors taxes.

La méthode des barèmes prévoit une évaluation du fonds de commerce comprise entre 70 % et 120 % du chiffre d'affaires TTC. Le chiffre d'affaires retenus est la moyenne TTC des 3 dernières années (exercices de 12 mois).

La valeur médiane de la fourchette a été retenu (soit 93 %).

La valeur du fonds ressort donc à la somme de 622.000 €, soit :

- pour les éléments incorporels du fonds de commerce : 500.000 €
- pour les éléments corporels du fonds de commerce : 122.000 €

La valorisation de l'apport du fonds de commerce de la société BLEU MARINE pour la société A2SB est de 622.000 €

2-5 ▶ Vérifications que les événements intervenus pendant la période intercalaire n'étaient pas de nature à remettre en cause l'évaluation des apports :

Nous n'avons pas eu connaissance d'évènements intervenus postérieurement aux comptes examinés.

2- SYNTHÈSE – POINTS CLÉS

Diligences mises en œuvre et éléments essentiels ayant une incidence sur la valeur

Nos diligences relatives à l'appréciation de la valeur de l'apport sont présentées de manière détaillée au paragraphe 2-1 du présent rapport.

Nous nous sommes appuyés sur l'ensemble de la documentation pour conforter notre appréciation et avons procédé à nos propres analyses afin d'appuyer notre opinion.

À l'issue de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur de l'apport.

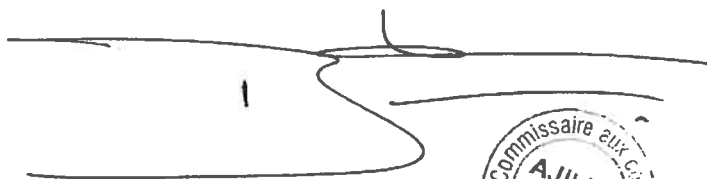
3- CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport s'élevant à la somme de 622.000 € n'est pas surévaluée et, en conséquence, correspond au moins à la valeur au nominal des parts à émettre (soit 492.000 actions d'un montant nominal de 1 €uro chacune à créer par la société bénéficiaire au titre de l'augmentation de capital et une soulte d'un montant en numéraire de 130.000 €uros). Ladite soulte susvisée étant stipulée payable à l'apporteur à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Aucun avantage particulier n'est stipulé.

Fait à TOURS,

Le 1^{er} avril 2024
Cabinet AJILEC
Frédéric BRUNAULT
Commissaire aux apports



A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : Entrée B 146 Bis Avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR
977 939 867 RCS BLOIS

DECISIONS UNANIME DES ASSOCIES

DU 28 JUIN 2024

Les soussignés :

- La société **BLEU MARINE**, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 €uros, dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, représentée par Monsieur Etienne LOISELET, son co-gérant,
- La société **GROUPE IDEC INVEST INNOVATION**, société par actions simplifiée au capital de 3 000 €uros, dont le siège social est 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS 905 296 802, représentée par Monsieur Lionel MARY son Directeur Général,

Agissant en qualité de seuls associés de la société A2SB, possédant comme tels la totalité des 1 000 actions composant le capital social, ont pris à l'unanimité les décisions suivantes, et ceci conformément à l'article 25 des statuts de la société en date du 11 juillet 2023.

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- Projet de décisions,
- Statuts de la société et projet de statuts mis à jour et refondus,
- Rapport du commissaire chargé de vérifier la situation de l'actif et du passif de la société,
- Rapport spécial du commissaire,
- Rapport du commissaire aux apports,
- Projet de contrat d'émission d'obligations convertibles en actions de la société,
- Projet de contrat d'apport de fonds de commerce.

Reconnaissent expressément que lesdits documents leur ont été communiqués dans un délai suffisant pour leur permettre de prendre les décisions soumises à son approbation et que leur droit d'information a par conséquent été pleinement satisfait ;

Déclarent en particulier que les informations contenues dans les rapports du commissaire aux apports et chargé de vérifier l'actif et le passif de la société et du rapport spécial sont suffisantes pour leur permettre de prendre les décisions qui suivent en pleine connaissance de cause ;

Déclarent, en tant que de besoin, que la société n'a pas de commissaire aux comptes à ce jour ;

Déclarent par conséquent qu'ils renoncent à toute action au titre de l'information qui leur a été fournie ; et

Décident, conformément à l'article 25 des statuts de la société A2SB, et en qualité de seuls associés représentant 100 % du capital social.

PREMIERE DECISION

Les Associés, après avoir constaté que le capital est entièrement libéré, et après avoir pris connaissance du rapport du président et du rapport du commissaire aux apports, du contrat d'apport du fonds de commerce, approuvent le contrat d'apport du fonds de commerce de la société BLEU MARINE à la société et son évaluation pour un montant de 622 000 Euros, et dont copie est annexée aux présentes (Annexe 1).

DEUXIEME DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du rapport du commissaire aux apports, décident à titre de rémunération de l'apport du fonds de commerce approuvé au titre de la première décision :

- 1- D'augmenter le capital social d'un montant de 492 000 Euros pour le porter de 1 000 à 493 000 Euros au moyen de la création de 492 000 actions nouvelles de 1 Euros chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 Euros, dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730 ;
- 2- D'attribuer à la société BLEU MARINE susvisée une soulte d'un montant en numéraire de 130 000 Euros qui est stipulée payable en totalité à l'issue des présentes. Les actions nouvelles sont entièrement assimilées aux actions anciennes, elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la société.

Les actions nouvelles donneront notamment droit aux dividendes mise en distribution à compter des présentes.

TROISIEME DECISION

1 - Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du président et constaté que le capital est entièrement libéré et sous la condition suspensive de l'adoption de la deuxième décision, décident d'augmenter le capital social d'un montant de 123 299 Euros pour le porter de 493 000 Euros à 616 299 Euros, par l'émission de 123 299 actions nouvelles de 1 Euro chacune, émises au pair, libérées en totalité en numéraire ou par compensation avec toute créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de la société, dans les 6 jours ouvrés suivant la souscription, en totalité.

2 – Les souscriptions sont reçues au siège à compter de ce jour et au plus tard le 30 juillet 2024.

Si à l'expiration du délai de souscription la totalité des souscriptions exigibles n'avait pas été recueillie, la décision d'augmentation de capital serait caduque. La période de souscription pourra en revanche être clôturée par anticipation dès que le montant des souscriptions recueillies atteindrait la totalité du montant d'augmentation de capital.

3 – Les actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires et assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits et notamment aux dividendes distribués à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

4 – Un droit de souscription à titre irréductible est attaché à chaque action ancienne.

Ce droit de souscription est négociable dans les conditions et sous les réserves prévues par les statuts.

Les associés pourront renoncer à titre individuel à leur droit de souscription dans les conditions prévues par la loi. Si cette renonciation est effectuée au profit de personnes dénommées, elle doit être faite dans les conditions et sous les réserves prévues aux statuts pour les cessions d'actions.

Les titulaires de droit de souscription pourront souscrire à titre irréductible à 123 299 actions nouvelles pour 493 000 droits de souscription.

Les titulaires de droits de souscription bénéficieront en outre d'un droit de souscription à titre réductible. Les actions non souscrites à titre irréductibles seront attribuées aux titulaires de droits de souscription qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre irréductible et ce, proportionnellement au nombre de leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Le Président ne pourra pas limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies.

QUATRIEME DECISION

Les Associés donnent tous pouvoirs au Président pour la réalisation matérielle de ladite augmentation de capital en numéraire et notamment recueillir les souscriptions et les versements, décider, le cas échéant, la clôture anticipée de la période de souscription, constater, le cas échéant, la réalisation de l'augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, et généralement prendre toutes mesures utiles et accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

CINQUIEME DECISION - AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALAIRES

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président, prévoyant en application des dispositions de l'article L 225-129-6 du Code de commerce, de réserver aux salariés de la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues aux articles L3332-18 à L3332-24 du Code du travail et en cas d'adoption :

- que le Président disposera d'un délai maximum de 10 mois pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues aux articles L3332-18 à L3332-24 du Code du travail ;

- d'autoriser le Président, à procéder, dans un délai maximum de 5 ans à compter de ce jour, à une augmentation de capital d'un montant maximum de 10 000 euros qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan et réalisée conformément aux dispositions des articles L3332-18 à L3332-24 du Code du travail ; en conséquence, cette autorisation entraîne la renonciation de plein droit des associés à leur droit préférentiel de souscription.

décident de ne pas réserver aux salariés de la société une augmentation du capital social.

SIXIEME DECISION

En conséquence des décisions qui précèdent, et sous la condition suspensive de la réalisation des opérations susvisées, les Associés décident de modifier les articles 6 et 7 des statuts qui sont désormais ainsi rédigés :

« ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

L'associé unique a apporté à la société, pour sa constitution, une somme en espèce de 1 000 (mille) euros. Cette somme a été déposée à la Banque BANQUE POPULAIRE qui a délivré à la date du 06 juillet 2023, le certificat prescrit par le Code de Commerce.

La somme versée représente la libération intégrale de la valeur nominale des actions d'origine.

Par décision des associés en date du 28 mai 2024, dont la réalisation a été constatée par le Président, il a été décidé ce qui suit :

- *Augmentation de capital de 492 000 Euros par création de 492 000 actions ordinaires nouvelles de 1 Euro de nominal chacune,*
- *Augmentation de capital de 123 299 Euros par création de 123 299 actions nouvelles de 1 Euro de nominal chacune.*

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est fixé à **616 299 (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF) euros.***

Il est divisé en 616 299 actions nominatives, d'une seule catégorie, de 1 euro chacune de valeur nominale. »

SEPTIEME DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président, du rapport du commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif de la société, du rapport spécial et du projet de contrat d'émission des obligations convertibles en actions ordinaires (OC), et sous la condition suspensive de la réalisation des opérations d'augmentation de capital susvisées, décident l'émission d'un emprunt obligataire convertible en action (OC) d'un montant nominal de 629 500 Euros, divisés en 629 500 obligations convertibles, dont les principales modalités sont :

- Montant de l'emprunt : 629 500 Euros
- Prix d'émission : au pair, soit 1 Euro par obligation
- Bénéficiaire : GROUPE IDEC INVEST INNOVATION
- Emission en une seule tranche,
- Taux d'intérêt : 6,5 % payable à la date d'échéance ou le taux d'intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la société, si celui-ci est supérieur
- Durée et amortissement : 7 années à compter de la souscription et remboursement en une seule fois à la date d'échéance
- Prime de non-conversion 12 % qui pourra être versée à l'obligataire en une ou plusieurs fois au plus tard 2 ans après la date d'échéance
- Souscription et libération : 629 500 Euros

Libération en intégralité à la souscription en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société

Date d'échéance : date d'anniversaire de la date d'émission suivant la 7^{ème} année de la date d'émission

Date de jouissance : au jour du versement de la souscription.

- Forme des titres : valeurs mobilières au sens de l'article L 228-91 du Code de commerce
- Conditions de conversion : selon les modalités stipulées dans le projet de contrat d'émission tel que figurant en Annexe 2.
- Exigibilité anticipée : selon les modalités stipulées dans le projet de contrat d'émission tel que figurant en Annexe 2.
- Base de conversion : selon les modalités stipulées dans le projet de contrat d'émission tel que figurant en Annexe 2.
- Cessibilité : cessible sous les mêmes réserves et dans les mêmes conditions que les actions et autres titres de la société.

Les Associés approuvent et adoptent les termes et conditions du projet de contrat d'émission OC, tel que figurant en annexe aux décisions, et ceci dans toutes ses dispositions et article par article et notamment les conditions d'intérêts, de conversion et de remboursement des OC, ainsi que l'ensemble des droits et protections conférés aux titulaires des OC.

Les Associés rappellent que, conformément aux dispositions de l'article L 228-103 du Code de commerce, les obligataires seront groupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse jouissant de la personnalité civile laquelle sera appelée à autoriser toutes modifications au contrat d'émission et à statuer sur toute décision touchant aux conditions de souscription ou d'attribution des actions nouvelles déterminées au moment de l'émission.

HUITIEME DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes, décident de supprimer le droit préférentiel de souscription portant sur les OC et les actions qui seraient émises par conversion des obligations en actions, et ceci au profit exclusivement de :

- La société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION, société par actions simplifiée au capital de 3 000 Euros, dont le siège social est 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS 905 296 802.

NEUVIEME DECISION

Les Associés donnent tous pouvoirs au Président à l'effet de signer le contrat d'émission des obligations convertibles dont un exemplaire demeurera annexé au présent procès-verbal (Annexe 2) prendre toutes dispositions pour constater la réalisation définitive de ladite émission d'obligation convertible en actions avec la suppression du droit préférentiel de souscription, assurer le service de l'emprunt, constater le nombre et le montant des actions émises par voie de conversion des obligations et apporter aux statuts les modifications corrélatives.

Il lui donne tous pouvoirs pour passer et signer toutes conventions et notamment le contrat d'émission d'obligations, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre des décisions qui précèdent.

DIXIEME DECISION

Les Associés décident la mise en place d'un Comité Stratégique et en conséquence une refonte des statuts dont un exemplaire est annexé aux présentes :

Les associés désignant en qualité de membre du Comité Stratégique :

- Monsieur Etienne LOISELET, représentant de la société BLEU MARINE,
- Monsieur Lionel MARY, représentant la société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION,
- Monsieur Vincent PERROT, représentant de la société BLEU MARINE.

ONZIEME DECISION

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'effectuer toutes formalités matérielles consécutives à la réalisation des décisions susvisées.

DOUZIEME DECISION

La décision des associés est signée par chacun des Associés au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée (SEQ) mis en œuvre par un prestataire tiers, Docusign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transportant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, la décision des associés est établie en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacun des Associés directement par Docusign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique qualifiée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique qualifiée.

Les Associés reconnaissent qu'ils procèdent à la signature électronique qualifiée de la décision des associés en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique qualifiée et/ou la manifestation de leur volonté de contracter la décision des associés à ce titre. La décision des associés, en ce compris ses annexes, sera signée par signature électronique aux pages de signature.

Etienne Loiselet

✓ Certified by  yousign

Les Associés

SARL BLEU MARINE

Monsieur Etienne LOISELET

Lionel Mary

✓ Certified by  yousign

SAS GROUPE IDEC INVEST INNOVATION

Monsieur Lionel MARY

Etienne Loiselet

✓ Certified by  yousign

Le Président

Société BLEU MARINE

Monsieur Etienne LOISELET

Annexes :

Annexe 1 contrat d'apport du fonds de commerce BLEU MARINE

Annexe 2 contrat d'émission OCA

Annexe 3 statuts refonte.

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
BLOIS 1
Le 19/08/2024 Dossier 2024 00021344, référence 4104P01 2024 A 01109
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros

Annexe 1
Contrat d'apport du fonds de commerce BLEU MARINE

[Voir ci-joint]

CONTRAT D'APPORT D'UN FONDS DE COMMERCE

LES SOUSSIGNES :

- **La société BLEU MARINE,**
Société à responsabilité limitée au capital de 54 600 Euros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, représentée par Monsieur Vincent PERROT et Monsieur Etienne LOISELET, co-gérants ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision des associés en date du 15 janvier 2024, copie annexée.

Ci-après dénommés « L'APPORTEUR »

d'une part,

ET

- **La société A2SB,**
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 977 939 867, représentée par Monsieur Etienne LOISELET, son président ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision en date du 15 janvier 2024, copie annexée.

Ci-après dénommée « LA SOCIETE BENEFICIAIRE »

d'autre part

h

**PREALABLEMENT A L'APPORT FAISANT L'OBJET DES PRESENTES,
LES PARTIES ONT DECLARE ET EXPOSE CE QUI SUIIT :**

ARTICLE 1 - DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR ETAT-CIVIL

L'APPORTEUR et LA SOCIETE BENEFICIAIRE confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'elles figurent en tête du présent acte.

Ils déclarent en outre :

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de faillite ou de cessation de paiement, ou bien encore faire ou avoir fait l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de conciliation ou de toute autre procédure judiciaire collective de règlement des difficultés des entreprises.
- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

ARTICLE 2 – DECLARATION DE L'APPORTEUR CONCERNANT LE FONDS DE COMMERCE

L'APPORTEUR, expose et garantit ce qui suit au sujet du fonds de commerce dont il est propriétaire et dont les éléments vont être apportés.

2.1 Désignation du fonds de commerce

Le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018 (KBIS Annexé), soit :

1) Éléments incorporels :

Le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
Le droit de se dire successeur L'APPORTEUR,
Les contrats de baux commerciaux en état futur d'achèvement,
Le nom AQUAVITHAL demeurant la propriété de la société BLEU MARINE.

2) Matériel

Le matériel attaché au fonds dont la liste est annexée 1.

Tel que ledit fonds existe avec ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, ledit fonds parfaitement connu de LA SOCIETE BENEFICIAIRE pour l'avoir audité préalablement.

2.2 Établissement de la propriété

L'APPORTEUR déclare qu'il est propriétaire du fonds apporté pour l'avoir créé le 6 mars 1995.

2.3 Situation locative

Le bail d'exploitation sis 146 B Avenue Maunoury – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR ne fait pas l'objet de l'apport du fonds de commerce susvisé.



2.4 Contrats de travail

Les salariés attachés au fonds de commerce étant tous les salariés de LA SOCIETE BENEFICIAIRE.

LA SOCIETE BENEFICIAIRE poursuivra, conformément à l'article L 1224-1 du Code du Travail, les contrats de travail existants à compter de l'entrée en jouissance du fonds de commerce stipulée ci-après et rattachés au fonds de commerce, dont elle reconnaît avoir une parfaite connaissance. Un état des salariés est annexé 2.

2.5 Privilèges

Le fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de commerce de BLOIS du 17 janvier 2024 (ci-après annexé).

2.6 Chiffre d'affaires – Résultats

Chiffres d'affaires

Les chiffres d'affaires réalisés par L'APPORTEUR les trois dernières années se sont élevés :

- du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 : 689 351 euros hors taxes
- du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2022 (18 mois) : 782 781 euros hors taxes
- du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2021 : 461 017 euros hors taxes

Pour la période depuis le 1^{er} juillet 2023 le chiffre d'affaires annuel sera de 357 000 euros hors taxes.

Résultats

Les résultats pour les périodes correspondantes se sont élevés :

- 30 juin 2023 : 1 167 euros
- 30 juin 2022 (18 mois) : -60 659 euros
- 31 décembre 2020 : -102 934 euros

2.7 Livres de comptabilité

L'ensemble des livres de comptabilité de L'APPORTEUR a été visé par LA SOCIETE BENEFICIAIRE.

2.8 Droit de préemption

Par courrier en date du 19 novembre 2023 (ci-après annexé), la Commune de BLOIS a déclaré ne pas avoir instauré de droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

ARTICLE 3 - DECLARATION DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE déclare avoir visé les bilans et comptes de résultat de L'APPORTEUR.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A L'APPORT FAISANT L'OBJET DES PRESENTES

ARTICLE 4 – APPORT

La société BLEU MARINE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, sauf ce qui sera dit ci-après, apportent par les présentes à LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE ce qui est accepté par Monsieur Etienne LOISELET ès-qualités, sous réserve de l'approbation de cet apport par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme ci-dessus désigné, savoir :

1 - L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés.
Le bénéfice des accords et autorisation d'exploitation du fonds.
Le tout évalué à la somme de cinq cent mille euros,

Ci 500 000 euros.

2 – le bail commercial en l'état futur d'achèvement (ci-après BEFA) entre la société GAILLETROUS CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 229 442) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022, et portant sur un immeuble à édifier sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot 3 du lotissement « CAMPUS BY GROUPE IDEC » à usage centre sportif et aquatique, soins esthétiques, SPA.

A ce jour la mise à disposition des locaux est réalisée le 14 mars 2024. Celle-ci devant intervenir, aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022. (Copie du BEFA et du procès-verbal de réception sont annexées aux présentes).

3- Le bail en l'état futur d'achèvement (ci-après le BEFA). La société civile SILO CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 195 817) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022 et portant sur un immeuble à édifier sis à la CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot n° 4 du lotissement CAMPUS BY GROUPE IDEC à usage de parkings de stationnement.

A ce jour, la mise à disposition des locaux est réalisée le 14 mars 2024. Celle-ci devant intervenir aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022 (Copie du BEFA et du procès-verbal de réception sont annexées aux présentes).

4 – le matériel d'exploitation annexé aux présentes évalué à cent vingt-deux mille euros,

Ci 122 000 euros.

Total de l'apport, évalué à six cent vingt-deux mille euros

Ci 622 000 euros.

L'évaluation de ces apports fera l'objet d'un rapport établi par un Commissaire aux apports désigné par les associés de la SOCIETE BENEFICIAIRE des apports.

Par acte en date du 14 mars 2024, les sociétés GAILLETROUS CAMPUS 41 et SILO CAMPUS 41 ont donné leur accord sur le transfert des contrats de BEFA dans le cadre de cet apport (copie annexée).

16

ARTICLE 5 – PROPRIETE – JOUISSANCE

La SOCIETE BENEFICIAIRE aura la propriété du fonds apporté à compter du jour de l'approbation du présent apport par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et de l'augmentation corrélative de son capital.

Il est expressément convenu que toutes les opérations relatives à l'exploitation par L'APPORTEUR du fonds apporté seront, du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies par LA SOCIETE BENEFICIAIRE à partir rétroactivement de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Il est également précisé que la SOCIETE BENEFICIAIRE a la jouissance du fonds de commerce et donc son exploitation à compter du 1^{er} avril 2024.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

La SOCIETE BENEFICIAIRE prendra le fonds dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre L'APPORTEUR pour quelque cause que ce soit.

Elle supportera et acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, tous impôts, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes taxes, charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever ledit fonds.

Elle exécutera, à compter du même jour, tous marchés, traités et conventions relatifs à l'exploitation du fonds, dans les droits et obligations desquels elle sera subrogée purement et simplement.

Elle poursuivra, conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail existants.

La SOCIETE BENEFICIAIRE remplira, dans les délais voulus, les formalités de publicité prescrites par la loi. Si, lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il est révélé des inscriptions ou si des créanciers non-inscrits déclarent régulièrement leurs créances, L'APPORTEUR devra justifier de la mainlevée desdites inscriptions et du paiement des créances déclarées, dans le mois de la notification qui lui en sera faite.

ARTICLE 7 – NON-CONCURRENCE

L'APPORTEUR s'interdit de se rétablir ou de s'intéresser, directement ou indirectement, par lui-même ou par personne interposée, et sous quelque statut que ce soit, à une activité de même nature que celle apportée ou susceptible de lui faire concurrence, et ce pendant une durée de cinq années à compter de l'entrée en jouissance de la société, et dans le LOIR ET CHER et les départements limitrophes.

ARTICLE 8 – INFORMATION BAILLEUR

La société BLEU MARINE est locataire des locaux sis 146 B Avenue MAUNOURY – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, à cet effet le bailleur SCI HYDROKINE (RCS BLOIS 380 884 809) a été informé du présent apport de fonds de commerce.

ARTICLE 9 – REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport ci-dessus, d'une valeur de 622 000 euros, il sera attribué à L'APPORTEUR :

- 492 000 actions d'un montant nominal de 1 €uro chacune à créer par LA SOCIETE BENEFICIAIRE au titre de l'augmentation de capital.
- Une soulte d'un montant en numéraire de 130 000 €uros. Ladite soulte susvisée étant stipulée payable à L'APPORTEUR à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales. Elles donneront droit aux dividendes dont la décision de mise en distribution sera postérieure à cette date.

ARTICLE 10 – VERIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 juin 2024 à défaut le présent contrat sera considéré comme non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 11 – DECLARATIONS FISCALES

1 - Déclarations relatives à la TVA

Conformément à l'article 257 bis du Code Général des Impôts, le présent apport intervenant entre redevables de la TVA et portant sur une universalité totale ou partielle de biens est dispensée de TVA ; L'APPORTEUR et LA SOCIETE BENEFICIAIRE s'engagent à mentionner le montant total hors taxes de la transmission sur la ligne « autres opérations non imposables » de la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

2 - Déclarations relatives à l'enregistrement

L'apport pur et simple entre L'APPORTEUR, société assujettie à l'impôt sur les sociétés et la SOCIETE BENEFICIAIRE assujettie à l'impôt sur les sociétés est enregistré à titre gratuit.

L'attribution de la soulte de 130 000 €uros à L'APPORTEUR s'opère à titre onéreux et s'impute en totalité sur le matériel et les meubles dont la vente est exonérée des droits d'enregistrement.



3 - Déclarations relatives aux plus-values.

L'APPORTEUR supportera la charge des plus-values générées par le présent apport.

4 –Affirmation de sincérité.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et du passif pris en charge.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE

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

- L'APPORTEUR en son siège social indiqué en tête des présentes ;
- LA SOCIETE BENEFICIAIRE en son siège social indiqué en tête des présentes.
- Les oppositions prévues par l'article L. 141-12 à L. 141-17 du Code de commerce seront reçues par FIDAL, société d'avocat, 37 quai Ulysse Besnard, chez qui domicile est élu à cet effet.

ARTICLE 13 – FRAIS / ENREGISTREMENT

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de LA SOCIETE BENEFICIAIRE.

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes et ceci à charge de la société.

Fait à BLOIS
Le 28 mai 2024
en quatre exemplaires.

La société BLEU MARINE
Monsieur Etienne LOISELET

La société A2SB
Monsieur Etienne LOISELET



Annexes :

- 1- Liste du matériel
- 2- Liste des salariés
- 3- BEFA immeuble à usage sportif
- 4- BEFA immeuble à usage parkings
- 5- Levée droit de préemption mairie
- 6- Accord bailleur sur transfert BEFA du 14 mars 2024
- 7- Etat inscription fonds apporté



8- Kbis société BLEU MARINE

9- Assemblée générale extraordinaire BLEU MARINE 15 janvier 2024, assemblée générale extraordinaire A2SB 15 janvier 2024.



1- Liste du matériel

LISTES ET PIX DE VENTE DU MATERIELS SARL BLEU MARINE		
TYPE	NBRE	PRIX
MEDIP.ANALYSEUR MASSE CORPO	X1	462 €
3 TABLES ELECTRIQUE	X3	4 600 €
TABLE MASSAGE DAYSPA	X2	1 490 €
WALL UNIT PILATES	X3	2 664 €
ROGUE FITNESS STANDARD 14' MONSTER	X1	1 275 €
ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT	X1	1 300 €
ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT	X1	1 300 €
ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT	X1	1 300 €
Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	X4	498 €
VELO PISCINE	X12	8 586 €
GRATZ REFORMER MAT.PILATES	X2	4 606 €
GRATZ WUNDA CHAIR MAT.PILATES	X1	737 €
GRATZ CADILLAC MAT.PILATES	X1	3 157 €
GRATZ 3 HALF BARREL MAT.PILATES	X1	872 €
BODET HORLOGE ACCUEIL	X1	420 €
BODET HORLOGE	X3	825 €
TECHNO BORNE	X1	863 €
RUN ARTIS CE UNITY	X4	21 307 €
VARIO ARTIS P UNITY	X2	7 891 €
BIKE ARTIS P UNITY	X4	9 802 €
RECLINE ARTIS P UNITY	X1	2 613 €
TOP EXCITE 1000 P UNITY	X1	2 620 €
CROSS EXCITE 1000 P UNITY	X2	6 364 €
CLIMB EXCITE 1000 P	X2	6 819 €
CABLE STATIONS CONNECTOR	X1	2 909 €
ACCESSORIO C.STATIONS 5 STD	X1	1 040 €
LINEAR LEG PRESS	X1	2 067 €
SCOTT BENCH	X1	270 €
LOWER BENCH	X1	270 €
ADJUSTABLE BENCH	X1	442 €
CHIN UP DIP LEG RAISE	X1	666 €
INCLINED BENCH	X1	458 €
OLYMPIC HALF RACK	X1	1 277 €
HORIZONTAL BENCH	X1	270 €
CROSSOVER CABLES	X1	1 622 €
GROUP CYCLE CONNECT	X21	16 312 €
UNITY SELF ARTIS	X1	1 121 €
Concept 2 wall mounted ski ert with pm5	X1	910 €
		122 000 €

W

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

Calcul des amortissements à date du 31/05/2023				Transfert des amortissements à date du						
N°	Désignation				Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.	V.N.C.
	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Quantité	Cession Valeur acquisition Montant TVA	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés	Économique Fiscale
20300000 FRAIS RECHERCHE ET DEVELOP										
184	Gestion et suivi de projet									
	08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000		08/08/19 E	1 649,08	1 200,92 E	570,00	2 219,08	630,92
	1,00	2 850,00	570,00		2 850,00 D		D			
	Cumul du compte	2 850,00			E	1 649,08	1 200,92 E	570,00	2 219,08	630,92
					2 850,00 D		D			
		2 850,00			E	1 649,08	1 200,92 E	570,00	2 219,08	
	(hors cessions)				2 850,00 D		D			630,92
					X		X			
	Cumul linéaire :	570,00			Cumul dégressif et dérogatoire :				dont dérogatoire :	
20500000 CONCES & DROIT SIMIL BREV LIC										
1	LOGICIEL NYMPHEA+ LICENCE ORACLE									
	29/11/08 Achat	3,00 Linéaire	33,333		29/11/08 E	4 658,00	E		4 658,00	
	1,00	4 658,00	912,97		4 658,00 D		D			
3	WELLNESS TRAINER TECHNOGYM									
	03/08/12 Achat	3,00 Linéaire	33,333		03/08/12 E	7 150,00	E		7 150,00	
	1,00	7 150,00	1 401,40		7 150,00 D		D			
90	Axn Inf.CREATION SITE INTERNET									
	20/01/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		20/01/17 E	2 016,00	E		2 016,00	
	1,00	2 016,00	403,20		2 016,00 D		D			
175	GC CONSOLE CONF(LOGICIEL LICENCE 1 AN)									
	28/02/17 Achat	1,00 Linéaire	100,00		28/02/17 E	480,00	E		480,00	
	1,00	480,00	96,00		480,00 D		D			
187	LICENCE PLANNING									
	01/03/19 Achat	1,00 Linéaire	100,00		01/03/19 E	250,00	E		250,00	
	1,00	250,00			250,00 D		D			
188	REFONTE SITE INTERNET									
	31/12/21 Achat	6,00 Linéaire	16,666		31/12/21 E	644,07	7 105,93 E	1 291,67	1 935,74	5 814,26
		7 750,00			7 750,00 D		D			
189	INPI									
	16/12/21 Achat	3,00 Linéaire	33,333		16/12/21 E	59,37	270,63 E	110,00	169,37	160,63
		330,00			330,00 D		D			
191	INPI									
	14/01/22 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/01/22 E	50,63	279,37 E	110,00	160,63	169,37
		330,00			330,00 D		D			
	Cumul du compte	22 964,00			E	15 308,07	7 655,93 E	1 511,67	16 819,74	6 144,26
					22 964,00 D		D			
		22 964,00			E	15 308,07	7 655,93 E	1 511,67	16 819,74	
	(hors cessions)				22 964,00 D		D			6 144,26
					X		X			
	Cumul linéaire :	1 511,67			Cumul dégressif et dérogatoire :				dont dérogatoire :	
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
8	BAIGNOIRE BALNEO									
	23/11/09 Achat	5,00 Linéaire	20,000		23/11/09 E	22 000,00	E		22 000,00	
	1,00	22 000,00	4 312,00		22 000,00 D		D			

h

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

	Désignation								V.N.C.
°	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Qté	Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	Économique Fiscale
	Quantité Cession	Valeur acquisition Montant TVA							
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST									
23	WELNESS SYSTEM EXP APPORT MAT								
	18/10/11 Achat	3,00 Linéaire	33,333	18/10/11 E	4 600,00			4 600,00	
	1,00	4 600,00	901,60	4 600,00 D					
26	WIMSA CASIERS APPORT MAT								
	18/10/11 Achat	3,00 Linéaire	33,333	18/10/11 E	5 000,00			5 000,00	
	1,00	5 000,00	980,00	5 000,00 D					
27	HAMMAM VERRE QUARTZ APPORT MAT								
	18/10/11 Achat	3,00 Linéaire	33,333	18/10/11 E	8 900,00			8 900,00	
	1,00	8 900,00	1 744,40	8 900,00 D					
34	WELLNESS TECHNOGYM								
	03/08/12 Achat	5,00 Linéaire	20,000	03/08/12 E	4 290,00			4 290,00	
	1,00	4 290,00	840,84	4 290,00 D					
45	28 TAPIS DE GYM								
	25/10/13 Achat	3,00 Linéaire	33,333	25/10/13 E	1 505,02			1 505,02	
	1,00	1 505,02	294,98	1 505,02 D					
52	MEDIP.ANALYSEUR MASSE CORPO								
	28/01/14 Achat	5,00 Linéaire	20,000	28/01/14 E	4 620,00			4 620,00	
	1,00	4 620,00	924,00	4 620,00 D					
53	TABLE MASSAGE DAYSPA								
	28/02/14 Achat	5,00 Linéaire	20,000	28/02/14 E	1 490,00			1 490,00	
	1,00	1 490,00	298,00	1 490,00 D					
61	SEKO FRAIS MAT.PILATE GRATZ US								
	22/08/14 Achat	5,00 Linéaire	20,000	22/08/14 E	565,18			565,18	
	1,00	565,18	113,04	565,18 D					
62	3 APPAREILS PILATE								
	08/08/14 Achat	10,0 Linéaire	10,000	08/08/14 E	4 206,15	1 122,73 E	532,89	4 739,04	589,84
	1,00	5 328,88	1 065,78	5 328,88 D					
70	Jde boissons DISTRIBUTEUR								
	30/01/15 Achat	5,00 Linéaire	20,000	30/01/15 E	1 500,00			1 500,00	
	1,00	1 500,00	300,00	1 500,00 D					
71	CAP VITAL SANTE DEFIBRILATEUR								
	05/02/15 Achat	5,00 Linéaire	20,000	05/02/15 E	1 350,00			1 350,00	
	1,00	1 350,00	270,00	1 350,00 D					
77	80 SERRURES /CASIERS								
	27/08/15 Achat	5,00 Linéaire	20,000	27/08/15 E	3 920,00			3 920,00	
	1,00	3 920,00	784,00	3 920,00 D					
80	LONZA HTC CYCL EAU								
	25/01/16 Achat	5,04 Linéaire	18,750	25/01/16 E	2 700,00			2 700,00	
		2 700,00		2 700,00 D					
81	LR PRO ROTOWASH								
	20/01/16 Achat	5,04 Linéaire	18,750	20/01/16 E	4 429,41			4 429,41	
		4 429,41		4 429,41 D					
91	ROGUE FITNESS STANDARD 14' MONSTER								
	25/01/17 Achat	5,04 Linéaire	18,750	25/01/17 E	2 550,00			2 550,00	
	1,00	2 550,00		2 550,00 D					
92	ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT								
	25/01/17 Achat	5,04 Linéaire	32,812	25/01/17 E	2 600,00			2 600,00	
	1,00	2 600,00		2 600,00 D					
93	ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT								
	25/01/17 Achat	5,04 Linéaire	18,750	25/01/17 E	2 600,00			2 600,00	
	1,00	2 600,00		2 600,00 D					

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Désignation				Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.	V.N.C.
	Date / Mode	Acquisition	Durée / Mode / Taux Am.	Quantité	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés	Économique
	Cession	Valeur acquisition	Montant TVA							Fiscale
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
94	ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT									
	25/01/17 Achat	5,04 Linéaire	18,750		25/01/17 E	2 600,00		E	2 600,00	
	1,00	2 600,00			2 600,00 D			D		
95	Darty TELEVISEUR SONY KD43XD8305 4K UHD									
	24/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		24/02/17 E	741,67		E	741,67	
	1,00	741,67	148,33		741,67 D			D		
96	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100									
	24/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		24/02/17 E	249,16		E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D			D		
97	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100									
	24/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		24/02/17 E	249,16		E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D			D		
98	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100									
	24/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		24/02/17 E	249,16		E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D			D		
99	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100									
	24/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		24/02/17 E	249,16		E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D			D		
100	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100									
	24/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		24/02/17 E	249,16		E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D			D		
101	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100									
	24/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		24/02/17 E	290,84		E	290,84	
	1,00	290,84	58,17		290,84 D			D		
102	EUROTHEMIX 30 TAPIS DE SOL									
	10/02/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000		10/02/17 E	788,50		E	788,50	
	1,00	788,50	157,70		788,50 D			D		
103	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		
104	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		
105	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		
106	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		
107	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		
108	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		
109	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		
110	VELO PISCINE									
	14/05/14 Achat	3,00 Linéaire	33,333		14/05/14 E	1 431,67		E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D			D		

u

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Désignation				Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Quantité	Cession Valeur acquisition Montant TVA						
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
11	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,67	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,67 D	1 431,67		E D		1 431,67	
12	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,67	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,67 D	1 431,67		E D		1 431,67	
113	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,67	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,67 D	1 431,67		E D		1 431,67	
114	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,63	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,63 D	1 431,63		E D		1 431,63	
123	MEDIA DIFFUSION SONORISATION 04/04/17 Achat 1,00	7,04 Linéaire 7 716,66	13,636 1 543,33	04/04/17 E 7 716,66 D	5 240,60	2 476,06 E D		1 052,27	6 292,87	1 423,79
124	MEDIA DIFFUSION SONORISATION 04/04/17 Achat 1,00	7,00 Linéaire 411,60	14,290 82,32	04/04/17 E 411,60 D	308,06	103,54 E D		58,82	366,88	44,72
125	APOCALYPSE AUDIO 04/04/17 Achat 1,00	7,00 Linéaire 332,50	14,290 66,50	04/04/17 E 332,50 D	248,85	83,65 E D		47,51	296,36	36,14
126	GRATZ REFORMER MAT.PILATE 30/01/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 4 606,00	18,750 921,20	30/01/17 E 4 606,00 D	4 606,00		E D		4 606,00	
127	GRATZ WUNA CHAIR MAT.PILATE 30/01/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 473,00	20,000 294,60	30/01/17 E 1 473,00 D	1 473,00		E D		1 473,00	
128	GRATZ 3 HALF BARREL MAT.PILATE 30/01/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 743,95	20,000 348,79	30/01/17 E 1 743,95 D	1 743,95		E D		1 743,95	
134	DACHSER PASSAGE DOUANES/GRATZ MATERIEL P 10/05/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 51,68	20,000 10,34	10/05/17 E 51,68 D	51,68		E D		51,68	
135	DACHSER FRAIS DOUANE/GRATZ 16/05/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 429,96	20,000 85,99	16/05/17 E 429,96 D	429,96		E D		429,96	
137	Ecotel SECHE LINGE 25/08/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 953,00	20,000 390,60	25/08/17 E 1 953,00 D	1 892,80	60,20 E D		60,20	1 953,00	
138	BODET HORLOGE ACCUEIL 02/08/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 840,00	20,000 168,00	02/08/17 E 840,00 D	824,84	15,16 E D		15,16	840,00	
139	Techno BORNE OCCAS UNITY SELF 27/05/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 725,00	20,000 345,00	27/05/17 E 1 725,00 D	1 725,00		E D		1 725,00	
140	Techno CHEST PRESS OCCASION 2016 27/05/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 045,00	18,750 609,00	27/05/17 E 3 045,00 D	2 789,33	255,67 E D		255,67	3 045,00	
141	TECHNOGYM ADDUCTOR OCCASION 2016 12/10/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 2 795,00	18,750 559,00	12/10/17 E 2 795,00 D	2 350,69	444,31 E D		444,31	2 795,00	

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Qté	Val. à amortir	Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Quantité Cession	Valeur acquisition	Montant TVA								
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST											
142	02/08/17 Achat	BODET 3 HORLOGES	5,00 Linéaire	20,000	02/08/17 E	1 620,22		29,78 E	29,78	1 650,00	
	1,00		1 650,00	330,00		1 650,00 D		D			
143	28/02/17 Achat	TRANSPORT ET INSTALLATION MATERIEL TECHN	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	2 525,25		E		2 525,25	
	1,00		2 525,25	505,05		2 525,25 D		D			
144	28/02/17 Achat	4 RUN ARTIS CE UNITY	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	42 614,00		E		42 614,00	
	1,00		42 614,00	8 522,80		42 614,00 D		D			
145	28/02/17 Achat	2 VARIO ARTIS P UNITY	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	15 782,00		E		15 782,00	
	1,00		15 782,00	3 156,40		15 782,00 D		D			
146	28/02/17 Achat	4 BIKE ARTIS P UNITY	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	19 604,00		E		19 604,00	
	1,00		19 604,00	3 920,80		19 604,00 D		D			
147	28/02/17 Achat	RECLINE ARTIS P UNITY	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	5 226,00		E		5 226,00	
	1,00		5 226,00	1 045,20		5 226,00 D		D			
148	28/02/17 Achat	TOP EXCITE 1000 P UNITY	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	4 803,50		E		4 803,50	
	1,00		4 803,50	960,70		4 803,50 D		D			
149	28/02/17 Achat	INNOVATIVE SEAT TOP EXC	5,00 Linéaire	20,000	28/02/17 E	448,50		E		448,50	
	1,00		448,50	89,70		448,50 D		D			
150	28/02/17 Achat	CROSS EXCITE 1000 P UNITY	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	12 727,00		E		12 727,00	
	1,00		12 727,00	2 545,40		12 727,00 D		D			
151	28/02/17 Achat	CLIMB EXCITE 1000 P	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	13 637,00		E		13 637,00	
	1,00		13 637,00	2 727,40		13 637,00 D		D			
152	28/02/17 Achat	CABLE STATIONS CONNECTOR	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	5 817,50		E		5 817,50	
	1,00		5 817,50	1 163,50		5 817,50 D		D			
153	28/02/17 Achat	ACCESSORIO C.STATIONS 5 STD	5,00 Linéaire	20,000	28/02/17 E	2 080,00		E		2 080,00	
	1,00		2 080,00	416,00		2 080,00 D		D			
154	28/02/17 Achat	LINEAR LEG PRESS	5,04 Linéaire	18,750	28/02/17 E	4 134,00		E		4 134,00	
	1,00		4 134,00	826,80		4 134,00 D		D			
155	28/02/17 Achat	SCOTT BENCH	5,00 Linéaire	20,000	28/02/17 E	539,50		E		539,50	
	1,00		539,50	107,90		539,50 D		D			
156	28/02/17 Achat	ANGLED BAR	5,00 Linéaire	20,000	28/02/17 E	162,50		E		162,50	
	1,00		162,50	32,50		162,50 D		D			
157	28/02/17 Achat	LOWER BENCH	5,00 Linéaire	20,000	28/02/17 E	539,50		E		539,50	
	1,00		539,50	107,90		539,50 D		D			
158	28/02/17 Achat	ADJUSTABLE BENCH	5,00 Linéaire	20,000	28/02/17 E	884,00		E		884,00	
	1,00		884,00	176,80		884,00 D		D			

Handwritten signature

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Désignation				Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Quantité	Cession Valeur acquisition Montant TVA						
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
59	CHIN UP DIP LEG RAISE 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 332,50	20,000 266,50	28/02/17 E 1 332,50 D		1 332,50		E D	1 332,50	
60	INCLINED BENCH 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 916,50	20,000 183,30	28/02/17 E 916,50 D		916,50		E D	916,50	
61	OLYMPIC BAR CHIRMIUM-PLATED 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 487,50	20,000 97,50	28/02/17 E 487,50 D		487,50		E D	487,50	
62	OLYMPIC HALF RACK 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 976,00	20,000 395,20	28/02/17 E 1 976,00 D		1 976,00		E D	1 976,00	
163	DISK RACK 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 299,00	20,000 59,80	28/02/17 E 299,00 D		299,00		E D	299,00	
164	HORIZONTAL BENCH 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 539,50	20,000 107,90	28/02/17 E 539,50 D		539,50		E D	539,50	
165	ADJUSTABLE BENCH 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 513,50	20,000 102,70	28/02/17 E 513,50 D		513,50		E D	513,50	
166	CROSSOVER CABLES 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 243,50	18,750 648,70	28/02/17 E 3 243,50 D		3 243,50		E D	3 243,50	
167	URETHANE DUMBELL 20 KGS 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 201,50	20,000 40,30	28/02/17 E 201,50 D		201,50		E D	201,50	
168	URETHANE DUMBELL 26 KGS 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 240,50	20,000 48,10	28/02/17 E 240,50 D		240,50		E D	240,50	
169	21 GROUP CYCLE CONNECT 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 32 623,50	18,750 6 524,70	28/02/17 E 32 623,50 D		32 623,50		E D	32 623,50	
170	KIT NUM GROUP CYCLE(ETIQUETTES/NUMEROTER 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 29,25	20,000 5,85	28/02/17 E 29,25 D		29,25		E D	29,25	
171	UNITY SELF ARTIS 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 2 242,50	20,000 448,50	28/02/17 E 2 242,50 D		2 242,50		E D	2 242,50	
172	VERTICAL TR. 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 958,50	18,750 791,70	28/02/17 E 3 958,50 D		3 958,50		E D	3 958,50	
173	LEG PRESS 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 7 143,50	18,750 1 428,70	28/02/17 E 7 143,50 D		7 143,50		E D	7 143,50	
174	ABDUCTOR 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 633,50	18,750 726,70	28/02/17 E 3 633,50 D		3 633,50		E D	3 633,50	
178	LAVE-LINGE FRONTAL 07/05/18 Achat 1,00	5,00 Linéaire 816,67	20,000 163,33	07/05/18 E 816,67 D		677,16	139,51 E D	139,51	816,67	

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Qté	Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Quantité Cession	Valeur acquisition	Montant TVA							
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
179	BORNE DE RESERVATION + ECRAN TACTILE									
	05/12/18 Achat	5,00 Linéaire	20,000	05/12/18 E	1 480,19	653,81 E	426,80	1 906,99	227,01	
	1,00	2 134,00	426,80	2 134,00 D		D				
190	FONTAINE A EAU									
	28/01/20 Achat	5,00 Linéaire	20,000	28/01/20 E	315,44	336,06 E	130,30	445,74	205,76	
	1,00	651,50	130,30	651,50 D		D				
194	Concept 2 wall mounted ski ert with pm5									
	14/01/20 Achat	5,00 Linéaire	20,000	14/01/20 E	910,12	939,88 E	370,00	1 280,12	569,88	
	1,00	1 850,00		1 850,00 D		D				
	Cumul du compte	327 925,82		E	321 265,46	6 660,36 E	3 563,22	324 828,68	3 097,14	
				D		D				
		327 925,82		E	321 265,46	6 660,36 E	3 563,22	324 828,68		
	(hors cessions)			D		D				3 097,14
				X		X				
	Cumul linéaire :	3 563,22		Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :			

21540000 MATERIEL

2	RKF									
	11/03/22 Achat	3,00 Linéaire	33,333	11/03/22 E	306,90	2 693,58 E	1 000,16	1 307,06	1 693,42	
		3 000,48		3 000,48 D		D				
	Cumul du compte	3 000,48		E	306,90	2 693,58 E	1 000,16	1 307,06	1 693,42	
				D		D				
		3 000,48		E	306,90	2 693,58 E	1 000,16	1 307,06		
	(hors cessions)			D		D				1 693,42
				X		X				
	Cumul linéaire :	1 000,16		Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :			

21810000 INSTALLATIONS GENERALES

59	RAFFRAICHISSEMENT SALLE. INSTITUT									
	24/07/14 Achat	7,00 Linéaire	14,290	24/07/14 E	12 000,00	E		12 000,00		
	1,00	12 000,00	2 400,00	12 000,00 D		D				
63	Sci Hyd. RAFFRAICHISST SALLE GYM									
	01/09/14 Achat	7,04 Linéaire	13,636	01/09/14 E	15 000,00	E		15 000,00		
		15 000,00		15 000,00 D		D				
74	RENOVATION PISCINE AVEC 4 POMPES NCC NEU									
	30/06/15 Achat	7,00 Linéaire	14,290	30/06/15 E	5 025,68	E		5 025,68		
	1,00	5 025,68	1 005,14	5 025,68 D		D				
76	Au plais piscine TRAVAUX PISCINE									
	31/08/15 Achat	7,00 Linéaire	14,290	31/08/15 E	13 447,50	326,57 E	326,57	13 774,07		
	1,00	13 774,07	2 754,81	13 774,07 D		D				
79	PROPOSITIONS/INTERIEUR DESIGN. MD'O									
	23/06/15 Achat	7,00 Linéaire	14,290	23/06/15 E	1 800,00	E		1 800,00		
	1,00 /	1 800,00	360,00	1 800,00 D		D				
84	Climatélec INSTAL SOLAIRE ACPTÉ 1									
	30/08/15 Achat	15,0 Linéaire	6,6700	30/08/15 E	7 321,19	9 576,10 E	1 127,05	8 448,24	8 449,05	
	1,00	16 897,29	3 379,46	16 897,29 D		D				

7 n

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

Désignation	Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.	V.N.C.
Date / Mode Acquisition	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés	Économique
Quantité Cession Valeur acquisition Montant TVA						Fiscale
21810000 INSTALLATIONS GENERALES						
35 10/2/16 CLIMATELEC SOLDE INSTAL SOLAIRE						
31/12/15 Achat	15,0 Linéaire	6,6700	31/12/15 E	3 416,06	4 468,23 E	3 942,35
1,00	7 884,29	1 576,86	7 884,29 D		D	
36 CLIMATELEC INST.SOLAIRE ACPTE 2						
21/11/15 Achat	15,0 Linéaire	6,6700	21/11/15 E	12 202,00	15 960,16 E	14 081,74
1,00	28 162,16	5 632,43	28 162,16 D		D	
87 ETUDE SOLAIRE						
01/01/15 Achat	15,0 Linéaire	6,6700	01/01/15 E	2 182,32	2 577,68 E	2 260,19
1,00	4 760,00	952,00	4 760,00 D		D	
22 MET 41 INSTALLATION RIDEAU ACCUEIL						
28/02/17 Achat	7,00 Linéaire	14,290	28/02/17 E	4 881,51	1 518,49 E	603,93
1,00	6 400,00	1 280,00	6 400,00 D		D	
23 LSM - PEINTURE						
31/05/21 Achat	7,00 Linéaire	14,285	31/05/21 E	451,90	2 463,79 E	2 047,26
	2 915,69		2 915,69 D		D	
Cumul du compte	114 619,18		E	77 728,16	36 891,02 E	31 384,52
			D		D	
	114 619,18		E	77 728,16	36 891,02 E	31 384,52
(hors cessions)			D		D	
			X		X	
Cumul linéaire :	5 506,50	Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :	

21830000 MATERIEL DE BUREAU ET INFORMAT

80 Station ctrl d'accès						
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	824,54	600,46 E	315,46
1,00	1 425,00	285,00	1 425,00 D		D	
81 Passerelle smartaccess						
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	1 093,89	796,61 E	418,51
1,00	1 890,50	378,10	1 890,50 D		D	
182 Nouveaux matériels pour deux tourniquets						
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	1 484,17	1 080,83 E	567,83
1,00	2 565,00	513,00	2 565,00 D		D	
183 Adaptation des tourniquets - m.o						
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	2 473,62	1 801,38 E	946,38
1,00	4 275,00	855,00	4 275,00 D		D	
185 Pc intel Nuc + lecteur Mifare						
28/02/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	28/02/19 E	604,77	301,23 E	120,03
1,00	906,00	181,20	906,00 D		D	
188 REFONTE SITE INTERNET						
19/11/19 Achat	6,00 Linéaire	16,670	19/11/19 E	2 156,88	2 795,62 E	1 970,04
1,00	4 952,50	990,50	4 952,50 D		D	
189 BRACELETS						
14/10/19 Achat	6,00 Linéaire	16,670	14/10/19 E	673,06	816,94 E	568,56
1,00	1 490,00	298,00	1 490,00 D		D	
191 PRESSOTHERAPIE						
31/01/20 Achat	5,00 Linéaire	20,000	31/01/20 E	466,97	499,70 E	306,37
1,00	966,67	193,33	966,67 D		D	

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
Quantité	Cession	Valeur acquisition	Montant TVA						
21830000 MATERIEL DE BUREAU ET INFORMAT									
192	08/07/20 Achat	ROUTEUR 4G NETGEAR	4,00 Linéaire	25,000	08/07/20 E	375,53	384,47 E	190,00	565,53
	1,00		760,00	152,00	760,00 D		D		194,47
193	30/04/21 Achat	3 TABLES ELECTRIQUE	6,00 Linéaire	16,666	30/04/21 E	1 793,79	7 406,21 E	1 533,34	3 327,13
			9 200,00		9 200,00 D		D		5 872,87
194	16/10/21 Achat	MATRICE DE TRAITEMENT AUDIO	3,00 Linéaire	33,333	16/10/21 E	382,88	1 242,12 E	541,67	924,55
			1 625,00		1 625,00 D		D		700,45
195	31/12/21 Achat	DEVELOPPEMENTS + SUIVI DE PROJETS	6,00 Linéaire	16,666	31/12/21 E	410,54	4 529,46 E	823,33	1 233,87
			4 940,00		4 940,00 D		D		3 706,13
197	15/02/22 Achat	PR POSTE ACCUEIL	5,00 Linéaire	20,000	15/02/22 E	86,53	1 074,58 E	232,22	318,75
			1 161,11		1 161,11 D		D		842,36
Cumul du compte		36 156,78			E	12 827,17	23 329,61 E	6 800,15	19 627,32
					36 156,78 D		D		16 529,46
(hors cessions)		36 156,78			E	12 827,17	23 329,61 E	6 800,15	19 627,32
					36 156,78 D		D		16 529,46
					X		X		
Cumul linéaire :		6 800,15	Cumul dégressif et dérogatoire :		dont dérogatoire :				

21840000 MOBILIER

38	02/06/03 Achat	BANQUE D'ACCEUIL Y DARNIAULT	5,00 Linéaire	20,000	02/06/03 E	2 600,00	E	2 600,00
	1,00		2 600,00	509,60	2 600,00 D		D	
39	02/06/03 Achat	PLAN TRAVAIL CABIEN DE SOINS Y.	5,00 Linéaire	20,000	02/06/03 E	1 155,00	E	1 155,00
	1,00		1 155,00	226,38	1 155,00 D		D	
Cumul du compte		3 755,00			E	3 755,00	E	3 755,00
					3 755,00 D		D	
(hors cessions)		3 755,00			E	3 755,00	E	3 755,00
					3 755,00 D		D	
					X		X	
Cumul linéaire :			Cumul dégressif et dérogatoire :		dont dérogatoire :			

23100000 IMMOBILISATIONS EN COURS

2	31/12/21 Achat	REFONTE SITE INTERNET	Non amortissable		31/12/21 E	800,00 E		800,00
			800,00		D	D		
Cumul du compte		800,00			E	800,00 E		800,00
					D	D		
(hors cessions)		800,00			E	800,00 E		800,00
					D	D		
					X	X		

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

	Désignation							V.N.C.
Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.		Économique
Quantité Cession	Valeur acquisition Montant TVA	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés		Fiscale

23100000

IMMOBILISATIONS EN COURS

Cumul linéaire :

Cumul dégressif et dérogatoire :

dont dérogatoire :

26100100

Titres part sci lp & co

76	Titres part Sci LP and CO							
31/12/17	Achat	Non amortissable	31/12/17	E	40 000,00 E			40 000,00
1,00		40 000,00		D				
				E	40 000,00 E			40 000,00
Cumul du compte		40 000,00		D				
				E	40 000,00 E			
		40 000,00		D				40 000,00
(hors cessions)				X				

Cumul linéaire :

Cumul dégressif et dérogatoire :

dont dérogatoire :

27100000

TITRES IMMOBILISES (DROIT PRO)

57	PARTS SOCIALES SOCAMA /PRET DE 23000E							
20/05/14	Achat	Non amortissable	20/05/14	E	40,00 E			40,00
1,00		40,00		D				
66	PARTS SOCIALES BP							
16/11/13	Achat	Non amortissable	16/11/13	E	1 500,00 E			1 500,00
1,00		1 500,00		D				
67	PARTS SOCIALES BP							
03/12/13	Achat	Non amortissable	03/12/13	E	1 500,00 E			1 500,00
1,00		1 500,00		D				
68	PARTS SOCIALES BP							
10/12/13	Achat	Non amortissable	10/12/13	E	1 900,00 E			1 900,00
1,00		1 900,00		D				
69	PARTS SOCIALES BP							
31/12/14	Achat	Non amortissable	31/12/14	E	100,00 E			100,00
1,00		100,00		D				
193	Parts B.P.							
29/09/20	Achat	Non amortissable	29/09/20	E	50,00 E			50,00
1,00		50,00		D				
Cumul du compte		5 090,00		E	5 090,00 E			5 090,00
				D				
		5 090,00		E	5 090,00 E			
(hors cessions)				D				5 090,00
				X				

Cumul linéaire :

Cumul dégressif et dérogatoire :

dont dérogatoire :

27500000

DEPOT CAUTIONNEMENTS VERSES

40	CAUTION LOYER SCI HYDROKYNE							
12/04/95	Achat	Non amortissable	12/04/95	E	1 400,00 E			1 400,00
1,00		1 400,00		D				
58	Afane CAUTION TPE							
13/06/14	Achat	Non amortissable	13/06/14	E	60,00 E			60,00
1,00		60,00		D				

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
Quantité	Cession	Valeur acquisition	Montant TVA					
27500000 DEPOT CAUTIONNEMENTS VERSES								
Cumul du compte		1 460,00		E	1 460,00 E			1 460,00
				D		D		
		1 460,00		E	1 460,00 E			
(hors cessions)				D		D		1 460,00
				X		X		
Cumul linéaire :			Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :		

CUMUL TOUS COMPTES								
Quantité	Valeur d'acquisition	Valeur à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. de gestion fiscale	
122,0000	558 621,26	E	432 839,84	125 781,42 E	18 951,70	451 791,54	106 829,72	
		511 271,26 D			D			
(hors cessions)	558 621,26	E	432 839,84	125 781,42 E	18 951,70	451 791,54	106 829,72	
		511 271,26 D			D			
Cumul linéaire :		18 951,70	Cumul dégressif et dérogatoire :		dont dérogatoire :			

2- Liste des salariés

Matricule	Salarié	Etablissement	Type de contrat	Date déb. contrat
00002	REICHHARDT Sandrine	BLEU MARINE	CDI	01/04/2003
00010	BROUST Jean Pierre	BLEU MARINE	CDI	15/02/2012
00016	BESNARD Maureen née SARZEAUD	BLEU MARINE	CDI	01/02/2014
00035	LEDoux Julien	BLEU MARINE	CDI	26/08/2019
00037	JUNCAIS Ameline	BLEU MARINE	CDI	02/09/2019
00043	DAGUSE Maxime	BLEU MARINE	CDI	05/06/2023
00044	SAUVE MELINA	BLEU MARINE	CDI	14/06/2021
00046	CARATY CATHERINE	BLEU MARINE	CDI	01/08/2021
00048	ROCHER BERTILLE	BLEU MARINE	CDI	06/09/2021
00049	JACQUOT MEGANNE	BLEU MARINE	CDI	20/09/2021
00051	REICHHARDT Maryne	BLEU MARINE	CDI	04/09/2021
00052	CIMELLI MARINE née THOMAS	BLEU MARINE	CDI	25/10/2021
00053	LOISELET Benjamine	BLEU MARINE	CDI	17/09/2022
00054	BOULARD Pauline	BLEU MARINE	CDI	07/11/2022
00056	AMAT ACHENA	BLEU MARINE	CDI	01/09/2023
00057	ROMAIN FLORIAN	BLEU MARINE	CDI	04/09/2023
00058	PENAGER Sylvie, Violaine née LOPES	BLEU MARINE	CDI	07/06/2023
00060	PAUGOY Anaïs	BLEU MARINE	CDI	28/08/2023
00062	LEPAGE RONAN	BLEU MARINE	CDI	17/09/2023
00063	LOPES DE OLIVEIRA DEOLINDA	BLEU MARINE	CDI	02/10/2023
00064	DIDIER Maëline	BLEU MARINE	CDI	02/11/2023
00065	ROULLET Anaël	BLEU MARINE	CDI	28/11/2023

K

Nature
emploi

Responsable pôle accueil

Responsable Pôle Sport

Esthéticienne

Educateur sportif

Educatrice sportive

Maitre nageur sauveteur

Esthéticienne

Responsable pôle SPA

Educatrice sportive

Estheticienne

Agent d'entretien

Masseuse

Technicienne d'entretien

Estheticienne

Technicienne d'entretien

Educateur sportif

Responsable d'exploitation et développement commerciale et administraive

Assistante commerciale

Educateur sportif

Technicienne d'entretien

Spa praticienne Esthéticienne

Spa praticienne Esthéticienne

h

3- BEFA immeuble à usage sportif

h

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1°) La société dénommée « GAILLETROUS CAMPUS 41 », société civile au capital de 3.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008) 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, identifiée au SIREN sous le numéro 894 229 442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Lionel MARY, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le BAILLEUR »

D'une part

ET

2°) La société dénommée « BLEU MARINE » Société à Responsabilité Limitée au capital de 54.600 euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41280) 148B avenue Maunoury – Entrée B, identifiée au SIREN sous le numéro 400 186 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS.

Représentée par Monsieur Etienne LOISELET, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

D'autre part

Ci-après ensemble dénommées « les Parties ».

SOMMAIRE

ARTICLE I.	BAIL	4
ARTICLE II.	DESIGNATION.....	4
ARTICLE III.	DUREE DU BAIL.....	5
ARTICLE IV.	DESTINATION DES LIEUX LOUES	6
ARTICLE V.	Conditions financières	6
A.	Loyer.....	6
B.	Paiement du loyer.....	6
C.	Assujettissement du loyer à la T.V.A.	6
D.	Mode de règlement.....	7
E.	Imputation des règlements	7
F.	Indexation.....	7
G.	Stipulation essentielle.....	8
H.	Dépôt de garantie	8
I.	Garantie de paiement autonome à première demande	9
J.	Loyer de renouvellement.....	9
ARTICLE VI.	CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION	9
A.	Charges et Taxes	9
B.	Modalités de paiement des charges et frais	11
C.	Impôts et taxes	11
ARTICLE VII.	ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS.....	12
ARTICLE VIII.	Travaux en cours de BAIL.....	13
A.	Travaux du PRENEUR	13
B.	Travaux effectués par le BAILLEUR.....	13
ARTICLE IX.	OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES	14
A.	Etat des Lieux Loués	14
B.	Prescriptions légales et réglementaires	15
C.	Jouissance paisible.....	15
D.	Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement.....	16
E.	Etat environnemental des Lieux Loués.....	16
1.	Etat environnemental d'entrée dans les Lieux Loués	16
2.	Respect de la réglementation et des prescriptions applicables aux Lieux Loués	16
3.	Etat environnemental des Lieux Loués/pollutions et nuisances	16
4.	Contrôle et information.....	17
5.	Restitution des Lieux Loués.....	17
6.	Garanties et renonciation à recours.....	18
F.	Visite des lieux.....	18
1.	En cours de Bail	18
2.	En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail	18
G.	Préemption des Lieux Loués	18
ARTICLE X.	ASSURANCES ET RESPONSABILITES	18
A.	Assurances des travaux réalisés par le PRENEUR.....	18
B.	Assurance exploitation du PRENEUR	19
C.	Assurance du BAILLEUR	19
D.	Renonciation à recours.....	20
E.	Primes - sinistres	20
F.	Obligations en cas de sinistre.....	21
G.	Responsabilités et recours	21
H.	Sécurité	21
ARTICLE XI.	DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS.....	22
A.	Destruction en totalité.....	22
B.	Destruction partielle.....	22
ARTICLE XII.	TRANSMISSION DU CONTRAT.....	23
A.	Faculté de substitution.....	23
B.	Cession.....	23

h
w
R

C. Sous- location.....	24
D. Fusion ou apport partiel d'actif.....	24
ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES.....	25
ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR	26
ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE	28
ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE	28
ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUÉS	26
A. Conditions suspensives	26
B. Désignation des biens à construire.....	27
C. Conditions générales d'exécution des Travaux	27
D. Travaux d'Aménagement.....	27
E. Travaux Modificatifs.....	27
F. Mise à Disposition des Lieux Loués	28
1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux	28
2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués	28
G. Achèvement des travaux des Lieux Loués	30
1. Définition de l'Achèvement	30
2. Invitation à constater l'Achèvement	30
3. Levée des réserves	32
ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.....	32
ARTICLE XIX. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	32
ARTICLE XX. PIECES CONTRACTUELLES.....	33
ARTICLE XXI. CONSENTEMENT DES PARTIES.....	34
ARTICLE XXII. TRIBUNAUX COMPETENTS.....	34
ARTICLE XXIII. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	35
ARTICLE XXIV. ELECTION DE DOMICILE	36

EXPOSE

Le BAILLEUR projette la réalisation, à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41), Prolongement de la rue Copernic, au sein du lotissement « CAMPUS by GROUPE IDEC », d'un immeuble à usage de centre sportif et aquatique, sur un terrain d'une surface totale d'environ 4.798 m², tel que ledit immeuble est plus amplement décrit ci-après à l'article II.

De son côté, le Preneur a fait part au Bailleur de son intérêt pour la prise à bail des Lieux Loués afin d'y accroître son activité par une plus grande diversité de services offerts à la clientèle, dans un cadre renouvelé qui alliera confort, bien-être et respect de l'environnement.

Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure le présent bail (le « Bail »), qui régit, d'une part, les modalités de construction et de mise à disposition des Lieux Loués au Preneur auxquelles est subordonnée la prise d'effet du Bail, et, d'autre part, les conditions de location des Lieux Loués à compter de sa prise de possession par le Preneur dans les conditions ci-après définies.

LES PARTIES SONT CONVENUES DES CLAUSES SUIVANTES :

ARTICLE I. BAIL

1. Le BAILLEUR donne à bail en l'état futur d'achèvement au PRENEUR qui l'accepte l'ensemble immobilier ci-après désigné (ci-après, les « Lieux Loués ») conformément aux dispositions régissant les baux commerciaux (ci-après, le « Bail »).
2. Il est rappelé que les Lieux Loués s'entendent en leur état futur d'achèvement. Leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR sera effectuée après réalisation par le BAILLEUR des travaux de construction de l'immeuble (ci-après, les « Travaux »).

Nonobstant le fait que la location n'entrera en vigueur qu'au jour de la Mise à Disposition des Lieux Loués, conformément à l'article III ci-dessous, le Bail lie définitivement les Parties dès sa signature, chacune des Parties étant tenue, à compter de cette date, des obligations résultant des présentes, notamment en ce qui concerne les obligations relatives à la période de construction détaillées à l'article XVII.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition l'immeuble au PRENEUR conformément aux conditions énoncées au Bail ; le PRENEUR s'oblige à prendre possession de l'immeuble après achèvement et à remplir l'ensemble des obligations du Bail, notamment le paiement du loyer et de ses accessoires.

Cet engagement ferme et irrévocable du PRENEUR constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du BAILLEUR de conclure le Bail.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR serait défaillant dans l'accomplissement de ses obligations, le BAILLEUR serait dans tous les cas en droit de poursuivre l'exécution forcée du Bail, quand bien même le PRENEUR refuserait de prendre possession des Lieux Loués.

ARTICLE II. DESIGNATION

Le PRENEUR loue les Lieux Loués consistant en l'intégralité des surfaces de l'immeuble (l'« Immeuble »), que le BAILLEUR fera édifier, sur un terrain sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41280) - Prolongement de la rue Copernic, formant le lot 3 du lotissement « CAMPUS By GROUPE IDEC » d'une surface de 4.798 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrale section C n°2306, d'une surface de plancher prévisionnelle de 2.967 m².

Situé dans le lotissement privé « CAMPUS by GROUPE IDEC » régi par une Association Syndicale Libre ou une Association Foncière Urbaine Libre dont le cahier des charges sera établi préalablement à la mise à disposition des Lieux Loués et dont une copie sera annexée au PV d'Achèvement et de Mise à Disposition, l'immeuble comprend :

- Un espace commun : hall d'accueil, espaces d'attentes en RDC et étage
- Un espace piscines disposant : de vestiaires dédiés, d'un bassin de nage de 3 lignes d'eau, d'un bassin d'aquagym, d'un bassin de balnéothérapie, d'un bassin d'eau froide, d'un hammam et sauna avec douches attenantes.
- Un espace de SPA, avec diverses salles de massages, espaces d'attente et salle VIP
- Un espace de salles de sport disposant : de vestiaires dédiés, une salle de musculation et une salle de charge lourde attenante, une salle de cours de STEP / LIA, une salle de cours de Wellness/ yoga / Stretching, et une salle de pilates.
- Des locaux réservés au personnel : bureaux administratifs, vestiaires personnel et salle de pause, ainsi que des locaux techniques et de maintenance concourant au fonctionnement du site.
- une centrale photovoltaïque en toiture d'une puissance de 63 KWc fonctionnant en auto-consommation avec revente de surplus

L'immeuble à édifier sera un établissement recevant du public (ERP) de catégorie 3 type X, en conséquence :

- (a) Le Preneur s'engage à respecter les chiffres qu'il a déclaré en ce qui concerne les effectifs maximaux des Lieux Loués, à savoir 315 personnes pour le public et un effectif global de 340 personnes (y compris 25 personnes pour le personnel).
- (b) Le Preneur s'engage notamment à laisser un libre accès dans les Lieux Loués à toute autorité ou tiers dont le contrôle est nécessaire afin de (i) pouvoir maintenir les autorisations d'ouverture au public et/ou (ii) vérifier le respect de la réglementation en matière de sécurité.
- (c) Le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations mises à sa charge par la loi ou le présent Bail et qui sont nécessaires à son activité, afin de maintenir les autorisations d'ouverture au public.

La Surface de Plancher globale du Projet est de 2.967 m² et se répartit comme suit :

- R-1 : 0 m² (locaux techniques)
- RDC : 1862 m²
- 1^{er} Etage : 1105 m²

La surface taxable globale du projet est de 4.128 m².

Les aménagements extérieurs comprennent notamment :

- De l'engazonnement
- La plantation d'arbres de haute tige
- La plantation d'arbustes
- Une terrasse bois
- Des cheminements piétons
- 4 places de stationnement PMR

Le tout est plus amplement décrit par les plans (ANNEXE N°1), les documents et le descriptif technique (ci-après, le « Descriptif ») (ANNEXE N°2) annexés aux présentes que le PRENEUR déclare approuver.

Aucune différence de surfaces ayant pour effet de diminuer la surface des Lieux Loués ne pourra justifier une diminution de loyers ou de surloyers.

Le PRENEUR déclare bien connaître les Lieux Loués pour avoir une parfaite connaissance du terrain et des pièces annexes qui les décrivent.

ARTICLE III. DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) ans fermes à compter de la signature du procès-verbal de prise d'effet du Bail (ci-après la « Date de Prise d'Effet du Bail ») conformément aux stipulations de l'article XVII – G.

Par dérogation à l'article L 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR renonce dès à présent à la faculté de mettre fin au Bail à l'expiration des première, deuxième et troisième, périodes triennales.

Si le PRENEUR venait à mettre fin au Bail après la période ferme pour l'expiration d'une période triennale, il devrait en aviser le BAILLEUR par acte extra judiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois à l'avance.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L 145-18 et L 145-24 du Code de commerce, le BAILLEUR dispose de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend reconstruire les Lieux Loués, les surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE IV. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR ne pourra utiliser les Lieux Loués qu'à usage exclusif de : centre sportif et aquatique, soins esthétiques et activités liées au SPA.

Sauf accord préalable écrit du BAILLEUR, les Lieux Loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) sus indiquée(s), sous réserve de celles qui en seraient l'accessoire.

ARTICLE V. CONDITIONS FINANCIERES

A. Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes, hors charges et hors frais de gestion de six cent soixante et onze mille cinq cents Euros (671.500 €).

Ce loyer est exprimé valeur date de signature du Bail. Il sera indexé annuellement à la Date de Prise d'Effet du Bail, date selon les stipulations précisées infra article V – F.

B. Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable trimestriellement et d'avance entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en son siège social ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toute quittance, remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque ou de la réception effective des fonds.

Les Parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du nouveau Code civil en renonçant à toute réduction du loyer, même en cas d'inexécution imparfaite des obligations incombant aux Parties en vertu du Bail.

C. Assujettissement du loyer à la T.V.A.

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le BAILLEUR ayant opté pour le régime de la TVA.

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR en sus du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

D. Mode de règlement

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement du PRENEUR, effectués valeur premier jour du terme exigible.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, en quatre termes égaux payés d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année.

Les paiements du PRENEUR ne pourront être effectués que sur le compte bancaire suivant qui est au nom du BAILLEUR et qui a été ouvert auprès d'une succursale française d'une banque et dont les coordonnées sont les suivantes :

FR76 3004 7148 0200 0201 8010 129

Tout paiement sur un autre compte bancaire que celui inséré ci-dessus au présent Bail, devra donner lieu à un avenant au préalable entre les Parties.

Par exception à ce qui précède, le premier terme de loyer sera calculé *pro rata temporis* du jour de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la fin du trimestre civil correspondant.

E. Imputation des règlements

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers, de Supplément de Loyer, de charges, ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite dans l'ordre choisi par le BAILLEUR
- provisions sur charges,
- ajustement de charges.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

F. Indexation

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de révision et l'indice de révision celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si à la date à laquelle l'indexation doit intervenir, l'indice de révision n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux.

L'indexation sera calculée lors de la publication de l'indice de révision et le loyer sera réajusté en conséquence, ledit réajustement étant immédiatement et automatiquement exigible.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait alors substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, n'était publié, l'indice de remplacement serait déterminé par un mandataire choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est spécialement attribuée à cet effet.

Le mandataire aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par le mandataire, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice d'origine.

L'avis du mandataire sera définitif et liera irrévocablement les Parties.

G. Stipulation essentielle

Le BAILLEUR déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'eût pas été conclu.

H. Dépôt de garantie

En garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR en vertu du Bail ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du PRENEUR, un dépôt de garantie d'un montant correspondant à un (1) terme de loyer HC (un trimestre), est versé par le PRENEUR au BAILLEUR.

Le dépôt de garantie ne donnera pas lieu à application de la TVA dans la mesure où cette somme n'est pas acquise au BAILLEUR. Toutefois, le dépôt de garantie pourra être utilisé par le BAILLEUR pour payer des sommes dues au titre de la TVA par le PRENEUR (notamment la TVA due sur les loyers).

Le dépôt de garantie subira automatiquement les mêmes variations que le loyer, en vertu de l'application de la clause d'indexation ci-dessus, de telle sorte qu'il reste égal à un terme de loyer augmenté le cas échéant d'un terme de Supplément de Loyer, pendant toute la durée du Bail.

Ce dépôt de garantie est versé par le PRENEUR au BAILLEUR au plus tard à la date de signature du Bail.

En cas d'appel de tout ou partie du dépôt de garantie, le PRENEUR devra le reconstituer pour qu'il corresponde toujours à 1 (un) terme de loyer HC (tel que réajusté et indexé conformément aux stipulations du Bail augmenté le cas échéant d'un terme de surloyer, au plus tard dans un délai de trente (30) jours à compter de l'appel du dépôt de garantie, sous peine de l'application de la clause résolutoire visée infra article XV de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession ou d'apport du Bail, ce dépôt de garantie sera maintenu pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements à moins que le cessionnaire ou successeur fournisse au BAILLEUR un dépôt de garantie équivalent.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges, ou toute autre somme due au titre du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera remboursé au PRENEUR dans les trois mois de la fin du Bail et le jour de la remise de toutes les clés, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement, mais ne sera pas remboursé si le Bail prend fin par l'effet de la clause résolutoire stipulée infra article XV.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de 15 jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, dans l'hypothèse où le mandataire aurait opté pour la dénonciation anticipée du Bail, et où les Lieux Loués n'auraient pas été restitués immédiatement, le mandataire sera redevable, à compter de la dénonciation anticipée, d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer majoré de 50%.

Enfin, il s'opérera de plein droit, et en priorité, une compensation entre le dépôt de garantie et les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture.

I. Garantie de paiement autonome à première demande

Les Parties sont d'ores et déjà convenues que le Preneur pourra décider de remplacer le dépôt de garantie prévue au paragraphe précédent Article V- H du présent Bail par une garantie de paiement autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège ou un établissement stable en France équivalente à un (1) terme de loyer toutes taxes comprises.

Cette garantie sera émise selon le modèle joint en ANNEXE 8

J. Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le loyer sera fixé à la valeur locative de marché, pour des locaux comparables, à l'exclusion de toute référence judiciaire, les Parties entendant, en tant que de besoin, déroger aux dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

ARTICLE VI. CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION

A. Charges et Taxes

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR à compter de la Date Prise d'Effet du Bail, la quote-part des charges, prestations, primes d'assurances, taxes et impôts suivants incombant au BAILLEUR, afférents directement ou indirectement aux Lieux Loués listés ci-après, à l'exception des dépenses suivantes qui demeurent à la charge du Bailleur en application de l'article L145-40-2 et de l'article R145-35 du Code de commerce :

- les travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Lieux Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

1.

Les travaux, charges, impôts et taxes dus par le Preneur comprennent ce qui suit :

- les primes des polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR visées à l'article X.C (ainsi que le cas échéant la quote-part des primes des polices d'assurances souscrites par toute éventuelle association foncière ou syndic de copropriété) ;
- tous travaux prescrits par les administrations compétentes pour les Lieux Loués,
- les frais et honoraires de gestion administrative, financière et technique des Lieux Loués, hors honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions ou autres afférents aux Lieux Loués, quelle que soit leur dénomination, quelle que soit leur assiette dont le BAILLEUR est le débiteur légal,

à savoir l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout et toutes taxes ou redevances à payer au titre des régies municipales, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France, ainsi que les charges, prestations, frais de rôle et taxes de toute nature et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les frais de signalétique des Lieux Loués ;

- les charges afférentes aux Associations Syndicales Libres (A.S.L.) et/ou Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.) (y compris les frais et honoraires du président d'une telle association) de la zone dans laquelle l'immeuble est situé et/ou de copropriété pour le cas où l'immeuble deviendrait soumis au régime de la copropriété, y compris les frais et honoraires de gestion technique et de syndic.

- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et/ou le confort des utilisateurs,

- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,

- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail, dans la limite de l'article R.145-35 du Code de commerce.

2. Le PRENEUR prendra, à ses frais, les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, télex et autres télécommunications. Le PRENEUR devra payer ses consommations d'eau, d'éclairage, de chauffage, de climatisation, de ventilation et de télécommunication et plus généralement, toute consommation de fluides quels qu'ils soient, des parties communes et des Equipements Techniques, ainsi que les frais d'installation, de location, d'entretien, de réparation, de relevé, de dépose et/ou de remplacement de tout compteur ou sous-compteur desdits fluides.

Le PRENEUR fait également son affaire personnelle des abonnements qui lui sont nécessaires, tant auprès des compagnies concessionnaires pour tout ce qui concerne la fourniture du courant électrique et tout autre fluide pour les besoins spécifiques à ses activités, aménagements et installations, qu'auprès des opérateurs pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux de télécommunications.

Le PRENEUR devra régler directement l'ensemble des dépenses découlant de ces abonnements et les frais des installations et compteurs s'y rapportant, l'entretien et le nettoyage des espaces verts y compris des dépendances extérieures de l'immeuble en ce compris les jardins intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des nacelles et de nettoyage et d'entretien des façades de l'immeuble, les frais de dératissage, de désinsectisation et de désinfection et toute installation d'hygiène afférente, les frais d'élimination et de tri des déchets de l'immeuble ainsi que de déneigement en ce compris tous les contenants, les frais liés au maintien et au renouvellement de la Certification HQE Exploitation et/ou de tout autre label ou certification qui viendrait à être obtenu par le Preneur pour les Lieux Loués ainsi que les travaux permettant la mise en place de nouvelles certifications ou labellisation, en ce compris les honoraires de mise en place, de suivi et de renouvellement

Les dépenses spécifiques au PRENEUR seront à la charge du PRENEUR.

3. Toutefois les dépenses relevant des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux demeureront à la charge du BAILLEUR. Ne sont pas comprises dans les dépenses relevant de l'article 606 du Code civil les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Cet inventaire présente un caractère limitatif et exhaustif conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, et donnera lieu à un état récapitulatif incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges qui sera annuellement adressé par le BAILLEUR au PRENEUR, dans les conditions fixées par l'article R.145-36 du Code de commerce.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges nouvelles.

B. Modalités de paiement des charges et frais

Le PRENEUR versera, chaque trimestre, en sus du loyer une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

A la Date de Prise d'Effet du Bail, la provision due sera calculée au *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à couvrir du trimestre alors en cours.

Le montant de la première provision pour charges sera fixé au plus tard six (6) mois avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le PRENEUR aura communication par le BAILLEUR du décompte justificatif provisionnel des charges et la reddition des comptes lui sera communiquée annuellement.

Dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au PRENEUR, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle la reddition de charges est établie ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le BAILLEUR tiendra à la disposition du PRENEUR les justificatifs des comptes de l'année écoulée.

Dans le premier cas (insuffisance de provision), le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du BAILLEUR.

Dans le second cas (excédent de provision), le BAILLEUR remboursera l'excédent payé par le PRENEUR dans les quinze (15) jours de l'arrêté des comptes de l'année écoulée.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du PRENEUR, les charges seront calculées au *pro rata temporis*, jusqu'à l'expiration du Bail.

C. Impôts et taxes

Le PRENEUR devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, sa contribution foncière des entreprises et tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable pour le PRENEUR à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du BAILLEUR et huit (8) Jours au moins avant son départ, en fin de Bail.

Il devra en outre rembourser au BAILLEUR avec les charges, l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tous droits ou taxes, afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

D'une manière générale, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national existant ou qui pourrait être créé, lié à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Les remboursements faits par le PRENEUR au titre des impôts et taxes susvisés seront assujettis à la TVA.

ARTICLE VII. ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS

Le PRENEUR entretiendra les Lieux Loués en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature visée par l'article 605 du Code civil, sans aucune exception ni réserves, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du Bail, de manière à restituer les Lieux Loués en parfait état et en conformité par rapport à la législation applicable en fin de jouissance.

Le PRENEUR devra, plus généralement, maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, l'ensemble des Lieux Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement, les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre et réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Lieux Loués, fût-ce par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'article 1765 du Code civil.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Lieux Loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites aussi souvent que nécessaire.

Le PRENEUR devra prendre l'initiative, sans délai et sous sa responsabilité de l'entretien et des réparations visés ci-dessous, et supportera seul tous les frais ci-après détaillés :

- toutes les réparations d'entretien des équipements techniques qui pourraient devenir nécessaires du fait de la loi ou de mise en conformité, ainsi que l'entretien complet des canalisations et appareillages d'eau, de gaz ou d'électricité, du chauffage et des installations et appareils sanitaires ou autres se trouvant dans les Lieux Loués et assurera au besoin leur remplacement afin qu'ils soient toujours en conformité aux normes en vigueur ;
- toutes les réparations et tous les travaux de quelque nature que ce soit, exigés par une mise en conformité ou par la réglementation en vigueur ou à venir concernant l'utilisation des Lieux Loués par le PRENEUR qui s'assurera du fonctionnement, de la maintenance, du contrôle et de l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet ;
- l'entretien et au besoin le remplacement des serrures des portes, portes-fenêtres, , devantures et tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ;
- l'entretien et le nettoyage complets des portes, des fenêtres, des volets roulants et devantures, ainsi que la réfection des peintures si nécessaire ;
- les frais de dégorgement et de réparation des canalisations d'évacuation dont le PRENEUR ou ses préposés seraient responsables ;
- la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que le BAILLEUR puisse en aucun cas être recherché à cet égard, le PRENEUR réservant expressément son recours contre tous autres tiers ;
- la protection des tuyaux ou canalisations traversant les Lieux Loués occupés, de façon à éviter toute détérioration provenant notamment des variations de température. Le PRENEUR devra, au surplus, prendre toutes dispositions pour que lesdits tuyaux ou canalisations soient toujours facilement accessibles au cas où des réparations seraient nécessaires, de même que ses propres branchements ou raccordements ;

Le PRENEUR devra faire effectuer périodiquement des contrôles de sécurité concernant toutes les installations techniques. Pour satisfaire à cette obligation, le PRENEUR souscrira un abonnement auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers (APSAIRD), destiné à la vérification des installations électriques ainsi que la prévention et le contrôle incendie.

h

n

n

Il devra justifier, à première demande du BAILLEUR, de la souscription de tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion techniques de Lieux Loués auprès d'entreprises qualifiées et du respect des conditions de garantie des divers constructeurs ou installateurs (ANNEXE N°3)

Le PRENEUR prendra toutes précautions contre le gel et les intempéries.

Enfin, le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Lieux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du Bail, seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard, notamment en cas d'impossibilité pour le Bailleur de mettre en œuvre en temps utile les garanties, décennale, de bon fonctionnement, de parfait achèvement ou tous autres recours dont il bénéficierait.

A défaut d'exécution de ses obligations par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages intérêts causés par l'inobservation de la présente clause.

ARTICLE VIII. TRAVAUX EN COURS DE BAIL.

A. Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Lieux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR aucun changement de distribution, aucune démolition, percement de murs, de dalles, de bardages, voutes ou de poteaux, ni aucune construction.

Le PRENEUR ne pourra en outre effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos ou au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son Maître d'œuvre. Les frais d'intervention du Maître d'œuvre du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

Toutefois, les coûts et honoraires liés à la réalisation de travaux du PRENEUR relevant de l'article 606 du Code civil demeureront à la charge du BAILLEUR.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR préfère demander leur enlèvement et la remise des Lieux Loués dans leur état d'origine, et ce, aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires pour l'exercice de son activité tout en restant garant, vis-à-vis du BAILLEUR de toutes actions en dommages et intérêts de la part des autres preneurs ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité. Le PRENEUR ne pourra faire effectuer aucuns travaux sans justifier au préalable de la mise en place des assurances correspondantes visées infra article X-A.

Dans tous les cas et à l'issue de la réalisation des travaux, le PRENEUR fournira au BAILLEUR, le DOE des ouvrages exécutés au format électronique (PDF pour les textes et DWG pour les plans) et Papier. Dans le cas où les travaux réalisés nécessiteraient la modification des plans de recollement des Lieux Loués, les honoraires concernant l'intégration de ces modifications seront à la charge exclusive du PRENEUR.

B. Travaux effectués par le BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et alors même que la durée des travaux excéderait vingt et un jours, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration que le BAILLEUR serait amené à exécuter dans l'immeuble, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le BAILLEUR des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Le PRENEUR devra également souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification des parties communes de l'immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, extension ou surélévation quelconque et même toute modification des Lieux Loués que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, dès lors qu'il ne s'agira que d'assurer le passage de réseaux ou canalisations, sans perte significative de surface privative pour le PRENEUR.

Pour la réalisation de l'ensemble de ces travaux, le BAILLEUR s'engage à perturber le moins possible l'activité du PRENEUR dans les Lieux Loués.

Le PRENEUR s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours à laisser libre accès aux Lieux Loués aux entreprises désignées par le BAILLEUR pour les travaux visés ci-dessus.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, (etc.) dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour son exploitation ou pour pénétrer dans les Lieux Loués, sauf recours contre les tiers responsables qui devront toujours laisser le BAILLEUR hors de cause.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les Lieux Loués durant les trois premières années du Bail (Annexe 11). Cet état prévisionnel de travaux sera mis à jour, tous les trois ans, par le BAILLEUR. Les Lieux Loués dépendant d'un immeuble à construire dont le PRENEUR sera le premier occupant, et aucun plan de travaux n'étant programmé par le BAILLEUR sur les trois premières années du Bail, l'état prévisionnel, annexé aux présentes, porte donc la mention « NEANT ». Pour les mêmes raisons, il n'est pas annexé d'état récapitulatif des travaux réalisés durant les trois années précédentes.

Il est précisé que les états prévus au présent article sont communiqués au PRENEUR aux seules fins de son information. En conséquence, le PRENEUR ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du BAILLEUR la réalisation des travaux mentionnés dans les états

Le BAILLEUR restera libre de réaliser ou non lesdits travaux prévisionnels, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

Il pourra également modifier lesdits travaux prévisionnels ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. Etat des Lieux Loués

1. Le PRENEUR prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail, c'est-à-dire à l'état neuf. Le procès-verbal constatant l'Achèvement et la prise de possession des Lieux Loués tiendra lieu d'état des lieux d'entrée au sens de l'article L145-40-1 du Code de commerce, et sera réalisé contradictoirement entre les Parties, dans les conditions stipulées infra article XVII-G. Il sera ensuite complété par l'attestation de levée des réserves qui sera établi contradictoirement entre les Parties une fois la dernière réserve levée.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR lors de la prise de possession des Lieux Loués ou en cours de Bail aucun aménagement ou équipement de quelque nature que ce soit, à moins que ceux-ci aient été expressément prévus dans le Descriptif.

u
a

Il devra jouir des Lieux Loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des Lieux Loués ne soient troublés ni par son fait, ni par celui des préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous troubles de jouissance des voisins.

2. Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Lieux Loués par le Preneur.

A défaut, il sera effectué par huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

B. Prescriptions légales et réglementaires

Le PRENEUR devra, pour l'exploitation de son activité, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer à la Date de Prise d'Effet du Bail et ultérieurement. Il supportera les travaux utiles à la mise aux normes des Lieux Loués, en recueillant au préalable l'avis du BAILLEUR sur la nature des travaux envisagés, dans les conditions visées à l'article VIII du Bail.

Il est ici précisé que l'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du BAILLEUR n'implique de la part de ce dernier aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice par le PRENEUR de ses activités, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra en conséquence faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Lieux Loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation desdits Lieux Loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits Lieux Loués.

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède seront dans les meilleurs délais transmises à ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire au nom du BAILLEUR tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

En cas de non-respect par le PRENEUR desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le BAILLEUR contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

Enfin et sauf autorisation expresse du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra poser aucune enseigne, plaque ou inscription si ce n'est celle relative à son commerce et dans des conditions à déterminer préalablement avec le BAILLEUR.

C. Jouissance paisible

Le PRENEUR s'engage, d'une manière générale :

- à prêter attention au bon comportement de son personnel et de ses visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le PRENEUR sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Lieux Loués par ses employés, ses fournisseurs ou ses visiteurs ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge excessive ni imposer de contraintes excessives aux murs porteurs et aux poteaux (et ce conformément au descriptif technique ci-annexé ;

- à veiller, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation, à ce que ceux-ci, ne causent aucun trouble de voisinage ni ne provoquent des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante ;
- à ne pas exercer de recours contre le BAILLEUR en raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés. Pour permettre au BAILLEUR de faire jouer la garantie des vices cachés dans les délais légaux, le PRENEUR s'engage à informer dans les 48 heures le BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient ;
- à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations, à ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations ou porter atteinte à l'environnement ;
- à ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Lieux Loués des matières toxiques, inflammables ou dangereuses ;
- à s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des Lieux Loués, le BAILLEUR n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

D. Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement

Le PRENEUR devra maintenir les Lieux Loués constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

Le PRENEUR garnira les Lieux Loués de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du Bail.

E. Etat environnemental des Lieux Loués

1. Etat environnemental d'entrée dans les Lieux Loués

Le BAILLEUR a fait procéder à un diagnostic du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et superficielles, qui vaut état environnemental d'entrée, joint en Annexe 4 (ci-après l'« *Etat environnemental d'entrée* »).

En conséquence, le PRENEUR prend les Lieux Loués dans l'état environnemental dans lequel ils se trouvent et s'engage notamment à faire son affaire de toute mesure qui apparaîtrait nécessaire au vu de cet Etat environnemental d'entrée.

2. Respect de la réglementation et des prescriptions applicables aux Lieux Loués

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance et s'engage pendant toute la durée du Bail à strictement respecter les réglementations et prescriptions actuelles et futures applicables aux Lieux Loués et à leur exploitation en matière de santé, de sécurité et d'environnement (ci-après ensemble « *la Réglementation et les Prescriptions* »), de manière que les Lieux Loués et leur exploitation soient à tout moment conformes à la Réglementation et aux Prescriptions, et que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le PRENEUR supportera toutes les conséquences, quelles qu'en soient la nature et l'importance, de toute modification de la Réglementation et des Prescriptions, applicables aux Lieux Loués ou à leur exploitation à la date de prise d'effet du présent Bail, et fera réaliser à ses frais tous travaux, modifications, mises en conformité, réparations à engager à ce titre, sauf si ces derniers constituent des grosses réparations telles que prévues à l'article 608 du code civil.

Le BAILLEUR aura toujours en cas de défaut du PRENEUR, le choix de faire réaliser lui-même, ces mesures aux frais du PRENEUR et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le PRENEUR.

3. Etat environnemental des Lieux Loués/pollutions et nuisances

Le PRENEUR s'engage à ne pas porter atteinte à l'état environnemental des Lieux Loués et notamment à ne pas occasionner (i) de nuisances ou (ii) de nouvelles pollutions par rapport à celles identifiées dans l'Etat environnemental d'entrée, à savoir toute substance non identifiée, tout impact non répertorié d'une substance déjà identifiée, toute extension, migration ou

h
h

remobilisation dans les Lieux Loués ou à l'extérieur de ceux-ci de substances, même déjà identifiées (ci-après la « Pollution nouvelle »).

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires, et notamment celles prescrites par la Réglementation et les Prescriptions, afin de préserver à tout moment les Lieux Loués et leur voisinage de toute forme de pollution ou de nuisances, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

En tout état de cause, si les Lieux Loués se trouvent concernés par une quelconque forme de Pollution nouvelle ou de nuisance, le PRENEUR en sera seul tenu responsable à l'égard du BAILLEUR et prendra toutes les mesures nécessaires dans les Lieux Loués, comme à l'extérieur de ceux-ci, afin de supprimer tous les impacts liés à cette Pollution nouvelle ou à cette nuisance, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le BAILLEUR aura toujours en cas de défaut du PRENEUR, le choix de faire réaliser lui-même ces mesures aux frais du PRENEUR et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le PRENEUR.

4. Contrôle et Information

Le PRENEUR s'engage à laisser libre accès à ses locaux pour la réalisation par le BAILLEUR de tout contrôle, de tout audit, de tous travaux ou de toute investigation destinée à s'assurer du respect par le PRENEUR de ses obligations au titre du présent article, ainsi que pour les besoins de la réalisation de l'Etat environnemental de sortie, prévu à la clause « RESTITUTION DES LIEUX LOUES ».

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à informer dans les meilleurs délais le BAILLEUR (i) de toute réclamation, demande ou injonction de tiers, en ce compris de l'administration (ii) de toute non-conformité par rapport à la Réglementation et aux Prescriptions, (iii) de toute nuisance en provenance des Lieux Loués ou impactant ceux-ci, ou (iv) de toute Pollution nouvelle.

5. Restitution des Lieux Loués

Le PRENEUR s'engage et garantit que les Lieux Loués seront, au jour de leur restitution, exempts de toute Pollution nouvelle, et seront conformes à la Réglementation et aux Prescriptions.

Au cours des six (6) mois précédant la restitution des Lieux Loués ou, selon son choix, à la libération de ceux-ci, le BAILLEUR pourra faire contrôler l'absence de Pollution nouvelle et la conformité des Lieux Loués à la Réglementation et aux Prescriptions par le bureau d'étude de son choix (ci-après l'« Etat environnemental de sortie »). Le coût de cet Etat environnemental de sortie sera, en principe, à la charge du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où l'Etat environnemental de sortie identifierait une Pollution nouvelle ou une non-conformité par rapport à la Réglementation et aux Prescriptions, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les frais liés à la réalisation de cette étude.

Cet Etat environnemental de sortie devra alors également préciser toute mesure et travaux utiles pour remédier et mettre fin (i) à la non-conformité constatée (ii) ou à la Pollution nouvelle de manière à ce que l'état environnemental des Lieux Loués permette la poursuite de tout usage (y compris les plus sensibles), sans surcoûts liés à la gestion des terres excavées ni servitude ou restriction de quelque nature que ce soit, ni aucun risque d'impact hors site. L'adaptation des Lieux Loués à la poursuite d'un tel usage (dans les conditions rappelées ci-dessus) et les mesures nécessaires à ce titre seront appréciées au regard de la Réglementation et des guides méthodologiques alors en vigueur.

Le BAILLEUR aura toujours, en cas de défaut du PRENEUR, le choix de faire réaliser lui-même ces mesures et travaux aux frais du PRENEUR et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le PRENEUR.

L'ensemble des mesures et travaux préconisés dans l'Etat environnemental de sortie devra avoir été réalisé par le PRENEUR au plus tard le jour de la restitution des Lieux Loués.

6. Garanties et renonciation à recours

De convention expresse entre les parties, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, le PRENEUR déclare renoncer irrévocablement à tout recours contre le BAILLEUR, sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état environnemental des Lieux Loués.

Par ailleurs, le PRENEUR garantit le BAILLEUR qu'il se substituera ou indemniserà ce dernier au cas où il serait recherché par un tiers, et notamment l'administration, du fait de l'état environnemental des Lieux Loués (en ce compris l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et des eaux superficielles, ainsi que toute autre nuisance ou non-conformité).

F. Visite des lieux

1. En cours de Bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Lieux Loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, à charge pour le BAILLEUR, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR par écrit au moins quarante-huit heures à l'avance.

Des lors que le délai de prévenance cité au paragraphe précédent aura été respecté, le PRENEUR devra également laisser pénétrer dans les Lieux Loués les ouvriers ayant à effectuer les travaux qui seraient décidés par le BAILLEUR en cours de Bail.

2. En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail

Le BAILLEUR se réserve pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les Lieux Loués du lundi au vendredi de 9 heures à 17 heures afin de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire potentiel à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR par courrier électronique au moins quarante-huit heures à l'avance.

Si les Lieux Loués sont mis en vente, le PRENEUR devra faire apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les Lieux Loués sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

G. Préemption des Lieux Loués

En tant que de besoin, le PRENEUR renonce à tout droit de préemption ou de préférence au titre de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des murs des Lieux Loués.

ARTICLE X. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

A. Assurances des travaux réalisés par le PRENEUR

Pour les travaux qu'il réaliserait en cours de Bail, le PRENEUR a l'obligation de souscrire les assurances ci-après pour lesquelles il devra fournir une attestation au BAILLEUR avant le démarrage des travaux :

- Une Police d'Assurance de RESPONSABILITE CIVILE MAITRE D'OUVRAGE destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à raison de tous dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, le BAILLEUR et ses intervenants étant considérés comme tiers.

Le PRENEUR devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation.

- Une Police d'Assurances TOUS RISQUES CHANTIER destinée à couvrir toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le PRENEUR,

- Une Police d'Assurance DOMMAGES OUVRAGE CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS destinée à garantir les dommages de nature décennale pouvant survenir après réception et affectant les ouvrages réalisés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR et son assureur conserveront tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs à raison des dommages causés aux ouvrages du BAILLEUR par les travaux du PRENEUR, que ce soit en cours de travaux ou après réception.

Les polices d'assurance complètes, les assurances et les quitus seront communiqués par le Preneur au Bailleur sur simple demande écrite de ce dernier.

B. Assurance exploitation du PRENEUR

Le PRENEUR fera assurer par une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation :

- les dommages causés aux aménagements, installations, agencements et embellissements des Lieux Loués, objet des présentes exécutés ou non à ses frais et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du PRENEUR des Lieux Loués.
- les dommages causés aux mobiliers, matériels, aux marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit notamment, contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.
- ses pertes d'exploitation.

Ces assurances devront couvrir au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants : incendie/explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens, dégât des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection incendie, actes de terrorisme et de vandalisme, vol et tentative de vol, bris de glace et prévoir des garanties de recours des voisins et des tiers et des pertes d'usage pour un montant minimum de deux ans de loyers.

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires de ses responsabilités à l'égard du BAILLEUR, des voisins et des tiers, ainsi que toutes responsabilités inhérentes à son activité et les risques liés à l'environnement.

Si le PRENEUR a la jouissance d'un ou plusieurs emplacements de stationnement, il s'engage à assurer sa responsabilité civile en raison du ou des véhicules garés et à exercer tout recours direct en raison de vol ou dommage subi par lui-même ou par son véhicule, le BAILLEUR déclarant, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et décline toute responsabilité pour les accidents ou vols survenant au véhicule.

Le PRENEUR s'engage à justifier de la souscription des garanties à sa charge et du paiement des primes correspondantes (via la fourniture d'un quitus de la Compagnie d'assurance) huit (8) Jours avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les attestations d'assurance et les quitus de paiement des primes suivantes seront ensuite communiqués au Bailleur tous les ans à la date anniversaire de prise d'effet du Bail.

C. Assurance du BAILLEUR

Pendant toute la durée du Bail, le BAILLEUR assurera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance de son choix notoirement solvables, les risques ci-après, définis portant sur les Lieux Loués et contractera à ce titre :

- une assurance « dommages matériels » garantissant notamment les bâtiments proprement dits, les biens immobiliers par destination ou par incorporation, les biens mobiliers lui appartenant, le recours des voisins et des tiers pour les dommages corporels, matériels et immatériels, la perte de 24 mois de loyers et de surloyers, et les différents risques annexes que le BAILLEUR seul aurait choisi d'assurer (tel par exemples les honoraires d'experts) contre notamment, mais non pas limitativement, les risques d'incendie, foudre, explosion, chute d'avions, dégâts des eaux, attentats, terrorisme, catastrophes naturelles, dommages électriques et tous autres événements que le BAILLEUR à son seul gré estime nécessaires. Les garanties de la police s'exerceront en « valeur à neuf ».

- une assurance « Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au BAILLEUR du fait de la propriété, gestion, fonctionnement des services collectifs des Lieux Loués et du personnel du BAILLEUR employé à cet effet.

Les montants de garantie des polices ci-dessus seront choisis par le BAILLEUR sans que le PRENEUR puisse n'y opposer ni refuser de rembourser les primes correspondantes. De même, il est entendu que le BAILLEUR est libre d'assurer tous autres risques relatifs à l'immeuble comme bon lui semble, le PRENEUR acceptant de rembourser la quote-part des primes correspondant aux Lieux Loués.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR (dès que le PRENEUR en aura eu connaissance) de tout événement susceptible d'engager la garantie au titre des assurances du BAILLEUR et lui fournira toutes précisions nécessaires pour la déclaration ou instruction du sinistre.

Le PRENEUR laissera libre accès au Lieux Loués aux assureurs du BAILLEUR et à leurs experts en cas de sinistre, à tout moment. Le PRENEUR fournira à ses frais (sans attendre une demande spécifique de la part du BAILLEUR) toute information dont le BAILLEUR ou ses assureurs aura besoin pour la souscription et gestion des dites polices et pour l'instruction ou règlement des sinistres, et toutes informations relatives à des faits susceptibles de modifier l'appréciation des risques couverts par les assureurs du BAILLEUR.

Le PRENEUR respectera tout engagement lui incombant tant vis-à-vis du BAILLEUR que vis-à-vis des assureurs de celui-ci ou de toute autorité compétente, concernant la sécurité des Lieux Loués, les obligations d'entretien ou de branchement mises à charge concernant le respect des procédures en matière de gestion ou de disponibilité des systèmes d'extinction (sprinklers et extincteurs notamment) ou de prévention (systèmes d'alarmes contre le feu ou contre le vol, Abonnement Prévention et Conseil Incendie notamment).

Le PRENEUR reconnaît que les assurances ainsi souscrites par le BAILLEUR seront assujetties aux termes, conditions, exclusions, dispositions et primes acceptées par le BAILLEUR et indiquées dans lesdites polices. Il s'interdit de s'opposer aux dispositions de celles-ci.

Dans les cas où en raison de la nature des marchandises détenues par le PRENEUR, leur valeur, ou les modalités de l'exploitation du PRENEUR, les primes dues au titre des assurances souscrites par le BAILLEUR (ou par tous autres occupants des Lieux Loués) devraient subir une majoration spécifique, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR (et autres occupants) le montant total et intégral de la majoration correspondante des primes dont ils sont redevables, et non pas seulement la quote-part correspondant aux Lieux Loués.

D. Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR, ses mandataires et leurs assureurs et à obtenir la même renonciation de ses éventuels sous-locataires et assureur de ces derniers.

Réciproquement, le BAILLEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à informer leurs assureurs respectifs des termes du présent article.

E. Primes - sinistres

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR soit pour d'autres preneurs de l'ensemble immobilier, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres preneurs ou des voisins.

Les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications, suspensions ou résiliation de garantie.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

4 n

K

F. Obligations en cas de sinistre

Le PRENEUR aura obligation de déclarer à sa Compagnie d'assurance tous les sinistres survenus dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait pas de dégâts apparents. Il adressera simultanément au BAILLEUR copie de sa déclaration.

En cas de sinistre, le montant des indemnités versées au PRENEUR sera immédiatement déposé sur un compte bancaire du choix du PRENEUR. Lesdites sommes ne pourront être qu'affectées à la réparation des désordres à la suite du sinistre.

G. Responsabilités et recours

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, les mandataires du BAILLEUR et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses propres assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Lieux Loués.
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs ou propres aux Lieux Loués.
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas d'accidents ayant des conséquences corporelles, matérielles ou immatérielles survenant dans les Lieux Loués ou du fait des Lieux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR supportant toute responsabilité en résultant à l'égard de son personnel, de ses fournisseurs, du BAILLEUR ou des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- en cas de vice ou défaut des Lieux Loués, ou en cas de trouble de jouissance résultant d'une cause indéterminée, le PRENEUR renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil. Nonobstant ce qui précède le BAILLEUR s'engage cependant à mobiliser les garanties dont il disposera lui-même à l'égard des constructeurs,
- en cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux Lieux Loués par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

H. Sécurité

Le PRENEUR se soumet à tous les règlements et à toutes les prescriptions de sécurité, telles qu'elles résultant des règlements en vigueur. Il devra, en outre, faire respecter par son personnel, l'interdiction de fumer partout où elle est édictée, faire mettre en place, et à ses frais, les extincteurs en nombre et qualité convenable vis-à-vis des marchandises entreposées, du matériel, du mobilier et agencements lui appartenant et les règles correspondantes édictées par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.

Il ne peut être entreposé dans les Lieux Loués que des marchandises dont la nature est conforme à la classification du bâtiment à l'égard des textes notamment d'urbanisme et d'environnement.

Ces marchandises ne devront pas être considérées, dans la tarification des Compagnies d'Assurances, comme hasardeuses ou doublement hasardeuses sans avoir obtenu l'accord du BAILLEUR. Celles

tarifiées comme dangereuses et très dangereuses ne peuvent être admises. Le PRENEUR s'engage à se conformer aux règles R1 de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie et les risques divers.

Dans le cas où le BAILLEUR aurait mis en place un dispositif de protection contre l'incendie :

- ce dispositif est prévu à titre de précaution complémentaire et ne saurait évidemment exonérer le PRENEUR des obligations qui lui incombent
- ce dispositif est complété par des extincteurs mis en place par le PRENEUR dans les conditions ci-dessus
- le PRENEUR s'engage à n'apporter aucune modification au système en place sans avoir reçu l'ordre du BAILLEUR ou d'un tiers mandaté par lui à cet effet.

Dans l'éventualité où lesdites installations seraient ponctuellement ou temporairement non conformes aux règles de l'APSAD, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du BAILLEUR.

Dans le cas où l'installation ne serait pas appropriée à la nature des marchandises qu'il entpose et/ou leur mode de stockage, le PRENEUR s'engage à ne pas modifier l'installation sans l'accord écrit du BAILLEUR ou d'un tiers mandaté par lui à cet effet.

Les frais résultants de toute intervention ou modification sur le système de protection restent à la charge du PRENEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR s'engage à respecter les paramètres techniques de l'installation existante.

Le PRENEUR s'engage en outre à souscrire, le cas échéant, les contrats d'entretien périodique pour les appareils présents dans les Lieux Loués et à respecter les règles en vigueur édictées par le Code du Travail en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité et la sécurité notamment.

Le PRENEUR s'engage à effectuer toutes les visites périodiques obligatoires (notamment celles exigées par les assurances, le Code du travail, l'APSAD et la législation) à ses frais, et à en communiquer les rapports au BAILLEUR dès que ce dernier en fera la demande. Il s'engage également à respecter toutes les prescriptions pouvant en résulter.

ARTICLE XI. DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

A. Destruction en totalité

Si les Lieux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le PRENEUR, étant ici rappelé que seul le bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre de polices visées à l'Article X-C du Bail est acquis au BAILLEUR.

Par exception à ce qui précède, si le BAILLEUR, d'un commun accord avec le PRENEUR, décide, dans un délai maximum de six mois suivant la survenance du sinistre, de reconstruire les Lieux Loués, alors le Bail se poursuivra, les loyers étant payés par l'assurance perte de loyers.

Le BAILLEUR devra avoir achevé les travaux de reconstruction dans un délai maximum de vingt-quatre mois à compter de la survenance du sinistre.

A défaut d'un accord des Parties dans ledit délai de six mois pour reconstruire les Lieux Loués, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

B. Destruction partielle

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des Lieux Loués ou si les Lieux Loués sont rendus inutilisables, en partie, à la suite d'un sinistre quelconque, le Bail se poursuivra de plein droit et le BAILLEUR étudiera la possibilité dans un délai de six mois suivant la survenance du Sinistre de reconstruire les Lieux Loués dans un délai maximum de deux ans suivant la survenance du sinistre. Deux hypothèses sont alors possibles :

4
n
k

- **1^{ère} Hypothèse : Remise en état de la partie détruite**

Si le BAILLEUR décidait la remise en état des Lieux Loués, le loyer continuerait à être dû sans diminution, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, les loyers étant alors payés par le PRENEUR pour la partie non détruite des Lieux Loués et par l'assurance perte de loyers dont il est fait état à l'article X, pour la partie détruite des Lieux Loués et ce pendant toute la période de remise en état. Le Bail se trouvera de plein droit reporté sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

- **2^{ème} Hypothèse : Absence de remise en état de la partie détruite**

Pour le cas où, le BAILLEUR renoncerait à la reconstruction des Lieux Loués, le BAILLEUR en informera le PRENEUR.

Le Bail se trouvera alors résilié sans indemnités pour le PRENEUR, étant ici rappelé que seul le bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article X-C ci-dessus est acquis au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR en ce qui concerne la privation de jouissance.

ARTICLE XII. TRANSMISSION DU CONTRAT

A. Faculté de substitution

Le BAILLEUR aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qui se porterait acquéreur de l'immeuble sans que cela entraîne une quelconque modification des charges et conditions du Bail, l'acquéreur étant tenu de poursuivre le Bail conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil ; ce dont le BAILLEUR se porte fort.

Toutes les garanties présentes et à venir relatives à la signature ou à l'exécution du Bail, notamment le dépôt de garantie, seront transférées automatiquement à l'acquéreur de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où une garantie autonome à première demande aurait été remise par le PRENEUR au BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à transférer le bénéfice de ladite garantie au nouveau propriétaire de l'immeuble ou à la faire renouveler si le BAILLEUR le juge nécessaire.

B. Cession

1. Le droit au Bail ne pourra être cédé en totalité ou en partie par le PRENEUR si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

La cession devra être effectuée par acte notarié. Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, au moins un mois avant la date prévue pour la signature. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession.

Le PRENEUR demeurera garant solidairement avec le CESSIONNAIRE, du paiement du loyer, des taxes, des charges et toute autre somme due au titre du Bail comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail. Cette garantie continuera à courir jusqu'à l'expiration du présent Bail et en cas de renouvellement du Bail pendant la durée du renouvellement, le tout par dérogation expresse à l'article L145-18-2 du Code de commerce.

Le BAILLEUR s'engage en contrepartie à informer le PRENEUR de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR dans le mois suivant la cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

2. Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le PRENEUR s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le BAILLEUR étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre BAILLEUR et PRENEUR. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative.

C. Sous-location

1. Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des Lieux Loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.
2. Par dérogation à cette interdiction de principe, le PRENEUR pourra, après en avoir informé par écrit le BAILLEUR, sous-louer librement les Lieux Loués, à une ou plusieurs sociétés de son groupe, en partie ou même en totalité mais en ce dernier cas à la condition impérative que l'ensemble soit loué à plusieurs sous-locataires, la sous-location totale à un seul sous-locataire demeurant dans tous les cas, interdite.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail.

Par « sociétés du groupe du PRENEUR », les Parties entendent toute société contrôlée, directement ou indirectement à titre exclusif ou conjoint par le PRENEUR ou sa société-mère, au sens des dispositions de l'article L.233-3 I du Code de commerce.

Les Lieux Loués ont un caractère indivisible dans la commune intention des Parties. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, les clauses du Bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier. De même, le sous-locataire devra déclarer parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

En toute hypothèse, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes du présent article qui s'imposera au sous-locataire.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

D. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion entre le PRENEUR et une société tierce ou d'apport partiel d'actif du PRENEUR à une société tierce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, et de ses accessoires (taxes, charges, frais et toute autre somme due) que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre ladite société, le tout sous peine de résiliation du Bail.

Au cas où la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport ne présenterait pas de garanties suffisantes de l'avis du BAILLEUR, ce dernier pourra exiger, la souscription à son profit d'un

engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement bancaire, pour le paiement des loyers, accessoires, taxes, charges et toute autre somme due ainsi que pour l'exécution des conditions du Bail.

ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES

1. Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer, taxes, charges et toute autre somme due au titre du Bail. Il communiquera au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les Lieux Loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, accompagnés des contrôles réglementaires de l'année en cours lors de la restitution, vierges de toutes réserves.

Tous travaux, agencements, câblage ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le BAILLEUR, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du BAILLEUR par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura cependant la faculté alternative d'exiger la dépose et l'enlèvement, aux frais exclusifs du PRENEUR, de tout ou partie des éléments susvisés, en ce compris les Travaux d'Aménagement visés supra article XVII D.

2. A cet effet, trois mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail, il sera procédé contradictoirement entre les Parties à un pré-constat de l'état des Lieux Loués, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter, à ses frais exclusifs, l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord écrit soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Au plus tard à la date de fin de jouissance du PRENEUR, il sera établi, en présence du PRENEUR dûment convoqué, un état des lieux de sortie contradictoire ou par huissier, si le PRENEUR ne se présente pas, après complet déménagement et avant remise des clés.

3. Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des Lieux Loués, le BAILLEUR fera réaliser ces réparations aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR sera alors redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité journalière égale à 1,5 fois le montant hors taxe du dernier loyer, augmenté de la provision sur charges et toute autre somme due calculés *pro rata temporis* et majorée de la TVA au taux alors en vigueur payable à semaine échue, pendant le temps d'immobilisation des Lieux Loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR, sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois suivant sa survenance.

En cas de modification des statuts du PRENEUR (transformation, changement de dénomination, ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, (etc ...), celui-ci devra signifier au BAILLEUR dans le mois suivant la modification, le changement intervenu.

ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE

1. A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, Supplément de Loyer et de tous les frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du Bail ou enfin à défaut d'exécution d'une seule des conditions du Bail, ou d'une obligation imposée au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Le PRENEUR ne pourra en aucune circonstance se prévaloir de la présente clause pour provoquer la résiliation du Bail en vertu de son propre manquement.

Si le PRENEUR se refusait à quitter les Lieux Loués, le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et l'expulsion du PRENEUR, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourront avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire.

2. L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des Lieux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail ou à l'expiration de celui-ci, sera établie forfaitairement sur la base du montant du dernier loyer hors taxe majoré de 25 %, augmenté de la provision sur charges et de toute autre somme qui serait due au titre du Bail sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, pour quelque raison que ce soit, le montant total des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie et toute autre somme versée au titre du Bail resteront acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail, le BAILLEUR percevra de plein droit, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente majoré de 5 %. Le BAILLEUR sera en droit de compenser les intérêts avec toute somme qu'il pourrait éventuellement devoir au PRENEUR.

A défaut de paiement du loyer, de ses accessoires et de toute somme exigible au titre du Bail, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 5 % à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application des intérêts de retard et de la clause résolutoire.

ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUÉS

A. Conditions suspensives

Le Bail n'est subordonné à aucune condition suspensive.

B. Désignation des biens à construire

Les biens à construire sont désignés supra article II.

C. Conditions générales d'exécution des Travaux

Le BAILLEUR s'oblige à faire édifier les Lieux Loués conformément au dossier de demande de permis de construire, déposé le 27/08/2021 (ANNEXE 5), au permis de construire n° PC 41 047 21 A0009 obtenu le 28/01/2022 (ANNEXE 6), et ses éventuels modificatifs, ainsi qu'aux plans et descriptif technique ci-après annexés qui constituent les documents techniques liant LE BAILLEUR au PRENEUR.

Il est rappelé que ces documents techniques joints en annexe ont fait l'objet d'échanges et de mises au point entre le PRENEUR et les entreprises retenues par le BAILLEUR pour la construction, de telle sorte que le PRENEUR a pu s'assurer et confirmer que les Lieux Loués, tel qu'ils résultent des documents techniques joints en annexe, correspondent à ses besoins, à son mode d'exploitation et donc à la destination contractuelle que le PRENEUR entend faire de ceux-ci.

Les procédés produits, références ou marques prévus aux documents techniques pourront être, pour des raisons techniques, de fabrication ou d'approvisionnement modifiées par le constructeur, à la condition qu'ils soient remplacés par des produits, références ou marques similaires de qualité au moins équivalente.

Le PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR de confier à son architecte la réalisation de ses Travaux d'Aménagement, dans les conditions de l'article XVII-D.

Enfin il est rappelé que le BAILLEUR, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sera seul qualifié pour donner ou faire donner par le constructeur les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, pour valider et ordonner la réalisation de travaux supplémentaires ou modificatifs, pour prononcer ou faire prononcer par le constructeur la réception des ouvrages, et pour faire lever les réserves dont ils auraient pu faire l'objet. Par conséquent le PRENEUR s'interdit tout contact direct avec le constructeur et ne pourra donner aucune instruction à ce dernier.

En cours de construction, le PRENEUR, en raison des risques inhérents à tout chantier, s'interdit de pénétrer sur ledit chantier sans l'autorisation préalable du BAILLEUR. Si une telle autorisation lui est donnée, il s'oblige à respecter toutes les consignes de sécurité qui lui seront données.

D. Travaux d'Aménagement

Sans objet

E. Travaux Modificatifs

Seront réputés travaux modificatifs (ci-après, les « Travaux Modificatifs ») tous les travaux supplémentaires ou modificatifs résultant d'un des événements suivants :

- a. survenance d'une non-conformité de sol par rapport aux hypothèses prises en compte en Annexe 6 en termes de géotechniques et/ou de pollution existante ;
- b. découverte, enlèvement ou traitement d'ouvrages existants et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- c. les travaux induits par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction des Lieux Loués,
- d. tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail ;
- e. tous les travaux demandés par le PRENEUR autres que les Travaux d'Aménagement.

Si, avant la mise à disposition de l'immeuble, le PRENEUR souhaite que des modifications soient apportées aux travaux figurant dans le Descriptif, les Travaux Modificatifs seront réalisés dans les conditions énoncées ci-après.

Si des Travaux Modificatifs devaient être entrepris, la conception et la réalisation de ces Travaux seraient demandées par le BAILLEUR auprès de tiers compétents.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR considérerait que les Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR ne peuvent être réalisés pour des motifs sérieux, pouvant tenir par exemple à la consistance des modifications demandées (sécurité, spécificité excessive) ou encore à l'époque de la demande en relation avec l'avancement des travaux (nécessité d'un report de la date de livraison, difficultés administratives ou difficultés techniques de réalisation en phase finale du chantier), le BAILLEUR serait en droit de refuser les Travaux Modificatifs en indiquant au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les motifs de son refus.

Si les Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR nécessitent la réalisation d'études préalables par le BAILLEUR, le BAILLEUR établira un devis relatif à ces études. Elles ne seront engagées par le BAILLEUR qu'après accord écrit du PRENEUR sur le coût, les modalités et les délais des études. Le coût des études sera payable au BAILLEUR dans un délai de vingt (20) jours à compter de la réception de la facture par le PRENEUR.

Les Travaux Modificatifs ne seront entrepris qu'après régularisation d'un avenant entre les Parties arrêtant :

- (i) la nature des Travaux Modificatifs, leur coût, les délais et modalités de règlement ;
- (ii) les conséquences de l'exécution de ces Travaux Modificatifs sur les obligations du BAILLEUR et notamment sur la mise à disposition des Lieux Loués.

En cas de désaccord entre les Parties sur l'une de ces conditions, les Travaux Modificatifs ne seront pas réalisés.

F. Mise à Disposition des Lieux Loués

1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux

Le BAILLEUR informe le PRENEUR du démarrage des travaux intervenu le 4 avril 2022.

Comme condition essentielle et déterminante des présentes, le BAILLEUR s'engage à mener les travaux de construction des Lieux Loués conformément au planning joint en ANNEXE N°7 de telle manière qu'ils soient achevés et que les Lieux Loués soient mis à la disposition du PRENEUR au plus tard dans un délai de 21 mois suivant le démarrage des Travaux, éventuellement prorogé par les causes légitimes de suspension de délai énoncées à l'article XVII-F 2°).

Le BAILLEUR s'engage à indiquer au PRENEUR le mois au cours duquel interviendra la livraison des Lieux Loués, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois (3) mois à l'avance.

2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués

Le délai de mise à disposition fixé sera prolongé de plein droit d'une durée égale au retard équivalent ou consécutif aux (i) causes légitimes de suspension détaillées ci-après ainsi qu'au (ii) nombre de jours nécessaires pour remettre le chantier dans l'état dans lequel il se trouvait avant la survenance des événements suivants, et pour remobiliser les entreprises.

Les causes légitimes justifiant d'une suspension du délai de livraison sont les suivantes :

- les prorogations de délais conventionnelles dues aux Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR,
- les intempéries prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
GEL Température minimale (inférieure ou égale au critère) mesurée à 7h00	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité, dallage Y compris délai nécessaire au dégel du Terrain	-2°C 0°C +2°C 0°C
GEL / DEGEL	VRD / GO	Impossibilité de réalisation pendant la période de dégel
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS hauteur maximum constatée des précipitations lors des dernières 24 heures	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité	3 mm 10 mm 0 mm 0 mm
RAFALES DE VENT Vitesse minimale (supérieure ou égale au critère)	Gros œuvre, Travaux de grutage, Charpente, Couverture, Bardage, Revêtement de façade	50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h
NEIGE hauteur d'enneigement maximum constatée	Terrassements, VRD Gros œuvre Charpente, Couverture, Etanchéité, Bardage ou Revêtement de façade	5 cm 1 cm 1 cm 1 cm 1 cm
TEMPERATURE MAXIMALE RELEVÉE (égale ou supérieure à)	Etanchéité, Dallage	30°
HUMIDITE DU SOL / TENEUR EN EAU MAXIMUM	TERRASSEMENT / VRD / TRAITEMENT	19,5%
BROUILLARD	GRUTAGE	VISIBILITE INFERIEURE A 100 METRES

Ces intempéries seront dûment justifiées par un des documents suivants i) la production des relevés météorologiques de la station la plus proche du terrain d'assiette de l'immeuble, (ii) une attestation émise par le Coordonnateur SPS ou par le bureau de Contrôle du Projet ou (iii) dans le cas d'une barrière de dégel, la production d'une copie de l'arrêté ayant instauré cette barrière de dégel.

- les journées pour lesquelles le bureau de contrôle ou le coordonnateur SPS aura constaté une impossibilité de travailler,
- les journées pour lesquelles la mise en œuvre des produits est impossible suivant les recommandations mentionnées dans les fiches techniques des produits,
- Les nouvelles contraintes et conséquences imposées par la pandémie de COVID-19 (telles que risque de nouvelle vague de contamination, nouveau confinement, nouvelles contraintes imposées par l'état d'urgence sanitaire, nouvelles contraintes liées au guide des préconisations de l'OPPBTP non connues à ce jour) ainsi que de tous autres virus, épidémies ou pandémies qui affecteraient la réalisation du Projet,
- les grèves, qu'elles soient générales ou particulières à la catégorie socioprofessionnelle du bâtiment et à ses industries annexes, ses fournisseurs et aux transporteurs concernés par les présents travaux et qui perturberaient notablement le chantier,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, émeutes, manifestations violentes, cataclysmes, secousses sismiques ou inondations, actes de terrorisme, les chutes d'aéronef, les incendies et les accidents de chantier et tout autre cas de force majeure ou fortuit,

- les décisions administratives ou judiciaires non directement imputables au BAILLEUR de suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux,
- les contraintes de quelque nature que ce soit imposées par un tiers entraînant une restriction des conditions d'accès au chantier,
- les retards induits par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction de l'immeuble,
- les retards imputables aux travaux modificatifs réclamés par le PRENEUR (au sens de l'Article XVI – E) et la prolongation de délai convenue,
- Les retards imputables aux services concessionnaires,
- Les incendies et accidents de chantier,
- les retards imputables à la nécessité d'effectuer un diagnostic ou des fouilles archéologiques ou de traiter des vestiges archéologiques découverts en cours de chantier,
- les retards imputables à une éventuelle pollution du sol ou du sous-sol, ainsi que ceux liés à toute opération de dépollution,
- les retards liés à la découverte, l'enlèvement ou traitement d'ouvrages existants tels que des réseaux ou des engins explosifs rencontrés lors des Travaux et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- les retards imputables à une non-conformité du sol (géotechnique ou pollution) par rapport aux hypothèses prises en compte en ANNEXE N°4,
- les retards résultant de tout recours, gracieux, hiérarchique ou contentieux exercé à l'encontre du permis de construire (initial ou modificatif
- les retards imputables à toute mise en redressement judiciaire ou liquidation judiciaire d'un locateur d'ouvrage ou d'un sous-traitant engagé pour la construction de l'immeuble,
- tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail et ayant une incidence sur le délai de construction de l'immeuble.
- La rupture d'approvisionnement en énergie non imputable au BAILLEUR

G. Achèvement des travaux des Lieux Loués

1. Définition de l'Achèvement

Il est précisé que les Parties entendent par achèvement (ci-après l' « Achèvement ») se référer à la notion contenue dans l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Les défauts, réserves ou vices ne gênant pas une entrée dans les Lieux Loués pour le PRENEUR et un début d'exploitation ne pourront être allégués pour retarder la constatation de l'achèvement des travaux des Lieux Loués et la date de prise d'effet du Bail.

Les malfaçons, imperfections ou défauts de conformité pourront faire l'objet de réserves que le Bailleur sera tenu de lever dans les délais prévus à l'article XVII – G 3°).

2. Invitation à constater l'Achèvement

2.1 En respectant un préavis de huit (8) jours calendaires au moins, le BAILLEUR invitera le PRENEUR, à constater l'Achèvement au jour et à l'heure que le BAILLEUR fixera.

Lors de cette réunion, il sera établi un procès-verbal de constatation de l'Achèvement.

Le procès-verbal constatant l'Achèvement indiquera :

- la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer ;

4
W
K

- les réserves formulées par le PRENEUR n'empêchant pas la mise à disposition des Lieux Loués et qui devront être levées dans un délai de trois (3) mois au plus tard suivant la mise à disposition ;
- le règlement et cahier des charges de l'ASL ou de l'AFUL

Ce procès-verbal signé par les Parties vaudra avenant au Bail.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai maximum de 10 jours après la date de la seconde convocation.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura la faculté de dresser un procès-verbal de mise à disposition ou un procès-verbal de carence :

- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le présent Bail prendra effet à la date de la 1^{ère} convocation à laquelle le Preneur ne s'est pas présenté. Le Preneur sera alors tenu au respect de l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail.
- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de carence, le présent Bail sera caduc de plein droit. Le Bailleur pourra immédiatement et librement disposer des Lieux Loués. Dans cette hypothèse de carence, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à douze (12) années de loyer à laquelle s'ajoutera le dépôt de garantie.

Dès la signature du procès-verbal de constatation de l'Achèvement et si le PRENEUR reconnaît l'Achèvement, il sera procédé à la remise des clés au PRENEUR pour valoir livraison et prise de possession et le Bail entrera en vigueur.

Le PRENEUR pourra faire mentionner dans le procès-verbal les réserves qu'il souhaitera formuler quant aux éventuelles malfaçons et/ou défaut de conformité avec les prévisions du Bail. Le BAILLEUR, quant à lui, aura la possibilité d'accepter ou de contester les réserves formulées par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra refuser de constater l'achèvement et prendre possession des Lieux Loués que dans le cas où (i) le Projet n'est pas achevé conformément aux dispositions de l'Article XVII-C-4 et/ ou (ii) la commission de sécurité émet un avis défavorable pour l'ouverture de l'immeuble classé ERP 3^{ème} catégorie de type X, étant entendu que le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable d'un éventuel avis défavorable de la commission de sécurité (et donc se voir opposer un refus de mise à disposition) si celui-ci résulte de travaux ou d'aménagements à la charge du PRENEUR.

En cas de désaccord du PRENEUR sur l'achèvement proposé par le BAILLEUR et/ou sur les réserves refusées par le BAILLEUR, le PRENEUR, sous peine de forclusion, pourra décider dans un délai de 15 jours de demander au Tribunal Judiciaire de Paris de désigner un expert aux fins de se prononcer sur la réalité de l'Achèvement et/ou sur les réserves formulées par le PRENEUR qui ont été contestées par le BAILLEUR.

A défaut de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, les Lieux Loués seront considérés comme étant achevés et le BAILLEUR sera tenu de lever uniquement les réserves validées par les deux parties dans le PV de livraison conformément à l'Article XVII-C-6) suivant.

En cas de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, l'avis du Tiers Expert liera définitivement les Parties et sera rendu dans les conditions de délai et de forme décrites ci-après.

Si, en ce qui concerne l'Achèvement le Tiers Expert conclut :

- à l'Achèvement : les Lieux Loués seront réputés avoir été achevés le jour auquel le BAILLEUR aura invité le PRENEUR à constater l'Achèvement ;

- au non-Achèvement : le BAILLEUR sera tenu d'effectuer tous les travaux nécessaires pour y remédier avant de convier le PRENEUR et le Tiers Expert à une nouvelle visite de constatation de l'Achèvement.

Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut :

- à la réalité de l'ensemble des réserves formulées, celles-ci feront l'objet de travaux par le BAILLEUR de sorte à être levées, au plus tard dans les trois mois d'émission d'un rapport de constatation par le Tiers Expert de la réalité des réserves, et tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du BAILLEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut au mal fondé de l'ensemble des réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultants de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du PRENEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut à la fois au mal fondé de certaines réserves et la réalité d'autres réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR au prorata des réserves validées ou invalidées par l'Expert (par exemple, si parmi les réserves contestées par le BAILLEUR, le PRENEUR a formulé 10 réserves et que l'Expert n'en valide que 6, le PRENEUR supportera 40% des frais de l'Expert et le BAILLEUR 60%). L'ensemble des réserves validées par le Tiers Expert feront alors l'objet de travaux par le BAILLEUR de façon à être levées au plus tard dans les trois mois d'émission du rapport de contestation par le Tiers Expert de la réalité des réserves.

Le BAILLEUR s'engage à produire au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail :

- Une attestation ou le rapport final du contrôleur technique sans avis défavorable,
- Une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées

Le rapport de la commission de sécurité ainsi qu'une copie de l'arrêté d'ouverture seront remis au PRENEUR au plus tard dans les trois mois suivant la prise d'effet du bail.

3. *Levée des réserves*

Le BAILLEUR devra lever ou faire lever les réserves validées par les deux Parties portées au procès-verbal constatant l'Achèvement dans les 3 mois à compter de l'Achèvement ou de la remise du rapport du Tiers Expert confirmant la justification des réserves. Toutefois, en ce qui concerne les réserves éventuelles liées aux espaces verts, au égard à la saisonnalité, le délai de reprise sera de 12 mois à compter de l'Achèvement de l'Immeuble.

Le PRENEUR s'oblige à laisser les entreprises du BAILLEUR accéder à l'Immeuble afin de leur permettre d'effectuer les travaux de levée des réserves ; le BAILLEUR devra faire ses meilleurs efforts pour éviter que les interventions de ses entreprises perturbent anormalement l'activité du PRENEUR.

ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le PRENEUR d'un bien immobilier de toute nature, doit être informé par le BAILLEUR des risques auxquels ce bien est exposé.

A cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations émises par la Préfecture où est situé l'Immeuble, est joint en ANNEXE N°9

ARTICLE XIX. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

A la signature des présentes, le BAILLEUR remet au PRENEUR un diagnostic de performance énergétique de l'Immeuble, ledit diagnostic étant établi aux frais du BAILLEUR. Ce diagnostic de

Handwritten signature

Handwritten mark

performance énergétique consistera en une projection établie à partir des caractéristiques thermiques de l'immeuble à construire, résultant du descriptif thermique et de la réglementation thermique qui lui est applicable (ANNEXE N°10).

Ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative et le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR à ce titre.

ARTICLE XX. ETUDE ENVIRONNEMENTALE

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale figurant en annexe (ANNEXE 12). Dans ce cas, dans l'hypothèse d'une contradiction entre le Bail et l'annexe environnementale, les dispositions du Bail prévaudront sauf mention contraire dans l'annexe environnementale elle-même.

ARTICLE XXI. PIECES CONTRACTUELLES,

Font partie intégrante du Bail les annexes suivantes :

Annexe 1. : Plans et Schémas :

Architecte :

- MAR-01A Plan Masse / Aménagements extérieurs du 15/03/2022
- MAR-02A Plan Masse / Réseaux Secs du 15/03/2022
- MAR-03A Plan Masse / Assainissement du 16/03/2022
- MAR-04A Plan du niveau -1 du 15/03/2022
- MAR-05A Plans du rez-de-chaussée du 15/03/2022
- MAR-06A Plan du niveau 1 du 15/03/2022
- MAR-07A Plan du niveau -1 - Prestations IDEC SANTE du 15/03/2022
- MAR-08A Plan du RDC - Prestations IDEC SANTE du 15/03/2022
- MAR-09A Plan du niveau 1 - Prestations IDEC SANTE du 15/03/2022
- MAR-10A Plan de toiture du 15/03/2022
- MAR-11.01A Coupes Longitudinales du 15/03/2022
- MAR-11.02A Coupes transversales du 15/03/2022
- MAR-12A Façades du 15/03/2022
- MAR-13.1 Plan repérage degrés Coupe-feu - niv -1 du 28/11/2021
- MAR-13.2 Plan repérage degrés Coupe-feu - niv RdC du 28/11/2021
- MAR-13.3 Plan repérage degrés Coupe-feu - niv R+1 du 28/11/2021
- MAR-14.1A Plan repérage des parois - niv RdC du 15/03/2022
- MAR-14.2A Plan de repérage des parois - R+1 du 15/03/2022
- MAR-15 Plan des plafonds du 28/11/2021
- MAR-15.01 Plan des hauteurs sous plafonds du 28/11/2021
- MAR-16 Plan des revêtements de sols du 28/11/2021
- MAR-17A Plan des réseaux sous dallage du 15/03/2022
- MAR-18 Carnet de détails du 28/11/2021
- MAR-19 Plan repérage menuiseries Aluminium du 28/11/2021
- MAR-20 Plan repérage charpente métallique du 28/11/2021
- MAR-21A Plans repérage chapes et planchers chauffants du 15/03/2022
- MAR-22A Plan des classes d'hygrométrie du 15/03/2022
- MAR-23A Plans repérage parements de façades du 15/03/2022
- MAR-24.1 Plans repérage Carrelage muraux - RDC du 28/11/2021
- MAR-24.2 Plans repérage Carrelages muraux - R+1 du 28/11/2021
- MAR-25 Plans bassin Balnéo - jeux d'eau du 28/11/2021
- Technique :
 - MAR-100 Schéma de principe ELEC Courants Forts du 28/11/2021
 - MAR-101 - Ind A Schéma de principe ELEC Courants Faibles du 15/03/2022
 - MAR-102 - Ind A Schéma de principe CFa VDI-SS1 du 15/03/2022
 - MAR-110 Plan filaire Elec CFO - Niveau -1 du 28/11/2021
 - MAR-111 Plan filaire Elec CFO - Niveau RdC du 28/11/2021
 - MAR-112 Plan filaire Elec CFO - Niveau R+1 du 28/11/2021
 - MAR-120 - Ind A Plan filaire Elec CFa - Niveau -1 du 15/03/2022
 - MAR-121 - Ind A Plan filaire Elec CFa - Niveau RdC du 15/03/2022
 - MAR-122 - Ind A Plan filaire Elec CFa - Niveau R+1 du 15/03/2022
 - MAR-200 Schéma de Principe CVC - Zone Tertiaires / Spas du 28/11/2021
 - MAR-201 Schéma de principe CVC - Zone Piscine du 28/11/2021
 - MAR-202 Schéma de principe CVC - Zone Salles de sport du 28/11/2021

- MAR-203 – Ind A Schéma de principe CVC – Zone Sous-sol du 15/03/2022
- MAR-210 – Ind A Plan filaire CVC - Niveau -1 du 15/03/2021
- MAR-211 Plan filaire CVC - Niveau RdC du 28/11/2021
- MAR-212 Plan filaire CVC - Niveau R+1 du 28/11/2021
- MAR-220 – Ind A Schéma de principe – Production Eau Glacée du 15/03/2022
- MAR-221 – Ind A Schéma de principe – Prod ECS et EC Chauffage du 15/03/2022
- MAR-300 – Ind A Schéma de principe Plomberie du 15/03/2022
- MAR-310 Plan filaire Plomberie - Niveau -1 du 28/11/2021
- MAR-311 Plan filaire Plomberie - Niveau RdC du 28/11/2021
- MAR-312 Plan filaire Plomberie - Niveau R+1 du 18/11/2021
- MAR-400 Schéma de principe Traitement d'eau des bassins du 28/11/2021

Annexe 2. : Descriptif technique

Annexe 3. : Liste des Contrats d'entretien

Annexe 4. : Etat environnemental d'entrée :

- Etude de sol G2 PRO du 19/10/2021 réalisée par GEOTECHNIQUE SAS
- Pré diagnostic de pollution en date de février 2020 réalisée par GEOTECHNIQUE SAS

Annexe 5. : Dossier de demande de permis de construire déposé le 27/08/2021

Annexe 6. : Arrêté de permis de construire du 26/01/2022 et ses attendus

Annexe 7. : Planning de réalisation

Annexe 8. : Modèle de Garantie A Première Demande

Annexe 9. : Etat des Risques et Pollution

Annexe 10. : Diagnostic de performance énergétique du 19/05/2022

Annexe 11. : Descriptif des Travaux envisagés par le Bailleur les 3 premières années du Bail (NEANT)

Annexe 12. : Pièces complémentaires :

- Etude acoustique du 17/11/2021 réalisée par ACOUSTEX
- Cahier des Charges fonctionnel SSI du 10/10/2021 réalisé par BEFL
- Annexe environnementale

En cas de contradiction entre le Bail et ses annexes, le Bail prévaut. Les documents contractuels cités dans la présente clause constituent l'intégralité de l'accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR et annulent tous les documents antérieurs tels que notamment accords écrits ou oraux, négociations, lettres d'intentions et autres qui seraient intervenus entre les Parties.

ARTICLE XXII. CONSENTEMENT DES PARTIES

Le présent Bail a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du Bail dont il a préalablement reçu le projet afin de l'étudier et de solliciter le cas échéant l'avis de ses conseils juridiques et/ou techniques.

En outre, chaque Partie a obtenu de son cocontractant les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

En conséquence, les Parties reconnaissent que ce contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et non un contrat d'adhésion

Si une des dispositions du Bail venait à être invalidée par un tribunal ou serait contraire à toute législation actuelle ou future, les Parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher dans les meilleurs délais aux fins de conclure un avenant permettant de maintenir sous une autre forme l'équilibre économique que chacune des Parties était en droit d'attendre avant l'invalidation des dispositions du Bail.

ARTICLE XXIII. TRIBUNAUX COMPETENTS

Pour tous les litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation et/ou la validité du présent Bail, les Parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire de BLOIS.

Handwritten signatures and initials: "ly", "W", and "h".

ARTICLE XXIV. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du présent Bail, les Parties pourront recueillir, collecter et/ou avoir accès à des données à caractère personnel (les « DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (le « RGPD »), relatives à des personnes physiques communiquées par l'autre Partie.

Chaque Partie devient responsable de traitement des données qu'elle collecte auprès de l'autre Partie et s'engage à traiter ces DCP dans le respect des lois et réglementations applicables en matière de protection des données, notamment le RGPD, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » et ses modifications successives notamment celles transposant le RGPD (ci-après la « Réglementation RGPD Applicable »).

Les traitements réalisés sur les DCP ont pour exclusive finalité la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du Bail et de ses renouvellements successifs.

Les DCP sont destinées aux services internes de la Partie destinataire des DCP, qui en ont besoin pour la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du présent Bail. Elles ne sont pas susceptibles d'être transférées et communiquées à des sous-traitants et/ou prestataires, sauf à ce que ces derniers aient besoin d'avoir accès à ces DCP pour la gestion et l'exécution du présent Bail et ce sous réserve qu'ils prennent des mesures similaires à celles prévues à la présente clause pour assurer un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP.

Elles peuvent être transmises aux autorités compétentes, à leur demande, dans le cadre de procédures judiciaires, de recherches judiciaires et de sollicitations d'information des autorités ou afin de se conformer à d'autres obligations légales. Si les DCP sont transférées en dehors de l'Union Européenne, les Parties s'engagent à transférer les DCP vers un pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de la Commission européenne ou à mettre en place des mesures assurant un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP, telles que la signature de « clauses contractuelles types » de la Commission européenne.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la Réglementation Applicable exige ou conformément aux normes et recommandations de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Conformément à la Réglementation Applicable, les titulaires des DCP (ou « personnes concernées » au sens du RGPD) bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des données les concernant. Ils peuvent également, le cas échéant, en demander la portabilité et peuvent s'opposer aux traitements de leurs données ou en demander la limitation. Enfin, les titulaires de ces données peuvent émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de leurs données personnelles après leur décès. Chacune des Parties transférant des DCP à l'autre Partie garantit que les titulaires des DCP ont été informés de ces droits préalablement à la collecte des DCP et que le transfert est réalisé en conformité avec la Réglementation Applicable.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, d'opposition et de rectification des Données à Caractère Personnel pour des raisons légitimes. Ces droits peuvent être exercés par courrier électronique à l'adresse suivante:

Pour le Bailleur : dataprivacy@groupeidec.com
Pour le Preneur : e.loiselet@aquavithal.fr

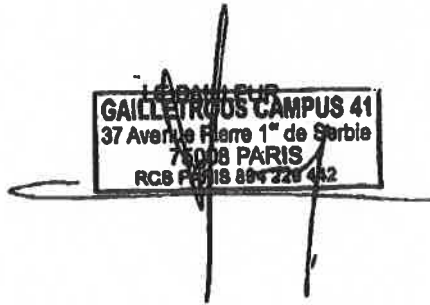
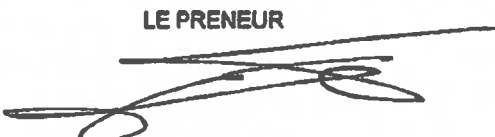
ARTICLE XXV. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- Pour le Bailleur, en son siège social
- Pour le Preneur, en son siège social

En deux exemplaires originaux,

Fait et passé à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, le 13/07/2022

 LE BAILLEUR GAILLETROUS CAMPUS 41 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 PARIS RCS PARIS 854 721 442	LE PRENEUR 
---	---

h

4- BEFA immeuble à usage parkings

2

BAIL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1°) La société dénommée « SILO CAMPUS 41 », société civile au capital de 3.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008) 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, identifiée au SIREN sous le numéro 894 195 817 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Lionel MARY, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le BAILLEUR »

D'une part

ET

2°) La société dénommée « BLEU MARINE » Société à Responsabilité Limitée au capital de 54.600.780 euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) 148B avenue Maunoury – Entrée B, identifiée au SIREN sous le numéro 400 186 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS.

Représentée par Monsieur Etienne LOISELET, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

D'autre part

Ci-après ensemble dénommées « les Parties ».

BEFA SILO CAMPUS 41 / BLEU MARINE

4 2
Page 1 sur 30

6

SOMMAIRE

ARTICLE I.	BAIL	4
ARTICLE II.	DESIGNATION.....	4
ARTICLE III.	DUREE DU BAIL.....	5
ARTICLE IV.	DESTINATION DES LIEUX LOUES	5
ARTICLE V.	Conditions financières	5
A.	Loyer.....	5
B.	Paiement du loyer.....	6
C.	Assujettissement du loyer à la T.V.A.	6
D.	Mode de règlement.....	6
E.	Imputation des règlements	6
F.	Indexation.....	7
G.	Stipulation essentielle.....	7
H.	Dépôt de garantie.....	7
I.	Garantie de paiement autonome à première demande	8
J.	Loyer de renouvellement.....	8
ARTICLE VI.	CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION	8
A.	Charges et Taxes.....	8
B.	Modalités de paiement des charges et frais	10
C.	Impôts et taxes	11
ARTICLE VII.	ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS	11
ARTICLE VIII.	Travaux en cours de BAIL.....	12
A.	Travaux du PRENEUR	12
B.	Travaux effectués par le BAILLEUR.....	12
ARTICLE IX.	OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES	13
A.	Elat des Lieux Loués.....	13
B.	Prescriptions légales et réglementaires.....	13
C.	Jouissance paisible.....	14
D.	Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement.....	14
E.	Environnement – Santé publique.....	14
1.	Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dans les constructions du BAILLEUR.....	14
2.	Dispositions relatives à l'état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués).....	16
3.	Dispositions relatives aux délimitations des zones à potentiel radon.....	15
4.	Dispositions relatives au risque de légionellose	15
5.	Dispositions relatives à la réglementation ERP applicable.....	15
6.	Diagnostic de performance énergétique.....	15
F.	Visite des lieux.....	16
1.	En cours de Bail	16
2.	En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail	16
ARTICLE X.	ASSURANCES ET RESPONSABILITES.....	16
A.	Assurance exploitation du PRENEUR	16
B.	Assurance du BAILLEUR	17
C.	Renonciation à recours.....	17
D.	Primes - sinistres	17
E.	Obligations en cas de sinistre.....	18
F.	Responsabilités et recours	18
G.	Sécurité	18
ARTICLE XI.	DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS.....	18
A.	Destruction en totalité.....	18
B.	Destruction partielle.....	19
ARTICLE XII.	TRANSMISSION DU CONTRAT.....	19
A.	Faculté de substitution.....	19
B.	Cession.....	20

C. Sous-location.....	20
D. Fusion ou apport partiel d'actif.....	21
ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES.....	21
ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR	21
ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE	21
ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE	22
ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUES	22
A. Conditions suspensives.....	22
B. Désignation des biens à construire.....	22
C. Conditions générales d'exécution des Travaux	22
D. Travaux d'Aménagement.....	23
E. Travaux Modificatifs.....	23
F. Mise à Disposition des Lieux Loués	23
1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux	23
2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués	24
G. Achèvement des travaux des Lieux Loués	26
1. Définition de l'Achèvement	26
2. Invitation à constater l'Achèvement	26
3. Levée des réserves.....	27
ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.....	27
ARTICLE XIX. PIECES CONTRACTUELLES.....	28
ARTICLE XX. CONSENTEMENT DES PARTIES.....	28
ARTICLE XXI. TRIBUNAUX COMPETENTS.....	28
ARTICLE XXII. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	28
ARTICLE XXIII. ELECTION DE DOMICILE	30

K

2

EXPOSE

Le BAILLEUR projette la réalisation, à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41), Prolongement de la rue Copernic, au sein du lotissement « CAMPUS by GROUPE IDEC », d'un immeuble (ci-après « l'immeuble ») à usage de parking silo comprenant 427 places, tel que ledit immeuble est plus amplement décrit ci-après à l'article II.

De son côté, le Preneur a fait part au Bailleur de son intérêt pour la prise à bail des Lieux Loués (ci-après « Les Lieux Loués »), afin de répondre aux besoins de stationnement liés à l'exploitation du centre sportif et aquatique, situé au sein du même lotissement.

Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure le présent bail (ci-après le « Bail »), qui régit, d'une part, les modalités de construction et de mise à disposition des Lieux Loués au Preneur auxquelles est subordonnée la prise d'effet du Bail, et, d'autre part, les conditions de location des Lieux Loués à compter de sa prise de possession par le Preneur dans les conditions ci-après définies.

LES PARTIES SONT CONVENUES DES CLAUSES SUIVANTES :

ARTICLE I. BAIL

1. Le BAILLEUR donne à bail en l'état futur d'achèvement au PRENEUR qui l'accepte les Lieux Loués ci-après désignés.
2. Il est rappelé que les Lieux Loués s'entendent en leur état futur d'achèvement. Leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR sera effectuée après réalisation par le BAILLEUR des travaux de construction de l'immeuble (ci-après, les « Travaux »).

Nonobstant le fait que la location n'entrera en vigueur qu'au jour de la Mise à Disposition des Lieux Loués, conformément à l'article III ci-dessous, le Bail lie définitivement les Parties dès sa signature, chacune des Parties étant tenue, à compter de cette date, des obligations résultant des présentes, notamment en ce qui concerne les obligations relatives à la période de construction détaillées à l'article XVII.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition l'immeuble au PRENEUR conformément aux conditions énoncées au Bail ; le PRENEUR s'oblige à prendre possession de l'immeuble après achèvement et à remplir l'ensemble des obligations du Bail, notamment le paiement du loyer et de ses accessoires.

Cet engagement ferme et irrévocable du PRENEUR constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du BAILLEUR de conclure le Bail.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR serait défaillant dans l'accomplissement de ses obligations, le BAILLEUR serait dans tous les cas en droit de poursuivre l'exécution forcée du Bail, quand bien même le PRENEUR refuserait de prendre possession des Lieux Loués.

ARTICLE II. DESIGNATION

Le PRENEUR loue les Lieux Loués au sein de l'immeuble (l'« Immeuble »), que le BAILLEUR fera édifier, sur un terrain sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) - Prolongement de la rue Copernic, formant le lot 4 du lotissement « CAMPUS By GROUPE IDEC » d'une surface de 3.531 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrale section C n°2306.

Situé dans le lotissement privé « CAMPUS by GROUPE IDEC » régit par une Association Syndicale Libre ou une Association Foncière Urbaine Libre dont le cahier des charges sera établi préalablement

à la mise à disposition des Lieux Loués et dont une copie sera annexée au PV d'Achèvement et de Mise à Disposition, les Lieux Loués comprennent :

- 119 places de stationnement VL dont 6 avec borne électrique
- 4 emplacements vélo

Formant partie de l'immeuble composé de :

- 427 places de stationnement VL se décomposant comme suit :
 - o Niveau R-1 : 75 places dont 4 avec borne électrique
 - o Niveau RDC : 64 places incluant 9 places PMR
Dont 9 places avec borne électrique dont 2 PMR
Dont 9 places de co voiturage
 - o Niveau R+1 : 71 places dont 6 avec borne électrique
 - o Niveau R+2 : 71 places dont 6 avec borne électrique
 - o Niveau R+3 : 71 places dont 6 avec borne électrique
 - o Niveau R+4 : 75 places dont 3 avec borne électrique
- 133 m² de stationnement vélo pouvant accueillir 96 emplacements vélos au niveau RDC.
- Les locaux techniques :
 - o 1 transformateur privé
 - o 1 TGBT privé
 - o 1 local onduleur
 - o 1 local autolaveuse

L'immeuble à édifier est un établissement recevant du public de type P.S. (au sens de la réglementation des ERP).

Le tout est plus amplement décrit par les documents et le descriptif technique (ci-après, le « Descriptif ») (ANNEXE N°1) annexé aux présentes que le PRENEUR déclare approuver.

Le PRENEUR déclare bien connaître les Lieux Loués pour avoir une parfaite connaissance du terrain et des pièces annexes qui les décrivent.

ARTICLE III. DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) ans fermes à compter de la signature du procès-verbal de prise d'effet du Bail (ci-après la « Date de Prise d'Effet du Bail »).

ARTICLE IV. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR ne pourra utiliser les Lieux Loués qu'à usage exclusif de stationnement.

Les Lieux Loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée.

ARTICLE V. CONDITIONS FINANCIERES

A. Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes, hors charges et hors frais de gestion de cent soixante-dix-huit mille cinq cents Euros (178.500 €).

Ce loyer est exprimé valeur date de signature du Bail. Il sera indexé annuellement à la Date de Prise d'Effet du Bail, date selon les stipulations précisées infra article V – F.

K
h

B. Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable trimestriellement et d'avance entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en son siège social ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toute quittance, remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque ou de la réception effective des fonds.

Les Parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du nouveau Code civil en renonçant à toute réduction du loyer, même en cas d'inexécution imparfaite des obligations incombant aux Parties en vertu du Bail.

C. Assujettissement du loyer à la T.V.A.

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le BAILLEUR ayant opté pour le régime de la TVA.

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR en sus du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

D. Mode de règlement

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement du PRENEUR, effectués valeur premier jour du terme exigible.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, en quatre termes égaux payés d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année.

Par exception à ce qui précède, le premier terme de loyer sera calculé *pro rata temporis* du jour de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la fin du trimestre civil correspondant.

Les paiements du PRENEUR ne pourront être effectués que sur le compte bancaire suivant qui est au nom du BAILLEUR et qui a été ouvert auprès d'une succursale française d'une banque et dont les coordonnées sont les suivantes :

FR76 3004 7148 0200 0201 8000 138

Tout paiement sur un autre compte bancaire que celui inséré ci-dessus au présent Bail, devra donner lieu à un avenant au préalable entre les Parties.

E. Imputation des règlements

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers, de Supplément de Loyer, de charges, ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite dans l'ordre choisi par le BAILLEUR
- provisions sur charges,
- ajustement de charges.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

F. Indexation

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de révision et l'indice de révision celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si à la date à laquelle l'indexation doit intervenir, l'indice de révision n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux.

L'indexation sera calculée lors de la publication de l'indice de révision et le loyer sera réajusté en conséquence, ledit réajustement étant immédiatement et automatiquement exigible.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait alors substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, n'était publié, l'indice de remplacement serait déterminé par un mandataire choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le Juge des référés auquel compétence est spécialement attribuée à cet effet.

Le mandataire aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par le mandataire, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice d'origine.

L'avis du mandataire sera définitif et liera irrévocablement les Parties.

G. Stipulation essentielle

Le BAILLEUR déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'eût pas été conclu.

H. Dépôt de garantie

En garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR en vertu du Bail ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du PRENEUR, un dépôt de garantie d'un montant correspondant à un (1) terme de loyer HC (un trimestre) augmenté s'il y a lieu d'un terme de Supplément de Loyer stipulé à l'article XVII – D, est versé par le PRENEUR au BAILLEUR.

Le dépôt de garantie ne donnera pas lieu à application de la TVA dans la mesure où cette somme n'est pas acquise au BAILLEUR. Toutefois, le dépôt de garantie pourra être utilisé par le BAILLEUR pour payer des sommes dues au titre de la TVA par le PRENEUR (notamment la TVA due sur les loyers).

Le dépôt de garantie subira automatiquement les mêmes variations que le loyer, en vertu de l'application de la clause d'indexation ci-dessus, de telle sorte qu'il reste égal à un terme de loyer augmenté le cas échéant d'un terme de Supplément de Loyer, pendant toute la durée du Bail.

Ce dépôt de garantie est versé par le PRENEUR au BAILLEUR au plus tard à la date de signature du Bail.

En cas d'appel de tout ou partie du dépôt de garantie, le PRENEUR devra le reconstituer pour qu'il corresponde toujours à 1 (un) terme de loyer HC (tel que réajusté et indexé conformément aux stipulations du Bail augmenté le cas échéant d'un terme de surloyer, au plus tard dans un délai de trente (30) jours à compter de l'appel du dépôt de garantie, sous peine de l'application de la clause résolutoire visée infra article XV de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession ou d'apport du Bail, ce dépôt de garantie sera maintenu pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements à moins que le cessionnaire ou successeur fournisse au BAILLEUR un dépôt de garantie équivalent.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges, ou toute autre somme due au titre du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera remboursé au PRENEUR dans les trois mois de la fin du Bail et le jour de la remise de toutes les clés, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement, mais ne sera pas remboursé si le Bail prend fin par l'effet de la clause résolutoire stipulée infra article XV.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de 15 jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, dans l'hypothèse où le mandataire aurait opté pour la dénonciation anticipée du Bail, et où les Lieux Loués n'auraient pas été restitués immédiatement, le mandataire sera redevable, à compter de la dénonciation anticipée, d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer majoré de 50%.

Enfin, il s'opérera de plein droit, et en priorité, une compensation entre le dépôt de garantie et les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture.

I. Garantie de paiement autonome à première demande

Les Parties sont d'ores et déjà convenues que le Preneur pourra décider de remplacer le dépôt de garantie prévue au paragraphe précédent Article V- H du présent Bail par une garantie de paiement autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège ou un établissement stable en France équivalente à un (1) terme de loyer toutes taxes comprises.

Cette garantie sera émise selon le modèle joint en ANNEXE 8

J. Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le loyer sera fixé à la valeur locative de marché, pour des locaux comparables, à l'exclusion de toute référence judiciaire.

ARTICLE VI. CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION

A. Charges et Taxes

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR à compter de la Date Prise d'Effet du Bail, la quote-part des charges, prestations, primes d'assurances, taxes et impôts suivants incombant au BAILLEUR, afférentes directement ou indirectement aux Lieux Loués listés ci-après, à l'exception des dépenses suivantes qui demeurent à la charge du Bailleur en application de l'article L145-40-2 et de l'article R145-35 du Code de commerce :

- les travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Lieux Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

1. Les travaux, charges, impôts et taxes dus par le Preneur comprennent ce qui suit :

- les primes des polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR visées à l'article X.C (ainsi que le cas échéant la quote-part des primes des polices d'assurances souscrites par toute éventuelle association foncière ou syndic de copropriété) ;
- tous travaux prescrits par les administrations compétentes pour les Lieux Loués,
- les frais et honoraires de gestion administrative, financière et technique des Lieux Loués, hors honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions ou autres afférents aux Lieux Loués, quelle que soit leur dénomination, quelle que soit leur assiette dont le BAILLEUR est le débiteur légal, à savoir l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout et toutes taxes ou redevances à payer au titre des régies municipales, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France, ainsi que les charges, prestations, frais de rôle et taxes de toute nature et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les frais de signalétique des Lieux Loués ;
- les charges afférentes aux Associations Syndicales Libres (A.S.L.) et/ou Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.) (y compris les frais et honoraires du président d'une telle association) de la zone dans laquelle l'immeuble est situé et/ou de copropriété pour le cas où l'immeuble deviendrait soumis au régime de la copropriété, y compris les frais et honoraires de gestion technique et de syndic.
- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et/ou le confort des utilisateurs,
- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,
- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail
- les abonnements qui sont nécessaires, tant auprès des compagnies concessionnaires pour tout ce qui concerne la fourniture du courant électrique et tout autre fluide pour les besoins spécifiques aux aménagements et installations, qu'auprès des opérateurs pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux de télécommunications.
- les consommations d'eau, d'éclairage, de chauffage, de climatisation, de ventilation et de télécommunication et plus généralement, toute consommation de fluides quels qu'ils soient, des parties communes et des Equipements Techniques, ainsi que les frais d'installation, de location, d'entretien, de réparation, de relevé, de dépose et/ou de remplacement de tout compteur ou sous-compteur desdits fluides.
- l'entretien et le nettoyage des espaces verts y compris des dépendances extérieures de l'immeuble en ce compris les jardins intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des nacelles et de nettoyage et d'entretien des façades de l'immeuble, les frais de dératisation, de désinsectisation et de désinfection et toute installation d'hygiène afférente, les frais d'élimination et de tri des déchets de l'immeuble ainsi que de déneigement en ce compris tous les contenants,

4
R
h

- l'entretien, les travaux et les réparations de l'ensemble des équipements de surveillance, de contrôle d'accès, de barrières levantes, d'ascenseur, d'ombrières photovoltaïques
 - les frais liés au maintien et au renouvellement de la Certification HQE Exploitation et/ou de tout autre label ou certification qui viendrait à être obtenu par le Preneur pour les Lieux Loués ainsi que les travaux permettant la mise en place de nouvelles certifications ou labellisation, en ce compris les honoraires de mise en place, de suivi et de renouvellement
2. Le PRENEUR prendra, à ses frais, les dispositions pour ses propres services de télécommunications.
- Le PRENEUR devra payer ses propres consommations de fluides, ainsi que les frais d'installation, de location, d'entretien, de réparation, de relevé, de dépose et/ou de remplacement de tout compteur ou sous-compteur desdits fluides.
 - Le PRENEUR fait également son affaire personnelle des abonnements qui lui sont nécessaires, tant auprès des compagnies concessionnaires pour tout ce qui concerne la fourniture du courant électrique et tout autre fluide pour ses installations, qu'auprès des opérateurs pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux.
 - Le PRENEUR devra régler directement l'ensemble des dépenses découlant de ses abonnements et les frais d'installations et compteurs s'y rapportant,
 - Les dépenses spécifiques au PRENEUR seront à la charge du PRENEUR.
3. Toutefois les dépenses relevant des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux demeureront à la charge du BAILLEUR. Ne sont pas comprises dans les dépenses relevant de l'article 606 du Code civil les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Cet inventaire ne présente pas un caractère limitatif et donnera lieu à un état récapitulatif incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges qui sera annuellement adressé par le BAILLEUR au PRENEUR.
 - En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges nouvelles.

B. Modalités de paiement des charges et frais

Le PRENEUR versera, chaque trimestre, en sus du loyer une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

A la Date de Prise d'Effet du Bail, la provision due sera calculée au *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Le montant de la première provision pour charges sera fixé au plus tard six (6) mois avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le PRENEUR aura communication par le BAILLEUR du décompte justificatif provisionnel des charges et la reddition des comptes lui sera communiquée annuellement.

Dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au PRENEUR, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle la reddition de charges est établie ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le BAILLEUR tiendra à la disposition du PRENEUR les justificatifs des comptes de l'année écoulée.

Dans le premier cas, le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du BAILLEUR.

Dans le second cas, le BAILLEUR remboursera l'excédent payé par le PRENEUR dans les quinze (15) jours de l'arrêté des comptes de l'année écoulée.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du PRENEUR, les charges seront calculées au *pro rata temporis*, jusqu'à l'expiration du Bail.

C. Impôts et taxes

Le PRENEUR devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, sa contribution foncière des entreprises et tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable pour le PRENEUR à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du BAILLEUR et huit (8) Jours au moins avant son départ, en fin de Bail.

Il devra en outre rembourser au BAILLEUR avec les charges, l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tous droits ou taxes, afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

D'une manière générale, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national existant ou qui pourrait être créé, lié à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Les remboursements faits par le PRENEUR au titre des impôts et taxes susvisés seront assujettis à la TVA.

ARTICLE VII. ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS

Le BAILLEUR pour le compte du PRENEUR entretiendra l'immeuble en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature, sans aucune exception ni réserves, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations de manière à maintenir les Lieux Loués en parfait état et en conformité par rapport à la législation applicable.

Le BAILLEUR maintiendra pour le compte du PRENEUR, en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, l'ensemble de l'immeuble, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique, ainsi que plus généralement, les accessoires et éléments d'équipement, procédera à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire; remplacera, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretiendra les sols en parfait état et notamment remédiera à l'apparition de taches, trous ou décollements et veillera à la sécurité d'usage et de circulation, reprendra et réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans l'immeuble fût-ce par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil.

Le BAILLEUR pour le compte du PRENEUR réalisera l'entretien complet de la devanture et des fermetures de l'immeuble. Le tout sera maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures seront refaites aussi souvent que nécessaire.

Le BAILLEUR prendra l'initiative, sans délai de l'entretien et des réparations visées ci-dessous, et le PRENEUR supportera seul tous les frais ci-après détaillés :

- toutes les réparations d'entretien des équipements techniques qui pourraient devenir nécessaires du fait de la loi ou de mise en conformité, ainsi que l'entretien complet des canalisations et appareillages d'eau, d'électricité, et des installations et appareils de plomberie ou autres se trouvant dans l'immeuble et assurera au besoin leur remplacement afin qu'ils soient toujours en conformité aux normes en vigueur ;
- toutes les réparations et tous les travaux de quelque nature que ce soit, exigés par une mise en conformité ou par la réglementation en vigueur ou à venir concernant l'utilisation des Lieux

ik

Loués afin de s'assurer du fonctionnement, de la maintenance, du contrôle et de l'entretien des installations de sécurité et de prévention.;

- l'entretien et au besoin le remplacement des serrures, des portes, , des barrières et tout ce qui concerne les installations de l'immeuble ;
- l'entretien et le nettoyage complets des portes, des fenêtres, des barrières, grilles, ainsi que la réfection des peintures si nécessaire ;
- les frais de dégorgement et de réparation des canalisations;
- la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites.;

Le BAILLEUR pour le compte du PRENEUR fera effectuer périodiquement des contrôles de sécurité concernant toutes les installations techniques. Pour satisfaire à cette obligation, le BAILLEUR souscrira un abonnement auprès d'un organisme agréé destiné à la vérification des installations électriques ainsi que la prévention et le contrôle incendie.

Le BAILLEUR, souscrira tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion techniques de l'immeuble auprès d'entreprises qualifiées et du respect des conditions de garantie des divers constructeurs ou installateurs.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Lieux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du Bail, seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard, notamment en cas d'impossibilité pour le Bailleur de mettre en œuvre en temps utile les garanties, décennale, de bon fonctionnement, de parfait achèvement ou tous autres recours dont il bénéficierait.

ARTICLE VIII. TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Lieux Loués, aucun changement de distribution, aucune démolition, percement de murs, de dalles, de bardages, voutes ou de poteaux, ni aucune construction.

Le PRENEUR ne pourra en outre effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos ou au couvert et à l'étanchéité

Toutes améliorations quelconques qui seraient faites par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR préfère demander leur enlèvement et la remise des Lieux Loués dans leur état d'origine, et ce, aux frais du PRENEUR.

B. Travaux effectués par le BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et alors même que la durée des travaux excéderait vingt et un jours, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration que le BAILLEUR serait amené à exécuter dans l'immeuble, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le BAILLEUR des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Le PRENEUR devra également souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification des parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, extension ou surélévation quelconque et même toute modification des Lieux Loués que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, dès lors qu'il ne s'agira que d'assurer le passage de réseaux ou canalisations, sans perte significative de surface privative pour le PRENEUR.

Pour la réalisation de l'ensemble de ces travaux, le BAILLEUR s'engage à perturber le moins possible l'activité du PRENEUR dans les Lieux Loués.

Le PRENEUR s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours à laisser libre accès aux Lieux Loués aux entreprises désignées par le BAILLEUR pour les travaux visés ci-dessus.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour son exploitation ou pour pénétrer dans les Lieux Loués, sauf recours contre les tiers responsables qui devront toujours laisser le BAILLEUR hors de cause.

Ces travaux seront refacturés au PRENEUR conformément à la grille de répartition des charges selon leur nature en cas de pluralité de locataires.

ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. Etat des Lieux Loués

1. Le PRENEUR prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail, c'est-à-dire à l'état neuf. Le procès-verbal constatant l'Achèvement et la prise de possession des Lieux Loués tiendra lieu d'état des lieux d'entrée et sera réalisé contradictoirement entre les Parties, dans les conditions stipulées infra article XVII-G. Il sera ensuite complété par l'attestation de levée des réserves qui sera établi contradictoirement entre les Parties une fois la dernière réserve levée.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR lors de la prise de possession des Lieux Loués ou en cours de Bail aucun aménagement ou équipement de quelque nature que ce soit, à moins que ceux-ci aient été expressément prévus dans le Descriptif.

Il devra jouir des Lieux Loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des Lieux Loués ne soient troublés ni par son fait, ni par celui des préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous troubles de jouissance des voisins.

2. Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Lieux Loués par le Preneur.

A défaut, il sera effectué par huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

B. Prescriptions légales et réglementaires

Le PRENEUR devra, pour l'exploitation de son activité, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer à la Date de Prise d'Effet du Bail et ultérieurement. Il supportera les travaux utiles à la mise aux normes des Lieux Loués dans les conditions visées à l'article VIII du Bail.

Il est ici précisé que l'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du BAILLEUR n'implique de la part de ce dernier aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice par le PRENEUR de ses activités, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra en conséquence faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Lieux Loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation desdits Lieux Loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits Lieux Loués.

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède seront dans les meilleurs délais transmises à ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire au nom du BAILLEUR tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

En cas de non-respect par le PRENEUR desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le BAILLEUR contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

Enfin et sauf autorisation expresse du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra poser aucune plaque ou inscription si ce n'est celle relative à son activité et dans des conditions à déterminer préalablement avec le BAILLEUR.

C. Jouissance paisible

Le PRENEUR s'engage, d'une manière générale :

- à prêter attention au bon comportement de son personnel et de ses visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le PRENEUR sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Lieux Loués par ses employés, ses fournisseurs ou ses visiteurs ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge excessive ni imposer de contraintes excessives aux murs porteurs et aux poteaux (et ce conformément au descriptif technique ci-annexé) ;
- à ne pas exercer de recours contre le BAILLEUR en raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés. Pour permettre au BAILLEUR de faire jouer la garantie des vices cachés dans les délais légaux, le PRENEUR s'engage à informer dans les 48 heures le BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient ;
- à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations, à ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations ou porter atteinte à l'environnement ;
- à ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Lieux Loués des matières toxiques, inflammables ou dangereuses ;

D. Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement

Le PRENEUR devra maintenir les Lieux Loués constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

E. Environnement – Santé publique

1. *Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dans les constructions du BAILLEUR*

Le BAILLEUR précise que l'immeuble dans lequel se trouvent les Lieux Loués faisant l'objet d'une construction édifiée postérieurement au 1er juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.1334-14 et suivants du code de la santé publique.

Pour l'exécution des aménagements qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le PRENEUR devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscrit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des lieux loués et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le PRENEUR ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres alors même que ces aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au BAILLEUR, le tout, sans aucun recours contre le BAILLEUR.

2. Dispositions relatives à l'état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, est annexé au Bail un état des risques et pollutions (Annexe 5).

En outre, l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » et son décret d'application n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

3. Dispositions relatives aux délimitations des zones à potentiel radon

En application des dispositions des articles L. 1333-22 du Code de la santé publique et L. 125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR que les Lieux Loués sont situés dans une commune relevant de la zone à potentiel radon telle que précisée au sein de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Le BAILLEUR informe en outre le PRENEUR que le niveau du potentiel radon de la commune où sont situés les Lieux Loués est précisé au sein de l'état des risques et pollutions ci-annexé.

4. Dispositions relatives au risque de légionellose

Le PRENEUR devra en outre respecter les prescriptions relatives à la surveillance et à la prévention de la légionellose et notamment la circulaire du 23 avril 1999, ainsi que le décret 2004-1331 du 1er décembre 2004 et les arrêtés du 13 décembre 2004 et du 1er février 2010.

5. Dispositions relatives à la réglementation ERP applicable

Les Lieux Loués (parking) se situent dans un bâtiment classé recevant du public (E.R.P.), , type PS, suivant l'Arrêté du 1er août 2006 pour les ERP neufs et Articles R111-19 à 19-3 et R111-19-6 du CCH), le BAILLEUR demandera, au maire l'autorisation d'ouverture au public un mois avant la date prévue d'ouverture. Le Bailleur maintiendra informée le PRENEUR de ses démarches et de la date de passage de la commission de sécurité.

6. Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble n'étant pas soumis au Diagnostic de Performance Energétique, conformément à l'article R134-1 du code de la Construction modifié par le Décret n°2008-461 du 15.05.2008, une attestation sur l'honneur établie par la SARL Montpellier Logis – AADENA – Les Cyclamens 10 rue des Azalées (34070) MONTPELLIER, en date du mardi 17 mai 2022, justifiant que les Lieux Loués ne sont pas soumis au diagnostic de performance énergétique conformément à l'article R134-1 du code de la Construction modifié par le Décret n°2008-461 du 15.05.2008 est annexée au présent bail (annexe 6).

F. Visite des lieux

1. En cours de Bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Lieux Loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, à charge pour le BAILLEUR, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR par écrit au moins quarante-huit heures à l'avance.

Le PRENEUR devra également laisser pénétrer dans les Lieux Loués les ouvriers ayant à effectuer les travaux qui seraient décidés par le BAILLEUR en cours de Bail.

2. En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail

Le BAILLEUR se réserve pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les Lieux Loués du lundi au vendredi de 9 heures à 17 heures afin de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire potentiel à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR par courrier électronique au moins quarante-huit heures à l'avance.

Si les Lieux Loués sont mis en vente, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les Lieux Loués sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

ARTICLE X. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

A. Assurance exploitation du PRENEUR

Le PRENEUR fera assurer par une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation :

- les dommages causés aux aménagements, installations, agencements et embellissements des Lieux Loués, objet des présentes exécutés ou non à ses frais et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du PRENEUR des Lieux Loués.
- les dommages causés aux mobiliers, matériels, aux marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit notamment, contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.
- ses pertes d'exploitation.

Ces assurances devront couvrir au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants : incendie/explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens, dégât des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection incendie, actes de terrorisme et de vandalisme, vol et tentative de vol, bris de glace et prévoir des garanties de recours des voisins et des tiers et des pertes d'usage pour un montant minimum de deux ans de loyers.

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires de ses responsabilités à l'égard du BAILLEUR, des voisins et des tiers, ainsi que toutes responsabilités inhérentes à son activité et les risques liés à l'environnement.

Si le PRENEUR a la jouissance d'un ou plusieurs emplacements de stationnement, il s'engage à assurer sa responsabilité civile en raison du ou des véhicules garés et à exercer tout recours direct en raison de vol ou dommage subi par lui-même ou par son véhicule, le BAILLEUR déclarant, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et décline toute responsabilité pour les accidents ou vols survenant au véhicule.

Le PRENEUR s'engage à justifier de la souscription des garanties à sa charge et du paiement des primes correspondantes (via la fourniture d'un quitus de la Compagnie d'assurance) huit (8) Jours avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les attestations d'assurance et les quitus de paiement des primes suivantes seront ensuite communiqués au Bailleur tous les ans à la date anniversaire de prise d'effet du Bail.

B. Assurance du BAILLEUR

Pendant toute la durée du Bail, le BAILLEUR assurera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance de son choix notoirement solvables, les risques ci-après, définis portant sur les Lieux Loués et contractera à ce titre :

- une assurance « dommages matériels » garantissant notamment les bâtiments proprement dits, les biens immobiliers par destination ou par incorporation, les biens mobiliers lui appartenant, le recours des voisins et des tiers pour les dommages corporels, matériels et immatériels, la perte de 24 mois de loyers et de surloyers, et les différents risques annexes que le BAILLEUR seul aurait choisi d'assurer (tel par exemples les honoraires d'experts) contre notamment, mais non pas limitativement, les risques d'incendie, foudre, explosion, chute d'avions, dégâts des eaux, attentats, terrorisme, catastrophes naturelles, dommages électriques et tous autres événements que le BAILLEUR à son seul gré estime nécessaires. Les garanties de la police s'exerceront en « valeur à neuf ».
- une assurance « Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au BAILLEUR du fait de la propriété, gestion, fonctionnement des services collectifs des Lieux Loués et du personnel du BAILLEUR employé à cet effet.

Les montants de garantie des polices ci-dessus seront choisis par le BAILLEUR sans que le PRENEUR puisse il n'y opposer ni refuser de rembourser les primes correspondantes. De même, il est entendu que le BAILLEUR est libre d'assurer tous autres risques relatifs à l'immeuble comme bon lui semble, le PRENEUR acceptant de rembourser la quote-part des primes correspondant aux Lieux Loués.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR (dès que le PRENEUR en aura eu connaissance) de tout événement susceptible d'engager la garantie au titre des assurances du BAILLEUR et lui fournira toutes précisions nécessaires pour la déclaration ou instruction du sinistre.

Le PRENEUR laissera libre accès aux Lieux Loués aux assureurs du BAILLEUR et à leurs experts en cas de sinistre, à tout moment. Le PRENEUR fournira à ses frais (sans attendre une demande spécifique de la part du BAILLEUR) toute information dont le BAILLEUR ou ses assureurs aura besoin pour la souscription et gestion des dites polices et pour l'instruction ou règlement des sinistres, et toutes informations relatives à des faits susceptibles de modifier l'appréciation des risques couverts par les assureurs du BAILLEUR.

Le PRENEUR respectera tout engagement lui incombant tant vis-à-vis du BAILLEUR que vis-à-vis des assureurs de celui-ci ou de toute autorité compétente, concernant la sécurité des Lieux Loués,

Le PRENEUR reconnaît que les assurances ainsi souscrites par le BAILLEUR seront assujetties aux termes, conditions, exclusions, dispositions et primes acceptées par le BAILLEUR et indiquées dans lesdites polices. Il s'interdit de s'opposer aux dispositions de celles-ci.

C. Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR, ses mandataires et leurs assureurs et à obtenir la même renonciation de ses éventuels sous-locataires et assureur de ces derniers.

Réciproquement, le BAILLEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à informer leurs assureurs respectifs des termes du présent article.

D. Primes - sinistres

Les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications, suspensions ou résiliation de garantie.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

h
n
h

E. Obligations en cas de sinistre

Le PRENEUR aura obligation de déclarer à sa Compagnie d'assurance tous les sinistres survenus dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait pas de dégâts apparents. Il adressera simultanément au BAILLEUR copie de sa déclaration.

En cas de sinistre, le montant des indemnités versées au PRENEUR sera immédiatement déposé sur un compte bancaire du choix du PRENEUR. Lesdites sommes ne pourront être qu'affectées à la réparation des désordres à la suite du sinistre.

F. Responsabilités et recours

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, les mandataires du BAILLEUR et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses propres assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute vole de fait dont le PRENEUR, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Lieux Loués.
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, de l'électricité, et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs ou propres aux Lieux Loués.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas d'accidents ayant des conséquences corporelles, matérielles ou immatérielles survenant dans les Lieux Loués ou du fait des Lieux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR supportant toute responsabilité en résultant à l'égard de son personnel, de ses fournisseurs, du BAILLEUR ou des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- en cas de vice ou défaut des Lieux Loués, ou en cas de trouble de jouissance résultant d'une cause indéterminée, le PRENEUR renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil. Nonobstant ce qui précède le BAILLEUR s'engage cependant à mobiliser les garanties dont il disposera lui-même à l'égard des constructeurs,
- en cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux Lieux Loués par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

G. Sécurité

Le PRENEUR se soumet à tous les règlements et à toutes les prescriptions de sécurité, telles qu'elles résultent des règlements en vigueur. Il devra, en outre, faire respecter par son personnel, l'interdiction de fumer partout où elle est édictée, et supporter les frais de mise en place des extincteurs en nombre et qualité convenable vis-à-vis des marchandises entreposées, du matériel, du mobilier et agencements lui appartenant et les règles correspondantes édictées par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.

Dans l'éventualité où lesdites installations seraient ponctuellement ou temporairement non conformes aux règles de l'APSA, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du BAILLEUR.

ARTICLE XI. DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

A. Destruction en totalité

Si les Lieux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre de polices visées à l'Article X du Bail étant acquis au BAILLEUR.

Par exception à ce qui précède, si le BAILLEUR, d'un commun accord avec le PRENEUR, décide, dans un délai maximum de six mois suivant la survenance du sinistre, de reconstruire les Lieux Loués, alors le Bail se poursuivra, les loyers étant payés par l'assurance perte de loyers.

Le BAILLEUR devra avoir achevé les travaux de reconstruction dans un délai maximum de vingt-quatre mois à compter de la survenance du sinistre.

A défaut d'un accord des Parties dans ledit délai de six mois pour reconstruire les Lieux Loués, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

B. Destruction partielle

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des Lieux Loués ou si les Lieux Loués sont rendus inutilisables, en partie, à la suite d'un sinistre quelconque, le Bail se poursuivra de plein droit et le BAILLEUR étudiera la possibilité dans un délai de six mois suivant la survenance du Sinistre de reconstruire les Lieux Loués dans un délai maximum de deux ans suivant la survenance du sinistre. Deux hypothèses sont alors possibles :

- 1^{ère} Hypothèse : Remise en état de la partie détruite

Si le BAILLEUR décidait la remise en état des Lieux Loués, le loyer continuerait à être dû sans diminution, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, les loyers étant alors payés par le PRENEUR pour la partie non détruite des Lieux Loués et par l'assurance perte de loyers dont il est fait état à l'article X, pour la partie détruite des Lieux Loués et ce pendant toute la période de remise en état. Le Bail se trouvera de plein droit reporté sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

- 2^{ème} Hypothèse : Absence de remise en état de la partie détruite

Pour le cas où, le BAILLEUR renoncerait à la reconstruction des Lieux Loués, le BAILLEUR en informera le PRENEUR.

Le Bail se trouvera alors résilié sans indemnités pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article X ci-dessus étant acquis au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR en ce qui concerne la privation de jouissance.

ARTICLE XII. TRANSMISSION DU CONTRAT

A. Faculté de substitution

Le BAILLEUR aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qui se porterait acquéreur de l'immeuble sans que cela entraîne une quelconque modification des charges et conditions du Bail, l'acquéreur étant tenu de poursuivre le Bail conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Toutes les garanties présentes et à venir relatives à la signature ou à l'exécution du Bail, notamment le dépôt de garantie, seront transférées automatiquement à l'acquéreur de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où une garantie autonome à première demande aurait été remise par le PRENEUR au BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à transférer le bénéfice de ladite garantie au nouveau propriétaire de l'immeuble ou à la faire renouveler si le BAILLEUR le juge nécessaire.

4
R
22

B. Cession

1. Le droit au Bail ne pourra être cédé en totalité ou en partie par le PRENEUR si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

La cession devra être effectuée par acte notarié. Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, au moins un mois avant la date prévue pour la signature. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession.

Le PRENEUR demeurera garant solidairement avec le CESSIONNAIRE, du paiement du loyer, des taxes, des charges et toute autre somme due au titre du Bail comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail. Cette garantie continuera à courir jusqu'à l'expiration du présent Bail et en cas de renouvellement du Bail pendant la durée du renouvellement.

Le BAILLEUR s'engage en contrepartie à informer le PRENEUR de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR dans le mois suivant la cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

2. Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le PRENEUR s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le BAILLEUR étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre BAILLEUR et PRENEUR. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valeur renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative.

C. Sous-location

1. Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des Lieux Loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.
2. Par dérogation à cette interdiction de principe, le PRENEUR pourra, après en avoir informé par écrit le BAILLEUR, sous-louer librement les Lieux Loués, à une ou plusieurs sociétés de son groupe, en partie ou même en totalité mais en ce dernier cas à la condition impérative que l'ensemble soit loué à plusieurs sous-locataires, la sous-location totale à un seul sous-locataire demeurant dans tous les cas, interdite.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail.

Par « sociétés du groupe du PRENEUR », les Parties entendent toute société contrôlée, directement ou indirectement à titre exclusif ou conjoint par le PRENEUR ou sa société-mère, au sens des dispositions de l'article L.233-3 I du Code de commerce.

Les Lieux Loués ont un caractère indivisible dans la commune intention des Parties. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, les clauses du Bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier. De même, le sous-locataire devra déclarer parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

En toute hypothèse, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes du présent article qui s'imposera au sous-locataire.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

D. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion entre le PRENEUR et une société tierce ou d'apport partiel d'actif du PRENEUR à une société tierce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, et de ses accessoires (taxes, charges, frais et toute autre somme due) que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre ladite société, le tout sous peine de résiliation du Bail.

Au cas où la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport ne présenterait pas de garanties suffisantes de l'avis du BAILLEUR, ce dernier pourra exiger, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement bancaire, pour le paiement des loyers, accessoires, taxes, charges et toute autre somme due ainsi que pour l'exécution des conditions du Bail.

ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR devra rendre les Lieux Loués en parfait état de propreté.

Toutes améliorations deviendront la propriété du BAILLEUR par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura cependant la faculté alternative d'exiger la dépose et l'enlèvement, aux frais exclusifs du PRENEUR, de tout ou partie des éléments susvisés.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne restituerait pas les Lieux Loués dans un parfait état de propreté ou totalement libérés, il sera alors redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité journalière égale à 1,5 fois le montant hors taxe du dernier loyer, augmenté de la provision sur charges et toute autre somme due calculés *pro rata temporis* et majorée de la TVA au taux alors en vigueur payable à semaine échue, pendant le temps d'immobilisation des Lieux Loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR, sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois suivant sa survenance.

En cas de modification des statuts du PRENEUR (transformation, changement de dénomination, ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc ...), celui-ci devra signifier au BAILLEUR dans le mois suivant la modification, le changement intervenu.

ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE

1. A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de tous les frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du Bail ou enfin à défaut d'exécution d'une seule des conditions du Bail, ou d'une obligation imposée au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Le PRENEUR ne pourra en aucune circonstance se prévaloir de la présente clause pour provoquer la résiliation du Bail en vertu de son propre manquement.

Si le PRENEUR se refusait à quitter les Lieux Loués, le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et l'expulsion du PRENEUR, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourront avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire.

2. L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des Lieux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail ou à l'expiration de celui-ci, sera établie forfaitairement sur la base du montant du dernier loyer hors taxe majoré de 50%, augmenté de la provision sur charges et de toute autre somme qui serait due au titre du Bail sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, pour quelque raison que ce soit, le montant total des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie et toute autre somme versée au titre du Bail resteront acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail, le BAILLEUR percevra de plein droit, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10%. Le BAILLEUR sera en droit de compenser les intérêts avec toute somme qu'il pourrait éventuellement devoir au PRENEUR.

A défaut de paiement du loyer, de ses accessoires et de toute somme exigible au titre du Bail, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application des intérêts de retard et de la clause résolutoire.

ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUÉS

A. Conditions suspensives

Le Bail n'est subordonné à aucune condition suspensive.

B. Désignation des biens à construire

Les biens à construire sont désignés supra article II.

C. Conditions générales d'exécution des Travaux

Le BAILLEUR s'oblige à faire édifier les Lieux Loués conformément au dossier de demande de permis de construire, déposé le 20/08/2021, au permis de construire n° PC 41 047 21 A0008 obtenu le 30/12/2021, et ses éventuels modificatifs, ainsi qu'aux plans et descriptif technique ci-après annexés qui constituent les documents techniques liant LE BAILLEUR au PRENEUR.

Il est rappelé que ces documents techniques joints en annexe ont fait l'objet d'échanges et de mises au point entre le PRENEUR et les entreprises retenues par le BAILLEUR pour la construction, de telle sorte que le PRENEUR a pu s'assurer et confirmer que les Lieux Loués, tel qu'ils résultent des documents techniques joints en annexe, correspondent à ses besoins, et donc à la destination contractuelle que le PRENEUR entend faire de ceux-ci.

Les procédés produits, références ou marques prévus aux documents techniques pourront être, pour des raisons techniques, de fabrication ou d'approvisionnement modifiés par le constructeur, à la condition qu'ils soient remplacés par des produits, références ou marques similaires de qualité au moins équivalente.

Enfin il est rappelé que le BAILLEUR, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sera seul qualifié pour donner ou faire donner par le constructeur les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, pour valider et ordonner la réalisation de travaux supplémentaires ou modificatifs, pour prononcer ou faire prononcer par le constructeur la réception des ouvrages, et pour faire lever les réserves dont ils auraient pu faire l'objet. Par conséquent le PRENEUR s'interdit tout contact direct avec le constructeur et ne pourra donner aucune instruction à ce dernier.

En cours de construction, le PRENEUR, en raison des risques inhérents à tout chantier, s'interdit de pénétrer sur ledit chantier sans l'autorisation préalable du BAILLEUR. Si une telle autorisation lui est donnée, il s'oblige à respecter toutes les consignes de sécurité qui lui seront données.

D. Travaux d'Aménagement

Sans objet

E. Travaux Modificatifs

Seront réputés travaux modificatifs (ci-après, les « Travaux Modificatifs ») tous les travaux supplémentaires ou modificatifs résultant d'un des événements suivants :

- a. survenance d'une non-conformité de sol par rapport aux hypothèses prises en compte en Annexe 7 en termes de géotechniques et/ou de pollution existante ;
- b. découverte, enlèvement ou traitement d'ouvrages existants et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- c. les travaux induits par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction des Lieux Loués,
- d. tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail ;

F. Mise à Disposition des Lieux Loués

1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux

Le BAILLEUR informe le PRENEUR du démarrage des travaux intervenu le 30 mars 2022. Comme condition essentielle et déterminante des présentes, le BAILLEUR s'engage à mener les travaux de construction des Lieux Loués conformément au planning joint en ANNEXE N°4 de telle manière qu'ils soient achevés et que les Lieux Loués soient mis à la disposition du PRENEUR au plus tard dans un délai de 21 mois suivant le démarrage des Travaux, éventuellement prorogé par les causes légitimes de suspension de délai énoncées à l'article XVII-F 2°).

Le BAILLEUR s'engage à indiquer au PRENEUR le mois au cours duquel interviendra la livraison des Lieux Loués, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois (3) mois à l'avance.

2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués

Le délai de mise à disposition fixé sera prolongé de plein droit d'une durée égale au retard équivalent ou consécutif aux (i) causes légitimes de suspension détaillées ci-après ainsi qu'au (ii) nombre de jours nécessaires pour remettre le chantier dans l'état dans lequel il se trouvait avant la survenance des événements suivants, et pour remobiliser les entreprises.

Les causes légitimes justifiant d'une suspension du délai de livraison sont les suivantes :

- les prorogations de délais conventionnelles dues aux Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR,
- les intempéries prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
GEL Température minimale (inférieure ou égale au critère) mesurée à 7h00	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité, dallage Y compris délai nécessaire au dégel du Terrain	-2°C 0°C +2°C 0°C
GEL / DEGEL	VRD / GO	Impossibilité de réalisation pendant la période de dégel
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS hauteur maximum constatée des précipitations lors des dernières 24 heures	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité	3 mm 10 mm 0 mm 0 mm
RAFALES DE VENT Vitesse minimale (supérieure ou égale au critère)	Gros œuvre, Travaux de grutage, Charpente, Couverture, Bardage, Revêtement de façade	50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h
NEIGE hauteur d'enneigement maximum constatée	Terrassements, VRD Gros œuvre Charpente, Couverture, Etanchéité, Bardage ou Revêtement de façade	5 cm 1 cm 1 cm 1 cm 1 cm
TEMPERATURE MAXIMALE RELEVÉE (égale ou supérieure à)	Etanchéité, Dalle	30°
HUMIDITE DU SOL / TENEUR EN EAU MAXIMUM	TERRASSEMENT / VRD / TRAITEMENT	19,5%
BROUILLARD	GRUTAGE	VISIBILITE INFERIEURE A 100 METRES

Ces intempéries seront dûment justifiées par un des documents suivants i) la production des relevés météorologiques de la station la plus proche du terrain d'assiette de l'immeuble, (ii) une attestation émise par le Coordonnateur SPS ou par le bureau de Contrôle du Projet ou (iii) dans le cas d'une barrière de dégel, la production d'une copie de l'arrêté ayant instauré cette barrière de dégel.

- les journées pour lesquelles le bureau de contrôle ou le coordonnateur SPS aura constaté une impossibilité de travailler,
- les journées pour lesquelles la mise en œuvre des produits est impossible suivant les recommandations mentionnées dans les fiches techniques des produits,
- Les nouvelles contraintes et conséquences imposées par la pandémie de COVID-19 (telles que risque de nouvelle vague de contamination, nouveau confinement, nouvelles contraintes imposées par l'état d'urgence sanitaire, nouvelles contraintes liées au guide

des préconisations de l'OPPBTP non connues à ce jour) ainsi que de tous autres virus, épidémies ou pandémies qui affecteraient la réalisation du Projet,

- les grèves, qu'elles soient générales ou particulières à la catégorie socioprofessionnelle du bâtiment et à ses industries annexes, ses fournisseurs et aux transporteurs concernés par les présents travaux et qui perturberaient notablement le chantier,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, émeutes, manifestations violentes, cataclysmes, secousses sismiques ou inondations, actes de terrorisme, les chutes d'aéronef, les incendies et les accidents de chantier et tout autre cas de force majeure ou fortuit,
- les décisions administratives ou judiciaires non directement imputables au BAILLEUR de suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux,
- les contraintes de quelque nature que ce soit imposées par un tiers entraînant une restriction des conditions d'accès au chantier,
- les retards induits par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction de l'immeuble,
- les retards imputables aux travaux modificatifs réclamés par le PRENEUR (au sens de l'Article XVI – E) et la prolongation de délai convenue,
 - Les retards imputables aux services concessionnaires,
 - Les incendies et accidents de chantier,
- les retards imputables à la nécessité d'effectuer un diagnostic ou des fouilles archéologiques ou de traiter des vestiges archéologiques découverts en cours de chantier,
- les retards imputables à une éventuelle pollution du sol ou du sous-sol, ainsi que ceux liés à toute opération de dépollution,
- les retards liés à la découverte, l'enlèvement ou traitement d'ouvrages existants tels que des réseaux ou des engins explosifs rencontrés lors des Travaux et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- les retards imputables à une non-conformité du sol (géotechnique ou pollution) par rapport aux hypothèses prises en compte en ANNEXE N°7
- les retards résultant de tout recours, gracieux, hiérarchique ou contentieux exercé à l'encontre du permis de construire (initial ou modificatif
- les retards imputables à toute mise en redressement judiciaire ou liquidation judiciaire d'un locateur d'ouvrage ou d'un sous-traitant engagé pour la construction de l'immeuble,
- tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail et ayant une incidence sur le délai de construction de l'immeuble.
- La rupture d'approvisionnement en énergie non imputable au BAILLEUR

G. Achèvement des travaux des Lieux Loués

1. Définition de l'Achèvement

Il est précisé que les Parties entendent par achèvement (ci-après l' « Achèvement ») se référer à la notion contenue dans l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Les défauts, réserves ou vices ne gênant pas une entrée dans les Lieux Loués pour le PRENEUR et un début d'exploitation ne pourront être allégués pour retarder la constatation de l'achèvement des travaux des Lieux Loués et la date de prise d'effet du Bail.

Les malfaçons, imperfections ou défauts de conformité pourront faire l'objet de réserves que le Bailleur sera tenu de lever dans les délais prévus à l'article XVII – G 3°).

9 h

2. Invitation à constater l'Achèvement

2.1 En respectant un préavis de huit (8) jours calendaires au moins, le BAILLEUR invitera le PRENEUR, à constater l'Achèvement au jour et à l'heure que le BAILLEUR fixera.

Lors de cette réunion, il sera établi un procès-verbal de constatation de l'Achèvement.

Le procès-verbal constatant l'Achèvement indiquera :

- la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer ;
- les réserves formulées par le PRENEUR n'empêchant pas la mise à disposition des Lieux Loués et qui devront être levées dans un délai de trois (3) mois au plus tard suivant l'Achèvement;
- le règlement et cahier des charges de l'ASL ou de l'AFUL

Ce procès-verbal signé par les Parties vaudra avenant au Bail.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai maximum de 10 jours après la date de la seconde convocation.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura la faculté de dresser un procès-verbal de mise à disposition ou un procès-verbal de carence :

- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le présent Bail prendra effet à la date de la 1^{re} convocation à laquelle le Preneur ne s'est pas présenté. Le Preneur sera alors tenu au respect de l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail.

- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de carence, le présent Bail sera caduc de plein droit. Le Bailleur pourra immédiatement et librement disposer des Lieux Loués. Dans cette hypothèse de carence, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à douze (12) années de loyer à laquelle s'ajoutera le dépôt de garantie.

Dès la signature du procès-verbal de constatation de l'Achèvement et si le PRENEUR reconnaît l'Achèvement, il sera procédé à la remise des clés au PRENEUR pour valoir livraison et prise de possession et le Bail entrera en vigueur.

Le PRENEUR pourra faire mentionner dans le procès-verbal les réserves qu'il souhaltera formuler quant aux éventuelles malfaçons et/ou défaut de conformité avec les prévisions du Bail. Le BAILLEUR, quant à lui, aura la possibilité d'accepter ou de contester les réserves formulées par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra refuser de constater l'achèvement et prendre possession des Lieux Loués que dans le cas où (i) le Projet n'est pas achevé conformément aux dispositions de l'Article XVII-C-4 et/ ou (ii) la commission de sécurité émet un avis défavorable pour l'ouverture de l'Immeuble classé ERP type PS.

En cas de désaccord du PRENEUR sur l'achèvement proposé par le BAILLEUR et/ou sur les réserves refusées par le BAILLEUR, le PRENEUR, sous peine de forclusion, pourra décider dans un délai de 15 jours de demander au Tribunal Judiciaire de Paris de désigner un expert aux fins de se prononcer sur la réalité de l'Achèvement et/ou sur les réserves formulées par le PRENEUR qui ont été contestées par le BAILLEUR.

A défaut de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, les Lieux Loués seront considérés comme étant achevés et le BAILLEUR sera tenu de lever uniquement les

réerves validées par les deux parties dans le PV de livraison conformément à l'Article XVII-C-6) suivant.

En cas de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, l'avis du Tiers Expert liera définitivement les Parties et sera rendu dans les conditions de délai et de forme décrites ci-après.

Si, en ce qui concerne l'Achèvement le Tiers Expert conclut :

- à l'Achèvement : les Lieux Loués seront réputés avoir été achevés le jour auquel le BAILLEUR aura invité le PRENEUR à constater l'Achèvement ;
- au non-Achèvement : le BAILLEUR sera tenu d'effectuer tous les travaux nécessaires pour y remédier avant de convier le PRENEUR et le Tiers Expert à une nouvelle visite de constatation de l'Achèvement.

Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut :

- à la réalité de l'ensemble des réserves formulées, celles-ci feront l'objet de travaux par le BAILLEUR de sorte à être levées, au plus tard dans les trois mois d'émission d'un rapport de constatation par le Tiers Expert de la réalité des réserves, et tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du BAILLEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut au mal fondé de l'ensemble des réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultants de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du PRENEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut à la fois au mal fondé de certaines réserves et la réalité d'autres réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR au prorata des réserves validées ou invalidées par l'Expert (par exemple, si parmi les réserves contestées par le BAILLEUR, le PRENEUR a formulé 10 réserves et que l'Expert n'en valide que 6, le PRENEUR supportera 40% des frais de l'Expert et le BAILLEUR 60%). L'ensemble des réserves validées par le Tiers Expert feront alors l'objet de travaux par le BAILLEUR de façon à être levées au plus tard dans les trois mois d'émission du rapport de contestation par le Tiers Expert de la réalité des réserves.

Le BAILLEUR s'engage à produire au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail :

- Une attestation ou le rapport final du contrôleur technique sans avis défavorable,
- Une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées

Le rapport de la commission de sécurité ainsi qu'une copie de l'arrêté d'ouverture seront remis au PRENEUR au plus tard dans les trois mois suivant la prise d'effet du bail.

3. Levée des réserves

Le BAILLEUR devra lever ou faire lever les réserves validées par les deux Parties portées au procès-verbal constatant l'Achèvement dans les 3 mois à compter de l'Achèvement ou de la remise du rapport du Tiers Expert confirmant la justification des réserves. Toutefois, en ce qui concerne les réserves éventuelles liées aux espaces verts, eu égard à la saisonnalité, le délai de reprise sera de 12 mois à compter de l'Achèvement de l'immeuble.

Le PRENEUR s'oblige à laisser les entreprises du BAILLEUR accéder à l'immeuble afin de leur permettre d'effectuer les travaux de levée des réserves ; le BAILLEUR devra faire ses meilleurs efforts pour éviter que les interventions de ses entreprises perturbent anormalement l'activité du PRENEUR.

ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le PRENEUR d'un bien immobilier de toute nature, doit être informé par le BAILLEUR des risques auxquels ce bien est exposé.

A cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations émises par la Préfecture où est situé l'immeuble, est joint en ANNEXE N°5.

ARTICLE XIX. PIECES CONTRACTUELLES,

Font partie intégrante du Bail les annexes suivantes

- Annexe 1. : *Descriptif technique*
- Annexe 2. : *Dossier de demande de permis de construire déposé le 27/08/2021*
- Annexe 3. : *Arrêté de permis de construire du 26/01/2022 et ses attendus*
- Annexe 4. : *Planning de réalisation*
- Annexe 5. : *ERP*
- Annexe 6. : *Attestation Diagnostic de performance Energétique*
- Annexe 7. : *Etude de sol G2 AVP de géotechnique SAS Ind A du 09 février 2021,*
Etude de sol G2 PRO de géotechnique SAS Ind A du 19 octobre 2021
Etude de pollution de géotechnique SAS Ind A de février 2020
- Annexe 8. : *Modèle de Garantie de paiement autonome à première demande*

En cas de contradiction entre le Bail et ses annexes, le Bail prévaudra. Les documents contractuels cités dans la présente clause constituent l'intégralité de l'accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR et annulent tous les documents antérieurs tels que notamment accords écrits ou oraux, négociations, lettres d'intentions et autres qui seraient intervenus entre les Parties.

ARTICLE XX. CONSENTEMENT DES PARTIES

Le présent Bail a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du Bail dont il a préalablement reçu le projet afin de l'étudier et de solliciter le cas échéant l'avis de ses conseils juridiques et/ou techniques.

En outre, chaque Partie a obtenu de son cocontractant les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

En conséquence, les Parties reconnaissent que ce contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et non un contrat d'adhésion

Si une des dispositions du Bail venait à être invalidée par un tribunal ou serait contraire à toute législation actuelle ou future, les Parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher dans les meilleurs délais aux fins de conclure un avenant permettant de maintenir sous une autre forme l'équilibre économique que chacune des Parties était en droit d'attendre avant l'invalidation des dispositions du Bail.

ARTICLE XXI. TRIBUNAUX COMPETENTS

Pour tous les litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation et/ou la validité du présent Bail, les Parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire de Paris.

ARTICLE XXII. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du présent Bail, les Parties pourront recueillir, collecter et/ou avoir accès à des données à caractère personnel (les « DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (le « RGPD »), relatives à des personnes physiques communiquées par l'autre Partie.

Chaque Partie devient responsable de traitement des données qu'elle collecte auprès de l'autre Partie et s'engage à traiter ces DCP dans le respect des lois et réglementations applicables en matière de protection des données, notamment le RGPD, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et

Libertés » et ses modifications successives notamment celles transposant le RGPD (ci-après la « Réglementation RGPD Applicable »).

Les traitements réalisés sur les DCP ont pour exclusive finalité la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du Bail et de ses renouvellements successifs.

Les DCP sont destinées aux services internes de la Partie destinataire des DCP, qui en ont besoin pour la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du présent Bail. Elles ne sont pas susceptibles d'être transférées et communiquées à des sous-traitants et/ou prestataires, sauf à ce que ces derniers aient besoin d'avoir accès à ces DCP pour la gestion et l'exécution du présent Bail et ce sous réserve qu'ils prennent des mesures similaires à celles prévues à la présente clause pour assurer un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP.

Elles peuvent être transmises aux autorités compétentes, à leur demande, dans le cadre de procédures judiciaires, de recherches judiciaires et de sollicitations d'information des autorités ou afin de se conformer à d'autres obligations légales. Si les DCP sont transférées en dehors de l'Union Européenne, les Parties s'engagent à transférer les DCP vers un pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de la Commission européenne ou à mettre en place des mesures assurant un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP, telles que la signature de « clauses contractuelles types » de la Commission européenne.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la Réglementation Applicable exige ou conformément aux normes et recommandations de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Conformément à la Réglementation Applicable, les titulaires des DCP (ou « personnes concernées » au sens du RGPD) bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des données les concernant. Ils peuvent également, le cas échéant, en demander la portabilité et peuvent s'opposer aux traitements de leurs données ou en demander la limitation. Enfin, les titulaires de ces données peuvent émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de leurs données personnelles après leur décès. Chacune des Parties transférant des DCP à l'autre Partie garantit que les titulaires des DCP ont été informés de ces droits préalablement à la collecte des DCP et que le transfert est réalisé en conformité avec la Réglementation Applicable.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, d'opposition et de rectification des Données à Caractère Personnel pour des raisons légitimes. Ces droits peuvent être exercés par courrier électronique à l'adresse suivante:

Pour le Bailleur : dataprivacy@groupeidec.com
Pour le Preneur : e.loiselet@aquavithal.fr

ARTICLE XXIII.ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, Il est fait élection de domicile :

- Pour le Bailleur, en son siège social
- Pour le Preneur, en son siège social

En deux exemplaires originaux,

Fait et passé à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, Le 13/07/2022

LE BAILLEUR

SILO CAMPUS 41
37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75005 PARIS
RCS PARIS 894 195 847

LE PRENEUR

5- Levée droit de préemption mairie

h



LA CHAUSSEE SAINT-VICTOR
MAIRIE

05 FEV. 2024

Le Maire

à

FIDAL AVOCATS
Maître Dominique LEMAIRE
37 quai Ulysse Bernard
CS 14327
41043 BLOIS Cedex

N/Réf. : SB/GG/CC

La Chaussée-Saint-Victor,
le mercredi 31 janvier 2024

OBJET : courrier du 25/01/2024 - droit de préemption 146B avenue Maunoury (41260)

Maître,

Je vous confirme que le conseil municipal n'a pas, à ce jour, délimité de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire


Stéphane BAUDIN



Place Etienne Régnier - B.P. 50054 - 41261 La Chaussée Saint-Victor cedex

Tél. 02 54 55 40 40 - Fax 02 54 56 06 55 - E-mail : mairie@lcsv.fr

n

6- Accord bailleur sur transfert BEFA du 14 mars 2024

h

**GAILLETROUS
CAMPUS 41**

**SILO
CAMPUS 41**

Les soussignées :

- 1- **La société GAILLETROUS CAMPUS 41**
Société civile au capital de 3 000 Euros,
Demeurant 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de PARIS 894 229 442
- 2- **La société SILO CAMPUS 41**
Société civile au capital de 3 000 Euros,
Demeurant 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de PARIS 894 195 817

Représentées par Monsieur Lionel MARY, agissant en sa qualité de Gérant

Dénommées le « BAILLEUR »

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIIT :

- 1- Par acte sous seing privé en date du 13 juillet 2022, le BAILLEUR a conclu avec la société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital 54 600 Euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) 146 Bis Avenue Maunoury, Entrée B, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, et la SCI SILO CAMPUS 41, société civile au capital de 3 000 Euros, dont le siège social est 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS, Immatriculée au RCS de PARIS 894 195 817, deux baux commerciaux en état futur d'achèvement (ci-après « BEFA ») sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) prolongement de la Rue Copernic.
- 2- La société BLEU MARINE (PRENEUR) a informé le BAILLEUR qu'elle envisageait d'apporter son fonds de commerce ainsi que les 2 contrats de BEFA à la société A2SB, société par actions simplifiée au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 Bis Avenue Maunoury, Entrée B, Immatriculée au RCS de BLOIS 977 939 867.
- 3- Aux termes de l'article XII, Transmission du contrat des 2 BEFA, il est précisé que la cession devra être effectuée par acte notarié et que le BAILLEUR devra être convoqué à l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

CECI EXPOSE LE BAILLEUR DECLARE ET DECIDE CE QUI SUIIT :

- 1- Avoir été suffisamment informé du projet d'apport des 2 contrats BEFA à la société A2SB et donc renonce expressément à être convoqué à l'acte d'apport et à intervenir à l'acte.



- 2- Donner, en tant que de besoin son accord sur le transfert par apport des 2 contrats BEFA susvisés à la société A2SB.
- 3- Accepter que l'apport du fonds de commerce soit formalisé par acte sous seing privé et renoncer à la forme authentique.

Fait à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

Le jeudi 14 mars 2024

Le BAILLEUR

Société GAILLETROUS CAMPUS 41
Monsieur Lionel MARY, gérant

GAILLETROUS CAMPUS 41
37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 694 228 442



le BAILLEUR

Société SILO CAMPUS 41
Monsieur Lionel MARY, gérant

SILO CAMPUS 41
37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 694 195 817



7- Etat inscription fonds apporté

h



Greffe du tribunal de commerce de Blois
BP 1818 - 15 Rue du Père Brottier 41018 BLOIS Cedex
Téléphone : 0254780791
www.greffe-tc-blois.fr - www.infogreffe.fr

1/5

État certifié des inscriptions

Article R. 521-31 al.2 du code de commerce

Du chef de : SARL BLEU MARINE
Adresse requise : 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
N° d'identification : 400 186 730
Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement
A la demande de : FIDAL

Gages sans dépossession (à l'exception des gages portant sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculée) y compris gages des stocks et nantissements de l'outillage et du matériel pris antérieurement au 01/01/2022.

Article R. 521-2, 1° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels de parts sociales (Sociétés civiles, SARL, SNC)

Article R. 521-2, 2° du code de commerce

Néant

Privilegés du vendeur de fonds de commerce

Article R. 521-2, 3° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels et judiciaires de fonds de commerce, artisanal, agricole

Article R. 521-2, 4° du code de commerce

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
Requis par : FIDAL

Le greffier



Déclarations de créances en cas d'apport de fonds de commerce*Article R. 521-2, 5° du code de commerce*

Néant

Hypothèques maritimes à l'exception de celles enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 6° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies des navires à l'exception de ceux enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 7° du code de commerce*

Néant

Acte ou jugement translatif, constitutif ou déclaratif de propriété ou de droits réels portant sur un bateau*Article R. 521-2, 8° du code de commerce*

Néant

Hypothèques fluviales*Article R. 521-2, 9° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies de bateaux*Article R. 521-2, 10° du code de commerce*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
 Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
 Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 1468 Avenue MAUNOURY 41000 Blois
 Requis par : FIDAL

Le greffier



Mesures d'inaliénabilité décidées par le tribunal

Article R. 521-2, 11° du code de commerce

Néant

État des inscriptions de contrats de location et clauses de réserve de propriété en matière mobilière

Article L. 624-10 du code de commerce

Néant

Contrats de location et clauses de réserve de propriété

Article R. 521-2, 12° du code de commerce

Néant

Privilège du Trésor

Article R. 521-2, 13° du code de commerce

Néant

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

Article R. 521-2, 14° du code de commerce

Néant

Warrants agricoles

Article R. 521-2, 15° du code de commerce

Avertissement :

**Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023,
Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les
tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.**

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
Requis par : FIDAL

Le greffier



Opérations de crédit-bail en matière mobilière

Article R. 521-2, 16° du code de commerce

Néant

Saisies pénales de fonds de commerce

Article R. 521-2, 17° du code de commerce

Néant

Arrêts pris en application des articles L. 184-1 ou L. 511-11 code de la construction et de l'habitation portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce aux fins d'hébergement

Article R. 521-2, 18° du code de commerce

Néant

Apports de trésorerie et délais de paiement autorisés par le juge-commissaire

Articles L.622-17 III 2° et 3°, L. 631-14, L. 641-13 III du code de commerce ; R. 622-14 et R. 641-22 du code de commerce

Néant

Protêts et certificats de non-paiement

Art. L.511- 52 à L.511-60 c. com., Art. R.511-2 à R.512-1 c. com., Art. L.131-61 à L.131-68 c. mon. et fin. Art. R.131-46 à R.131-51 c. mon. et fin.

Néant

Warrants autres qu'agricoles (pétroliers, hôteliers et industriels)

Articles L. 523-1 à L. 523-15 et R. 523-1 du code de commerce ; L. 524-1 à L. 524-21 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
 Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
 Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 1469 Avenue MAJOURY 41000 Blois
 Requis par : FIDAL

Le greffier



État des inscriptions de nantissement de l'outillage et du matériel*Articles L. 525-1 suivants du code de commerce (abrogés)*

Néant

État des inscriptions de gage des stocks*Article L. 527-1 et suivants du code de commerce (abrogés)*

Néant

Suite à l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et au décret n°2021-1888 du 29 décembre 2021, la publicité des nantissements judiciaires de parts de société civile est opérée uniquement par le dépôt en annexe au RCS de l'acte de nantissement signifié. Dès lors, nous vous invitons à consulter le registre du commerce et des sociétés auprès duquel la société dont les parts sont nanties est immatriculée.

Fin de l'état

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
Requis par : FIDAL

Le greffier



8- Kbis société BLEU MARINE

Greffé du Tribunal de Commerce de Blois
15 RUB DU PÈRE BROTTIER
41018BLOIS CEDEX

N° de gestion 1995B00074

Code de vérification : dDp5FVIGLS
<https://contrôle.infogreffe.fr/contrôle>



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 24 janvier 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 400 186 730 R.C.S. Blois
Date d'immatriculation 06/03/1995
Dénomination ou raison sociale SARL BLEU MARINE
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 54 600,00 Euros
Adresse du siège 146B Avenue Maunoury, Entrée B 41260 La Chaussée-Saint-Victor
Durée de la personne morale Jusqu'au 05/03/2094
Date de clôture de l'exercice social 30 juin

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant
Nom, prénoms LOISELET Etienne Georges Gerard Marie
Date et lieu de naissance Le 25/08/1965 à Fiers (61)
Nationalité Française
Domicile personnel 4 Rue de la Touche 41120 Chitenay
Gérant
Nom, prénoms PERROT Vincent Jérôme
Date et lieu de naissance Le 22/05/1966 à Arcachon (33)
Nationalité Française
Domicile personnel 10 Rue de Saint-Bohaire 41190 Saint-Lubin-en-Vergonnois

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ ET A L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 146B Avenue Maunoury, Entrée B 41260 La Chaussée-Saint-Victor
Nom commercial AQUAVITHAL
Enseigne AQUAVITHAL
Activité(s) exercée(s) Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers. Enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme
Date de commencement d'activité 20/03/1995
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

h

**9- Assemblée générale extraordinaire BLEU MARINE 15 janvier
2024, assemblée générale extraordinaire A2SB 15 janvier 2024.**

SAS A2SB
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 146 B avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
RCS de BLOIS 40018673000018

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 15 janvier 2024**

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 15 janvier, à 20 heures,
La SARL BIEU MARINE par son représentant Monsieur LOISELET Etienne, associé unique de la société la SAS A2SB, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, s'est réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 146 Bis avenue Maunoury 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, sur convocation de la gérance.

Sont présent

- Monsieur LOISELET Etienne représentant la SARL BLEU MARINE, propriétaires de 1 000 parts sociales.

Seul associé de la Société et représentant, en tant que tels, la totalité des parts sociales composant le capital de la société.

Dès lors, l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Etienne LOISELET, gérant associé.

Le Président rappelle que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à disposition des membres de l'Assemblée :

- Le rapport de la gérance
- Le texte du projet de la résolution qui est soumise à l'assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration

PREMIERE RESOLUTION

- L'assemblée Générale prend connaissance de l'offre d'apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB pour un montant de 622 000 € dont 500 000 € en éléments incorporels et 122 000 € en éléments corporels. Cet apport se fait en contrepartie d'une prise de participation par augmentation du capital de la SAS A2SB à hauteur de 492 000 € pour posséder 80 % des parts sociales. La soulte restante de 130 000 € sera versé sur le compte de la SARL BLEU MARINE.

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

N

DEUXIEME RESOLUTION

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

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après la lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Mr Etienne LOISELET

h

SARL BLEU MARINE
Société Civile au capital de 54 600 euros
Siège social : 146 B avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
RCS de BLOIS 40018673000018

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 15 janvier 2024

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 15 janvier, à 20 heures,

Les associés de la société SARL BLEU MARINE, Société à responsabilité limitée au capital de 54 600 euros, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 146 Bis avenue Maunoury 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, sur convocation de la gérance.

Sont présent

Monsieur Vincent PERROT, propriétaire de 2 184 parts sociales.

Monsieur LOISELET Etienne, propriétaires de 2 730 parts sociales.

Monsieur Jean Pierre BROUST, propriétaire de 546 parts sociales.

Seuls associés de la Société et représentant, en tant que tels, la totalité des parts sociales composant le capital de la société.

Dès lors, l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Etienne LOISELET, gérant associé.

Le Président rappelle que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB**
- **Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.**

Le Président dépose sur le bureau et met à disposition des membres de l'Assemblée :

- **Le rapport de la gérance**
- **Le texte du projet de la résolution qui est soumise à l'assemblée.**

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration

PREMIERE RESOLUTION

- **L'assemblée Générale prend connaissance de l'offre d'apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB pour un montant de 622 000 € dont 500 000 € en éléments incorporels et 122 000 € en éléments corporels. Cet apport se fait en contrepartie d'une prise de participation à l'augmentation du capital de la SAS A2SB à hauteur de 492 000 € pour posséder 80 % des parts sociales. La soulte restante de 130 000 € devant servir au remboursement des emprunts et autres dettes de la SARL BLEU MARINE.**

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



DEUXIEME RESOLUTION

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

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après la lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Mr Etienne LOISELET

Mr Vincent PERROT

Mr Jean Pierre BROUST

u

10- PROCES VERBAUX DE RECEPTION

h

12

PROCES VERBAL DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

DU CENTRE SPORTIF ET AQUATIQUE
Situé 21, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

Conformément au bail commercial signé entre la SCI **GAILLETROUS CAMPUS 41**, le **BAILLEUR**, et la société **BLEU MARINE**, le **PRENEUR**, le 13 juillet 2022, les parties se sont réunies, ce jour, dans les « **LIEUX LOUES** » objet dudit bail,

- Monsieur **Etienne LOISELET**, représentant la société **BLEU MARINE**,
- Monsieur **Lionel MARY** représentant la SCI **GAILLETROUS CAMPUS 41**

pour constater l'achèvement des travaux des « **LIEUX LOUES** », sis **21, rue de la Paix – 41260 La Chaussée-Saint-Victor**

Le **BAILLEUR** déclare avoir réceptionné les travaux, ce jour, un instant avant les présentes.

Les parties reconnaissent que les travaux satisfont à la désignation des « **LIEUX LOUES** » et qu'en conséquence, il y a lieu d'en accepter la mise à disposition :

- **AVEC RESERVES**
- ~~**SANS RESERVES**~~

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement auquel est annexée la liste des réserves (**ANNEXE n°1**), prévaudra comme état des lieux d'entrée pris à : **L'ETAT NEUF**.

Le dernier indice **I.L.A.T.** publié à la date de ce jour est l'indice du 3^{ème} trimestre 2023 d'une valeur de 132,15, paru au **J.O.** le 22/12/2023 et qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer

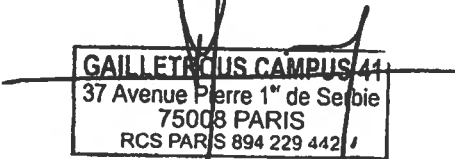
La surface de plancher des « **LIEUX LOUES** » est de 3 078 m², selon le relevé de surface établi par le cabinet de Géomètre-Expert **GEOMEXPERT** en date du 13 novembre 2023.

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement vaut avenant n°2 au bail.

Le cahier des charges de l'Association Syndicale Libre régissant le lotissement privé « **CAMPUS by GROUPE IDEC** » est annexé aux présentes (**ANNEXE n°2**).

Il est établi en **deux exemplaires originaux**.

Fait à La Chaussée Saint Victor, le 14 mars 2024

SARL BLEU MARINE LE PRENEUR Représentée par Etienne LOISELET 	GAILLETROUS CAMPUS 41 LE BAILLEUR Représentée par Lionel MARY  GAILLETROUS CAMPUS 41 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 PARIS RCS PARIS 894 229 442 /
---	--

Siège Social : 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75008 PARIS - Tél : 01 44 94 94 50 – www.groupeidec-invest.com - invest@groupeidec.com

GAILLETROUS CAMPUS 41 Société civile immobilière – Capital : 3 000 € - R C S PARIS 894 229 442 - Code APE 6820B – N°TVA intracommunautaire FR 78 894 229 442

IDEC
INVEST



PROCES VERBAL DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

PARKING SILO

Situé 19, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

Comprenant :

- 119 places de stationnement VL dont 6 avec borne électrique,
- 4 emplacements vélo

Conformément au bail commercial signé entre la SCI **SILO CAMPUS 41**, le **BAILLEUR**, et la société **BLEU MARINE**, le **PRENEUR**, le 13 juillet 2022, les parties se sont réunies, ce jour, dans les « LIEUX LOUES » objet dudit bail,

- Monsieur **Etienne LOISELET**, représentant la société **BLEU MARINE**,
- Monsieur **Lionel MARY** représentant la SCI **SILO CAMPUS 41**

pour constater l'achèvement des travaux des « LIEUX LOUES », sis **19, rue de la Paix – 41260 La Chaussée-Saint-Victor**

Le **BAILLEUR** déclare avoir réceptionné les travaux, ce jour, un instant avant les présentes.

Les parties reconnaissent que les travaux satisfont à la désignation des « LIEUX LOUES » et qu'en conséquence, il y a lieu d'en accepter la mise à disposition :

- ~~— AVEC RESERVES —~~
- **SANS RESERVES**

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement auquel est annexée la liste des réserves (ANNEXE n°1), prévaudra comme état des lieux d'entrée pris à : L'ETAT NEUF.

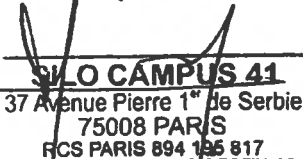
Le dernier indice I.L.A.T. publié à la date de ce jour est l'indice du 3^{ème} trimestre 2023 d'une valeur de 132,15, paru au J.O. le 22/12/2023 et qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement vaut avenant n°1 au bail.

Le cahier des charges de l'Association Syndicale Libre régissant le lotissement privé « **CAMPUS by GROUPE IDEC** » est annexé aux présentes (ANNEXE n°2).

Il est établi en **deux exemplaires originaux**.

Fait à La Chaussée Saint Victor, le 14 mars 2024

SARL BLEU MARINE LE PRENEUR Représentée par Etienne LOISELET 	SILO CAMPUS 41 LE BAILLEUR Représentée par Lionel MARY  SILO CAMPUS 41 37 Avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie 75008 PARIS RCS PARIS 894 195 817
---	---

SILO CAMPUS 41

ANNEXE AU PROCES VERBAL DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

PARKING SILO

Situé 19, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

ANNEXE n°1 : LISTE DES RESERVES CONSTATEES CE JOUR

Détails du problème

Détails du problème



Date de création	14 mars 2024, 18:15 CET
Créé par	Tiffany LEMAY
Nombre total d'éléments	470
Trié par	ID (Ordre croissant)
Filtré par	Date de création (14 mars 2024)

Handwritten signature

SILO CAMPUS 41

**ANNEXE AU PROCES VERBAL
DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT**

PARKING SILO

Situé 19, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

**ANNEXE n°2 : CAHIER DES CHARGES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
REGISSANT LE LOTISSEMENT PRIVE « CAMPUS BY GROUPE IDEC**

h n

Siège Social : 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75008 PARIS - Tél : 01.44.94.94.50 – www.groupeidec-invest.com - invest@groupeidec.com

IDEC
INVEST

SILO CAMPUS 41 Société civile immobilière – Capital : 3 000 € - R.C.S PARIS 894 195 817 - Code APE 6820B – N°TVA Intracommunautaire FR 83 894 195 817

n

LOIR ET CHER (41)
LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

LOTISSEMENT CAMPUS by GROUPE IDEC

CAHIER DES CHARGES

Version du 21 juillet 2022

SNC FP CAMPUS 41
37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS

SNC FP CAMPUS 41
37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 891 806 663

h
K

Annexe 2
Contrat d'émission OCA

[Voir ci-joint]

**CONTRAT D'ÉMISSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES
EN ACTIONS – OCA**

A2SB
(Société)

et

GROUPE IDEC INVEST INNOVATION
(Obligataire)

SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	4
1.1	Définitions	4
1.2	Interprétations	7
2.	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE	7
3.	ÉMISSION, SOUSCRIPTIONS ET LIBÉRATIONS DES OCA	8
3.1	Émission	8
3.2	Souscription.....	8
3.3	Libération	9
4.	CARACTÉRISTIQUES DES OCA.....	9
4.1	Forme des titres	9
4.2	Valeur nominale et prix d'émission.....	9
4.3	Intérêts	10
4.4	Transmission.....	10
4.5	Durée de l'Emprunt Obligataire	10
4.6	Remboursement.....	10
4.7	Remboursement volontaire anticipé	11
4.8	Exigibilité anticipée	11
4.9	Modalités des paiements effectués par la Société	12
5.	MASSE DES OBLIGATAIRES	12
6.	CONVERTIBILITÉ DES OCA EN ACTIONS	13
6.1	Cas emportant droit à conversion anticipée des OCA par l'Obligataire	13
6.2	Modalités de conversion	14
6.3	Taux de conversion	15
6.4	Droits attachés aux actions qui seront émises.....	15
7.	DECLARATIONS ET GARANTIES DE LA SOCIETE	15
7.1	Déclarations	15
7.2	Statut.....	15
7.3	Pouvoir et capacité.....	15
7.4	Autorisations au regard du Contrat	16
7.5	Force obligatoire	16
7.6	Absence de conflit.....	16
7.7	Obligations inconditionnelles et pari passu	16
7.8	Procédure collective.....	16
7.9	État d'Insolvabilité.....	16
7.10	Respect des lois	16
7.11	Sanction Internationales	17
7.12	Dates d'établissement des déclarations et des garanties.....	17
8.	STIPULATIONS DIVERSES	17
8.1	Élection de domicile	17
8.2	Loi applicable - Juridiction	17

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (i) **A2SB**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé Entrée B, 146 B, avenue Maunoury, 41260 La-Chaussée-Saint-Victor et immatriculée sous le numéro unique d'identification Siren 977 939 867 R.C.S. Blois, représentée aux fins des présentes par Monsieur Etienne Loiselet, Président de ladite société, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée la « **Société** »

DE PREMIÈRE PART

ET

- (i) **Groupe Idec Invest Innovation**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 3 000 euros dont le siège social est situé 37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 905 296 802 RCS Paris, représentée par son directeur général, Monsieur Lionel Mary, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l'« **Obligataire** »

DE SECONDE PART

Les soussignées de première part et de seconde part étant dénommées, individuellement une « **Partie** » et ensemble, les « **Parties** ».

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (A) Afin de financer la poursuite du développement de la marque Aquavithal dans le cadre d'un partenariat avec le Groupe Idec, la Société envisage de procéder à une augmentation de capital réservée à l'Obligataire par voie d'émission de 123 299 actions nouvelles ordinaires (l'« **Augmentation de Capital** »).
- (B) Monsieur Etienne Loiselet a informé l'Obligataire de ce que la Société avait des besoins de trésorerie supplémentaires non prévus dans son plan d'affaires, mais auxquels il était nécessaire de répondre pour lui permettre de sécuriser l'achat de son matériel en prévision du commencement de son activité.
- (C) Il a donc été évoqué l'éventualité de faire émettre par la Société un emprunt obligataire convertible d'une durée de sept (7) ans et d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros à souscrire par l'Obligataire.
- (D) Aux fins d'établir les principes, modalités et conditions de l'emprunt obligataire sus-évoqué, de l'Augmentation de Capital ainsi que d'autres opérations à réaliser concomitamment, un term sheet a été signé le 6 février 2024 (le « **Term Sheet** »).
- (E) Dans l'attente de la conclusion de l'emprunt obligataire sus-évoqué, l'Obligataire a apporté un soutien financier à la Société au moyen d'une avance en compte courant d'associé d'un montant de trois cent mille (300 000) euros (l'« **Avance** »), visant à lui permettre de répondre au besoin immédiat en fonds de roulement de la Société.

L'Avance a été matérialisée par une convention d'avance de compte courant en date du 7 février 2024.

- (F) La Société projette donc d'émettre un emprunt obligataire, d'une durée de sept (7) ans, d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros via l'émission de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) obligations d'un (1) euro de valeur nominale chacune, convertibles en actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés de la Société au profit de l'Obligataire (les « **OCA** »).
- (G) Concomitamment à l'émission des OCA, il est prévu la réalisation des opérations et engagements suivants qui forment un tout indivisible :
 - (i) augmentation de capital de la société A2SB d'un montant de 123 299 euros par la création de 123 299 actions nouvelles d'un (1) euro chacune émises au pair, dont la souscription serait réservée en totalité à l'Obligataire,
 - (ii) apport à la Société du fonds de commerce de la société Bleu Marine (400 186 730 RCS Blois) pour une valeur nette de 492 000 euros, et versement d'une soulte de 130 000 euros
 - (iii) conclusion d'un pacte régissant les relations entre les associés de la Société (le « **Pacte** »).
- (H) La Société a été constituée le 21 juillet 2023, elle a moins de deux années d'existence et n'a pas régulièrement approuvé les comptes de deux exercices clos à ce jour. En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L. 228-39 du Code de commerce, elle a désigné un commissaire qui a procédé à la vérification de l'actif et du passif préalablement à l'émission.
- (I) Au jour des présentes, le capital de la Société est intégralement libéré et est divisé en mille (1 000) actions d'un (1) euro de valeur nominale.
- (J) Le présent contrat d'émission d'obligations convertibles en actions (le « **Contrat** ») a donc pour objet de fixer les conditions et les modalités de l'émission, par la Société, des OCA.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Pour l'interprétation et l'exécution du Contrat, les termes et expressions ci-après auront, à moins que le contexte n'exige une autre signification, la signification suivante :

Actions Nouvelles : a le sens qui lui est donné à l'Article 6.2.

Affilié :	désigne, par rapport à une Entité donnée, toute Entité Contrôlant cette Entité, Contrôlée par cette Entité, ou sous le Contrôle commun d'une tierce Entité avec cette Entité.
Annexe :	désigne les annexes jointes au Contrat (ainsi que leurs propres annexes le cas échéant), qui en font partie intégrante.
Article :	désigne un article du Contrat.
Assemblée des Obligataires	a le sens qui lui est donné à l'Article 5.
Avance	a le sens qui lui est donné au (E) du Préambule.
Bulletin de Souscription	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.2.
Conditions Préalables	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.2.
Contrat :	a le sens qui lui est donné au (J) du Préambule.
Contrôle :	désigne le fait de contrôler directement ou indirectement une société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dans la rédaction en vigueur à la date des présentes. Le verbe « <i>Contrôler</i> » et le participe présent « <i>Contrôlant</i> » étant interprétés conformément à ce qui précède.
Date d'Échéance :	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.5.
Date d'Émission :	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.1.
Date d'Inscription :	a le sens qui lui est donné à l'Article 6.2.
Date de Paiement d'Intérêts :	désigne le dernier jour de chaque Période d'Intérêts.
Date de Remboursement :	désigne la date à laquelle les OCA non converties seront intégralement remboursées par la Société, visée à l'Article 4.8.

Emprunt Obligataire : a le sens qui lui est donné à l'Article 3.1.

Entité : désigne toute personne physique ou morale, ainsi que toute société en participation, fonds commun de placement à risques, *trust*, *limited partnership*, fondation et toute organisation similaire ou équivalente, à l'exclusion de toute entité étatique.

Filiale désigne une entité dans laquelle la Société détient, ou viendrait à détenir, une participation au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce, de manière directe ou indirecte, étant précisé qu'à la date de signature des présentes, la Société ne détient aucune participation.

Intérêt : a le sens qui lui est donné à l'Article 4.3.

Notification : a le sens qui lui est donné à l'Article 6.2.

OCA : a le sens qui lui est donné au (F) du Préambule.

Obligataire : désigne la société Groupe Idec Invest Innovation, soussignée.

Pacte : a le sens qui lui est donné au (G) du Préambule.

Parties : désigne la société A2SB et la société Groupe Idec Invest Innovation, soussignées.

Période d'Intérêts : désigne toute période au titre de laquelle seront calculés les Intérêts et déterminée comme suit :

- chaque Période d'Intérêts commencera à courir le premier jour de chaque année civile ;
- chaque Période d'Intérêts aura une durée de douze (12) mois consécutifs, à l'exception de la première qui débutera à la Date de Libération et se terminera le 31 décembre de la même année et de la dernière qui prendra fin à la Date de Remboursement ou à la Date d'Échéance.

Préambule : désigne le préambule du Contrat.

Représentant de la Masse des Obligataires : a le sens qui lui est donné à l'Article 5.

Sarl Bleu Marine : désigne la société Bleu Marine, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 euros, dont le siège social est sis 146, bis avenue Maunoury, 41000 Blois, immatriculée sous le numéro d'identification unique SIREN 400 186 730 RCS Blois, intégralement détenue par Messieurs Vincent Perrot Etienne Loiselet.

Société : désigne la société A2SB, société émettrice, soussignée.

Valeur Nominale : a le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.

1.2 Interprétations

Dans le Contrat, sauf si le contexte l'exige autrement :

- (i) les références faites à des Articles et Annexes visent les Articles et Annexes du Contrat, sauf stipulation contraire, et les références au Contrat incluent les Annexes ;
- (ii) les titres des Articles et Annexes sont inclus pour la seule commodité des Parties et n'affectent pas l'interprétation de ces Articles et Annexes ;
- (iii) les mots masculins s'entendent également au féminin et vice-versa ;
- (iv) le singulier inclut le pluriel et vice-versa ; et
- (v) toute référence à une loi, un décret ou un règlement est réputée porter également sur les modifications qui y sont apportées et les références faites à toute loi incluent tous ses décrets ou autres règlements d'application.

2. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Émetteur	La Société.
Montant de l'emprunt obligataire :	Six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros.
Nature des obligations :	Obligations convertibles en actions de la Société.
Valeur nominal unitaire :	Un (1) euro.
Émission :	En une seule tranche.

Durée :	Sept (7) années à compter de la date de souscription.
Souscription :	Réservée à l'Obligataire.
Libération :	En numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, intégralement lors de la souscription.
Intérêts :	Coupon de 6,5% payable à la Date d'échéance ou le taux d'intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la Société, si celui-ci est supérieur.
Remboursement :	A la Date d'Echéance ou de manière anticipée en numéraire, mettant fin à la faculté de conversion.
Prime de non-Conversion :	12 % qui pourra être versée à l'Obligataire en une ou plusieurs fois au plus tard deux (2) ans après la Date d'Echéance.
Taux de conversion :	Une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1) action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

3. ÉMISSION, SOUSCRIPTIONS ET LIBÉRATIONS DES OCA

3.1 Émission

Conformément à la décision de son assemblée générale extraordinaire en date du 28 juin 2024 (la « **Date d'Émission** »), la Société a émis, sans offre de titres financiers au public, un emprunt obligataire convertible d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros représenté par six-cent-vingt-neuf-mille-cinq-cents (629 500) obligations d'un (1) euro de valeur nominale chacune, convertibles en actions ordinaires de la Société, aux conditions et selon les modalités fixées dans le Contrat (l'« **Emprunt Obligataire** »).

Ladite décision d'émission emporte, au profit de l'Obligataire, suppression du droit préférentiel de souscription des associés de la Société à l'Emprunt Obligataire.

Ladite décision d'émission emporte, au profit de l'Obligataire, renonciation expresse des associés de la Société à leur droit préférentiel de souscription portant sur les actions qui seront émises par conversion des OCA.

3.2 Souscription

L'Obligataire s'engage à souscrire aux OCA, en intégralité à la Date d'Émission, sous réserve de la constatation de la réalisation des conditions préalables suivantes (les « **Conditions Préalables** ») :

- (i) remise à l'Obligataire par la Société d'une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés ayant décidé l'émission des OCA ;

- (ii) remise à l'Obligataire par la Société d'une copie certifiée conforme du rapport du Président à l'assemblée générale extraordinaire des associés ayant décidé l'émission des OCA ;
- (iii) remise à l'Obligataire par la Société du rapport spécial du commissaire aux comptes de la Société sur l'émission des OCA avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de l'Obligataire, le rapport ne comportant aucune observation ;
- (iv) remise à l'Obligataire par la Société du rapport spécial du commissaire à la vérification du passif et de l'actif aux comptes de la Société conformément aux dispositions de l'article L. 228-39 du Code de commerce en vue de l'émission des OCA, le rapport ne comportant aucune observation ;
- (v) remise à l'Obligataire par la Société d'une copie certifiée conforme de ses statuts à jour à la Date d'Émission.

La souscription aux OCA émises a été intégralement réservée à l'Obligataire après suppression du droit préférentiel de souscription des associés de la Société.

La période de souscription aux OCA est ouverte à compter de la date de réalisation de l'ensemble des Conditions Préalables et jusqu'au 30 septembre 2024.

La souscription aux OCA émises interviendra en une tranche unique.

L'exercice du droit de souscription à la date susmentionnée sera constaté par la remise au Président de la Société d'un bulletin de souscription dont un modèle figure en **Annexe 3.2** (le « **Bulletin de Souscription** »).

3.3 Libération

Les OCA seront libérées intégralement, au choix de l'Obligataire, en numéraire par versement sur le compte bancaire de la Société et/ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, dont notamment l'Avance, à la date de leur souscription (la « **Date de Libération** ») qui interviendra dans les conditions fixées à l'Article 3.2.

4. CARACTÉRISTIQUES DES OCA

4.1 Forme des titres

Les OCA seront émises sous la forme nominative et donneront lieu à une inscription en compte, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2 Valeur nominale et prix d'émission

La valeur nominale de chaque OCA est d'un (1) euro (la « **Valeur Nominale** »).

Les OCA sont émises à un prix d'émission égal à 100 % de la Valeur Nominale, soit un (1) euro par OCA.

4.3 Intérêts

Les OCA produiront un intérêt annuel calculé au taux fixe de six et demi pour cent (6,5%) sur la base du capital de l’Emprunt Obligataire libéré à la Date de Paiement d’Intérêts ou au taux d’intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la Société, si celui-ci est supérieur (l’« Intérêt »).

L’Intérêt sera payable (i) au siège du propriétaire des OCA, (ii) annuellement à terme échu dans les trente (30) jours de la Date de Paiement d’Intérêts. Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les Intérêts échus et non payés seront capitalisés avec le montant impayé au titre duquel ils sont dus, dans la mesure où ils seraient dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

L’Intérêt est calculé en retenant, pour chaque OCA, le nombre exact de jours de la Période d’Intérêts concernée rapporté à une année de 365 jours.

Les OCA cessent de porter intérêt (i) du jour de leur conversion ou (ii) du jour où, mises en remboursement par la Société, elles sont intégralement remboursées en nominal et Intérêts.

En cas de remboursement anticipé, les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement sur les OCA remboursées sont payés intégralement en même temps que le principal.

4.4 Transmission

La transmission des OCA s'effectuera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ainsi que selon les conditions prévues par le Pacte et les statuts de la Société.

Tout tiers qui viendrait à détenir, du fait d’une transmission à son profit, tout ou partie de l’une quelconque des OCA, sera substitué aux droits et obligations de l’Obligataire ayant procédé à cette transmission à son profit, tels que ceux-ci résultent du Contrat et sera, en conséquence, lié par les présentes, et bénéficiera des stipulations du Contrat à compter du jour de ladite transmission.

4.5 Durée de l’Emprunt Obligataire

L’Emprunt Obligataire est conclu pour une durée de sept (7) années à compter de la Date d’Émission.

L’Emprunt Obligataire expirera donc au jour de la date anniversaire de la Date d’Émission suivant la septième (7^e) année de la Date d’Émission (la « Date d’Échéance »).

4.6 Remboursement

L’Emprunt Obligataire est remboursable en une seule fois à la Date d’Échéance ou par anticipation en cas de survenance d’un des événements prévus à l’Article 4.8.

L'Emprunt Obligataire sera remboursé en numéraire. La conversion en actions ordinaires de la Société interviendra exclusivement dans les cas prévus à l'Article 6.1 et l'ensemble des OCA non converties en actions seront intégralement remboursées en numéraire par la Société et feront l'objet du paiement de leur Valeur Nominale, soit un (1) euro par OCA majorée de l'Intérêt couru depuis la dernière Date d'Échéance d'Intérêts.

En outre, les obligations non converties seront remboursées au pair majoré d'une prime de non-conversion de douze pourcent (12 %) l'an à partir de la souscription, en sus de l'Intérêt, calculée sur une base de trois cent soixante-cinq (365) jours par période de douze (12) mois entiers et consécutifs.

Cette prime pourra être reversée à l'Obligataire en une ou plusieurs fois, dans un délai de vingt-quatre (24) mois maximum à compter de la Date d'Échéance. Dans une telle hypothèse, l'absence de conversion des OCA à la Date d'Échéance ou, le cas échéant, à la date de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, rendra exigible le versement, par la Société à l'Obligataire, d'une prime de non-conversion calculée *pro rata temporis* à compter de la date de libération des OCA, d'un montant calculé en vue de porter le taux global de rendement actuariel brut de chaque OCA non convertie à 9,06961 % l'an maximum, intérêts inclus.

A la Date d'Échéance ou par anticipation en cas de survenance d'un des événements prévus à l'Article 4.8, les OCA qui n'auraient pas été intégralement libérées conformément aux stipulations de l'Article 3.3, seront annulées sans que l'Obligataire ne puisse se prévaloir d'un quelconque préjudice à ce titre.

4.7 Remboursement volontaire anticipé

Il pourra être procédé au remboursement anticipé en numéraire de l'Emprunt Obligataire à la demande de la Société à tout moment, à condition d'en avoir averti l'Obligataire au moins trente (30) jours à l'avance.

Toutes sommes dues par la Société et non encore versées à l'Obligataire à la date de remboursement anticipé lui seront réglées le même jour que celui de la date d'effet du remboursement anticipé.

4.8 Exigibilité anticipée

Le Représentant de la Masse des Obligataires pourra, sur décision de l'Assemblée des Obligataires, par simple notification écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société, rendre exigible la totalité des OCA en cas de survenance de l'un des événements figurant à l'Article 6.1 ci-après.

La Société devra informer le Représentant de la Masse des Obligataires, dans un délai de quinze (15) jours, de la survenance de tout événement permettant de rendre exigibles par anticipation les OCA.

Dans l'hypothèse où un cas d'exigibilité anticipée surviendrait, la Société disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de la réception de la notification visée ci-dessus par le Représentant de la Masse des Obligataires pour régulariser la situation en vue de faire cesser le cas d'exigibilité anticipée.

A défaut de régularisation à bonne date et sauf dérogation expresse écrite du Représentant de la Masse des Obligataires, les OCA seront, sur simple notification de l'Obligataire à la Société, effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, exigibles par anticipation dans les conditions prévues aux Articles 4.8 et 4.9 sans que la Société n'ait à remplir une quelconque autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme. La Société sera alors tenue au remboursement et au paiement de toutes sommes dues à l'Obligataire ayant prononcé l'exigibilité de ses OCA.

L'Obligataire pourra se prévaloir, à tout moment ou dans les délais spécialement stipulés, des causes d'exigibilité prévues au Contrat, sans que le non-exercice de ses droits implique une renonciation de sa part.

En cas de mise en œuvre de l'exigibilité anticipée des OCA, les OCA devront être remboursées dans les trente (30) jours de la notification adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires (cette date constituant la « **Date de Remboursement** »), le remboursement portant sur l'intégralité des sommes dues au titre des OCA (en ce compris l'Intérêt couru) sauf si l'Obligataire décide de convertir de manière anticipée ses OCA, les stipulations de l'Article 6 étant alors appliquées.

4.9 Modalités des paiements effectués par la Société

Tous paiements devant être effectués par la Société en vertu des OCA devront être faits par virement en fonds immédiatement disponibles sur le compte ouvert par l'Obligataire dans les livres de tout établissement financier indiqué préalablement à la Société (ou, au cas où les coordonnées du compte du porteur d'OCA ne seraient pas préalablement communiquées à la Société, par chèque établi à l'ordre du porteur des OCA).

Tout virement devra être annoncé par courrier électronique transmis trois (3) jours avant la date de paiement considérée et indiquant le montant dû et la date prévue pour le paiement.

Le Représentant de la Masse des Obligataires pourra procéder à la vérification du montant et du mode de calcul de toute somme due par la Société à l'Obligataire.

Le service financier des OCA sera assuré par la Société et à ses frais.

5. MASSE DES OBLIGATAIRES

En tant qu'obligataire unique, l'Obligataire exercera personnellement les pouvoirs attribués par la loi au représentant de la masse des obligataires (le « **Représentant de la Masse des Obligataires** ») et aux assemblées d'obligataires (l'« **Assemblée des Obligataires** »).

6. CONVERTIBILITÉ DES OCA EN ACTIONS

6.1 Cas emportant droit à conversion anticipée des OCA par l'Obligataire

L'Obligataire disposera du droit d'imposer la conversion de ses OCA en cas de survenance d'un des événements suivants :

- (i) cession emportant un changement de contrôle de la Société et/ou en cas de changement de contrôle de la SARL Bleu Marine au sens de l'article L. 233-3 du Code du commerce ;
- (ii) non-réalisation par la Société des objectifs principaux fixés aux termes du business plan arrêté entre les Parties tel que figurant en **Annexe 6.1** du Contrat;
- (iii) non-respect par la Société de l'un quelconque de ses engagements et/ou obligations (notamment le règlement de son loyer) au titre de son bail commercial ;
- (iv) non réalisation de l'apport du fonds de commerce de la SARL Bleu Marine à la Société avant le 30 avril 2024 ;
- (v) non-obtention par la Société des financements bancaires tel que prévus au Business Plan avant le 15 juin 2024 ;
- (vi) non-certification des comptes de la Société par le ou les commissaires aux comptes, dans la mesure où la Société a un commissaire aux comptes, ou de comptes non attestés par le dirigeant de la Société dans la mesure où la Société ne disposerait pas de commissaire aux comptes ;
- (vii) procédure d'alerte du commissaire aux comptes sur les comptes de la Société avec émission par le commissaire aux comptes d'un rapport spécial (2^{ème} phase de la procédure);
- (viii) En cas de changement des mandataires sociaux de la Société ou de la SARL Bleu Marine sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires ;
- (ix) ouverture d'une procédure de règlement amiable, cessation d'activités, état de cessation de paiements, redressement, mise en liquidation amiable ou judiciaire ou dissolution de la Société; toutefois, le jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde de la société émettrice n'empêche pas déchéance du terme, conformément aux dispositions de l'article L. 622-29 du Code de commerce ;
- (x) non-respect des stipulations essentielles du Pacte et/ou de ses avenants ultérieurs éventuels constituant pour l'Obligataire une violation grave ou substantielle du Pacte et constitutif d'un préjudice dans le cadre de l'exécution du Pacte ;

- (xi) fusion, scission, dissolution, apport partiel d'actifs, dissolution par confusion de patrimoines de la Société initiée sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires ;
- (xii) au cas où, sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires, (a) les titres de la Société sont cédés ou apportés en partie au sens de l'article L 233-3 ou en totalité, (b) le fonds de commerce de la Société est cédé, ou apporté en totalité, ou (c) l'activité de la Société est interrompue complètement ou substantiellement ;
- (xiii) inexactitude de l'une des déclarations faites par la Société au sein du Contrat ;
- (xiv) changement significatif de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités de la Société et/ou de ses Filiales sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires ;
- (xv) non-paiement à la Date d'échéance, en principal ou intérêts, de l'Emprunt Obligataire ou de toutes sommes dues par la Société, au titre du Contrat, qui n'aurait pas été régularisé au terme d'un délai de trente (30) jours ;
- (xvi) survenance d'un cas d'exigibilité anticipé d'une dette bancaire de la Société ou de l'un de ses Affiliés, non régularisé dans un délai de trente (30) jours ;
- (xvii) cessation d'activité de la Société, à l'exception des cessations d'activité décidées d'un commun accord entre les Parties.

6.2 Modalités de conversion

En application de l'Article 6.1, l'Obligataire pourra exercer son droit à conversion sur tout ou partie de ses OCA à la Date d'Échéance exclusivement en cas de non remboursement de l'Emprunt Obligataire ou, le cas échéant, par anticipation en cas de survenance de l'un des autres cas visés à l'Article 6.1.

La libération des actions nouvelles émises en contrepartie de la conversion de tout ou partie des OCA s'opérera par compensation, à due concurrence avec la créance obligataire arrivée à échéance et pour le montant dont la conversion est demandée.

L'émission des actions nouvelles issues de la conversion des OCA entraînera la disparition des OCA correspondantes.

Les demandes de conversion devront être notifiées par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, dont un modèle figure en **Annexe 6.2** (la « **Notification** »), à la Société ou remise au siège contre reçu, au plus tard trente (30) jours ouvrés suivant la Date d'Échéance ou, le cas échéant, la date de conversion anticipée en application de l'Article 6.1.

Dans les cinq (5) jours de la réception de cette demande, la Société pourra adresser à l'Obligataire un bulletin de souscription à l'augmentation de capital correspondante, sans que l'envoi ou non d'un tel bulletin soit une condition de la souscription des actions nouvelles résultant de la conversion. En cas d'envoi d'un tel bulletin, l'Obligataire devra le retourner dûment rempli à la Société, la conversion étant effective par la seule demande de conversion adressée par l'Obligataire à la Société.

Dans les quinze (15) jours de la réception de la Notification, la Société devra porter la demande de conversion des OCA notifiée par l'Obligataire et la date d'inscription sur les registres de la Société.

La date d'inscription correspondra à la date de réception par la Société de la Notification (la « **Date d'Inscription** »). Les actions provenant de la conversion visée dans la Notification (les « **Actions Nouvelles** ») seront inscrites en compte, au nom de leur titulaire, sur le registre des titres de la Société et sur la fiche nominative, à la Date d'Inscription.

Le capital social de la Société sera alors augmenté d'un montant correspondant à la valeur nominale des Actions Nouvelles.

La Société procédera au paiement de l'Intérêt couru dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception de la demande de conversion.

6.3 Taux de conversion

Le taux de conversion des OCA sera d'une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1) action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

6.4 Droits attachés aux actions qui seront émises

Les Actions Nouvelles bénéficieront, dès la Date d'Inscription, des droits attachés aux actions de même catégorie.

Les actions nouvelles porteront jouissance à la Date d'Inscription.

7. DECLARATIONS ET GARANTIES DE LA SOCIETE

7.1 Déclarations

La Société fait les déclarations et garanties stipulées dans le présent Article 7 en faveur de l'Obligataire, tant pour ce qui le concerne que, le cas échéant, ses Filiales, dont la Société se porte fort. Ces déclarations et garanties constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de l'Obligataire de conclure le Contrat.

7.2 Statut

La Société est une société dûment immatriculée et existant valablement au regard des lois françaises ou, le cas échéant, des lois étrangères qui lui sont applicables, possédant la pleine capacité juridique de signer le Contrat et d'en exécuter et respecter les termes, et exerçant valablement son activité conformément à la législation et la réglementation qui lui est applicable.

La Société a la capacité requise pour être valablement propriétaire de ses actifs et pour exercer son activité telle qu'elle l'exerce actuellement.

7.3 Pouvoir et capacité

La Société a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter l'ensemble de ses obligations au titre du Contrat.

La conclusion et l'exécution du Contrat est conforme à l'objet social de la Société.

7.4 Autorisations au regard du Contrat

La conclusion et l'exécution du Contrat par la Société ont été dûment autorisées par ses organes sociaux compétents, et elle a effectué toutes les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations requises auprès des autorités compétentes.

7.5 Force obligatoire

Les obligations qui incombent à la Société au titre du Contrat sont conformes à la loi, valables, l'engage juridiquement, lui sont opposables et sont susceptibles d'être mises en œuvre.

7.6 Absence de conflit

La signature du Contrat par la Société et l'exécution des obligations qui en découlent :

- ne contreviennent à aucune loi applicable, à aucune réglementation et à aucun jugement auxquels ils sont soumis ;
- ne contreviennent pas à l'une quelconque des stipulations des statuts de la Société ;
- ne contreviennent à aucune stipulation d'un contrat, d'un instrument ou engagement obligeant la Société, ou qui engage l'un de ses actifs (ou des actifs d'une Filiale) ; et
- ne résultent ni n'entraînent un cas de défaut ou de remboursement anticipé obligatoire au titre d'un quelconque endettement bancaire ou financier de la Société.

7.7 Obligations inconditionnelles et pari passu

Les obligations de la Société au titre du Contrat sont inconditionnelles et viennent au moins au même rang que les créances de ses créanciers chirographaires et non subordonnés (pari passu), à l'exception des créances privilégiées par l'effet de la loi.

7.8 Procédure collective

La Société, n'est ou ne sera, à brève échéance, l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce, et ne fait l'objet d'une procédure d'alerte ou de toute autre procédure équivalente.

7.9 État d'Insolvabilité

La Société n'est pas en état de cessation des paiements au sens de l'article L. 631-1 du Code de commerce.

7.10 Respect des lois

A la connaissance de la Société, elle respecte les dispositions législatives, réglementaires et administratives qui leur sont applicables.

7.11 Sanction Internationales

A la connaissance de la Société, ni la Société, ni aucun de ses dirigeants, ni, à la connaissance de la Société, n'a exercé une activité, n'a commis d'acte ou ne s'est comporté d'une manière susceptible d'enfreindre les lois et réglementations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux ou la corruption en vigueur dans toute juridiction compétente.

Ni la Société, ni la SARL Bleu Marine (x) n'est ou (y) n'est détenue ou contrôlée par :

- une personne qui fait l'objet ou est la cible d'une sanction internationale ; ou
- une personne physique ou morale située, constituée ou résidente dans un territoire qui fait l'objet ou dont le gouvernement fait l'objet d'un régime de sanction internationale.

La Société et la SARL Bleu Marine ont respectivement pris toutes les mesures nécessaires et ont notamment adopté et mis en œuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

7.12 Dates d'établissement des déclarations et des garanties

Les déclarations et les garanties figurant au présent Article 7 sont faites à la date des présentes.

8. STIPULATIONS DIVERSES

8.1 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social, tel qu'indiqué en tête des présentes, étant précisé que toute modification pendant la durée de l'Emprunt Obligataire devra, pour être opposable aux Parties, être régulièrement publiée au registre du commerce et des sociétés.

8.2 Loi applicable - Juridiction

Le Contrat est soumis au droit français.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable et dans l'esprit du Contrat toutes les difficultés qui pourraient survenir à l'occasion de son interprétation ou exécution. Si à l'issue d'un délai de quinze (15) jours après le début de la tentative de règlement amiable engagée par l'une ou l'autre des Parties, aucune solution n'a été trouvée, tous les litiges auxquels le Contrat pourrait donner lieu, notamment en ce qui concerne sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation ou sa résolution, seront portés devant les juridictions compétentes dans le ressort du Tribunal judiciaire de Paris auxquelles il est fait attribution de compétence.

Le Contrat a été conclu par acte électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, à la date où le dernier signataire l'aura signé électroniquement.

Société

A2SB
Représentée par M. Etienne Loiselet
(Président)

Obligataire

Groupe Idec Invest Innovation
Représentée par Monsieur Lionel Mary
(Directeur général)

LISTE DES ANNEXES

<u>Annexe 3.2</u>	Modèle de bulletin de souscription des OCA
<u>Annexe 6.1</u>	Business Plan et objectifs principaux
<u>Annexe 6.2</u>	Modèle de Notification d'une demande de conversion

Annexe 3.2

Modèle de bulletin de souscription des OCA

[Voir ci-joint]

A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de [] euros
Siège social : Entrée B, 146 B, avenue Maunoury,
41260 La-Chaussée-Saint-Victor et 977 939 867 R.C.S. Blois
(la « **Société** »)

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Caractéristiques générales de l'émission

Émetteur	La Société.
Montant de l'emprunt obligataire :	Six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros.
Nature des obligations :	Obligations convertibles en actions de la Société.
Valeur nominal unitaire :	Un (1) euro.
Émission :	En une seule tranche.
Durée :	Sept (7) années à compter de la date de souscription.
Souscription :	Réservée à l'Obligataire.
Libération :	En numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, intégralement lors de la souscription.
Intérêts :	Coupon de 6,5% payable à la Date d'échéance ou le taux d'intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la Société, si celui-ci est supérieur.
Remboursement :	A la Date d'Echéance ou de manière anticipée en numéraire, mettant fin à la faculté de conversion.
Prime de non-Conversion :	12 % qui pourra être versée à l'Obligataire en une ou plusieurs fois au plus tard deux (2) ans après la Date d'Echéance.
Taux de conversion :	Une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1) action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de [] euros
Siège social : Entrée B, 146 B, avenue Maunoury,
41260 La-Chaussée-Saint-Victor et 977 939 867 R.C.S. Blois
(la « **Société** »)

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Le soussigné, _____, agissant en qualité de _____ de la société
_____, société _____ au capital de _____
euros dont le siège social est sis _____, identifiée au
SIREN sous le numéro _____ RCS _____, et pour le compte de celle-ci,

Connaissance prise des conditions de l'émission de l'emprunt obligataire, d'une durée de sept (7) ans, d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros via l'émission de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) obligations d'un (1) euro de valeur nominale chacune, convertibles en actions ordinaires de la Société, à souscrire intégralement, en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, lors de l'émission,

Déclare souscrire à _____ obligations convertibles d'un (1) euro de valeur nominale chacune et libère ce jour la somme d'un montant de _____ € par [•].

Fait à _____, le _____

En deux (2) exemplaires dont un resté en possession du souscripteur.

Représentée par _____

NB : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Bon pour souscription à [montant en lettres et en chiffres] obligations convertibles d'un (1) euro chacune de valeur nominale, dans les termes et conditions du contrat d'émission* ».

Annexe 4.8

Business Plan et objectifs principaux

[Voir ci-joint]

S.A.S A2SB

Salle de sport, gym et institut de beauté

Monsieur LOISELET Etienne
Rue COPERNIC

41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR

Tél : 06.07.51.81.49

Portable : 06.07.51.81.49

E-mail : e.loiselet@aquavithal.fr

DOSSIER PRÉVISIONNEL

Création d'activité

Sur 4 exercices de 02/2024 à 12/2027

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE	
DONNEES DU PROJET	4
INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS	
SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION	
TABLEAU DE FINANCEMENT	
SEUIL DE RENTABILITE FINANCIER	
CAPACITE A REMBOURSER LES EMPRUNTS	
LE BILAN IMAGE	
TRESORERIE	
LES HYPOTHESES D'EXPLOITATION	8
CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL	
CHARGES ET SERVICES EXTERIEURS	
CHARGES DE PERSONNEL	
EMPRUNTS	

Votre bureau FITECO Blois :
5 mail Clouseau - 41000 Blois
02.54.74.11.79

INTRODUCTION

NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE

Conformément à la mission qui nous a été confiée par la direction et qui a fait l'objet de notre lettre en date du 09 avril 2023, nous avons examiné les prévisions budgétaires, de S.A.S A2SB relatifs à la période de 02/2024 à 12/2027 telles qu'elles sont jointes au présent rapport.

Ces prévisions et les hypothèses présentées relèvent de la responsabilité de la direction. Elles sont destinées à être présentées aux établissements financiers dans le cadre du projet de transfert-agrandissement de la société AQUAVITHAL. Il nous appartient, sur la base de notre examen, d'exprimer notre conclusion sur ces prévisions.

Nous avons effectué cet examen selon les dispositions de la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission d'examen d'informations financières prévisionnelles. Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Sur la base de notre examen des éléments corroborant les hypothèses retenues, nous n'avons pas relevé de faits de nature à remettre en cause les hypothèses retenues pour établir ces prévisions budgétaires, étant précisé que nous ne pouvons apporter d'assurance sur leur réalisation.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables à ces prévisions et sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes annuels (ou consolidés).

Enfin, nous rappelons que s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative des informations prévisionnelles présentées.

Au-delà des éléments chiffrés, d'autres paramètres, sur lesquels il ne nous appartient pas de nous prononcer, seront évidemment déterminants pour la réussite de ce projet, tels :

- Les capacités professionnelles des dirigeants
- Leur sens commercial
- Une gestion saine et rigoureuse
- Leur sens de la communication
- La conjoncture économique

Fait à Blois
Le 11/06/2024

FITECO
Cyrille GUETTIER

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Soldes intermédiaires de gestion	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%
Chiffre d'affaires	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Ventes + Production réelle	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Achats consommés	21 500	1%	32 500	1%	35 750	1%	37 537	1%
Marge globale	1 638 500	99%	2 272 500	99%	2 892 750	99%	3 037 388	99%
Charges externes	922 033	56%	1 235 544	54%	1 641 753	56%	1 709 927	56%
Valeur ajoutée	716 467	43%	1 036 956	45%	1 250 997	43%	1 327 461	43%
Impôts et taxes	46 079	3%	28 177	1%	32 272	1%	34 905	1%
Charges de personnel	797 376	48%	1 029 177	45%	1 108 944	38%	1 156 890	38%
Excédent brut d'exploitation	-126 988	-8%	-20 398	-1%	109 781	4%	135 666	4%
Dotations aux amortissements	106 150	6%	115 800	5%	115 800	4%	115 800	4%
Résultat d'exploitation	-233 138	-14%	-136 198	-6%	-6 019	0%	19 866	1%
Charges financières	69 358	4%	67 504	3%	57 435	2%	46 799	2%
Résultat financier	-69 358	-4%	-67 504	-3%	-57 435	-2%	-46 799	-2%
Résultat courant	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%
Résultat de l'exercice	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%
Capacité d'autofinancement	-196 346	-12%	-87 902	-4%	52 346	2%	88 867	3%

TABLEAU DE FINANCEMENT

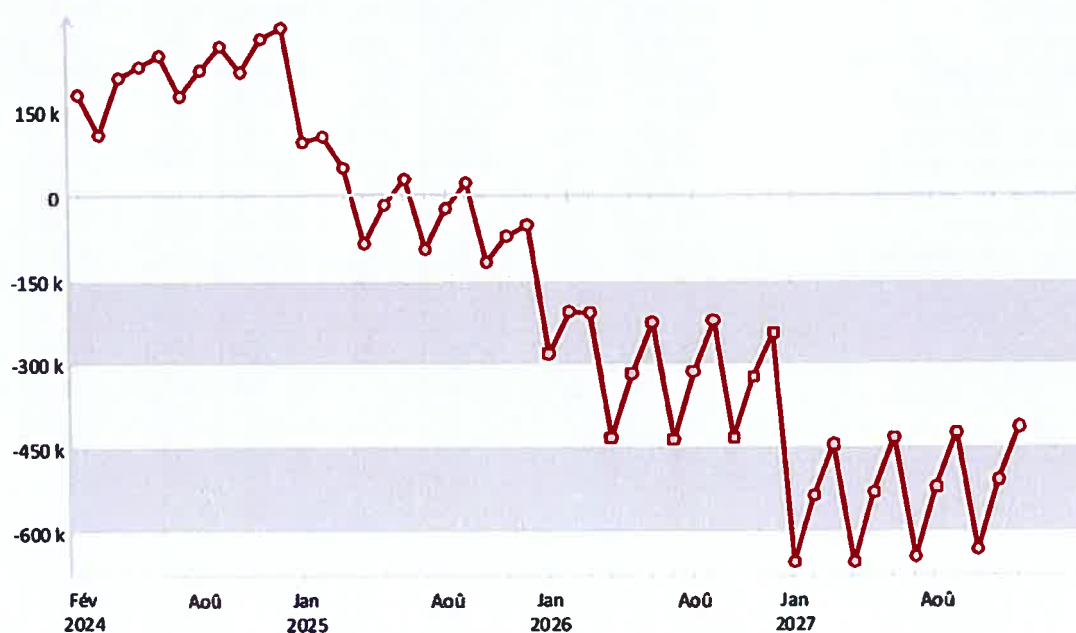
Tableau de financement	Initial	2024	2025	2026	2027
Capitaux propres	615 000	615 000			
Capitaux empruntés	1 367 000	1 367 000			
Capacité d'autofinancement		-196 346	-87 902	52 346	88 867
Total des ressources	1 982 000	1 785 654	-87 902	52 346	88 867
Acquisitions d'immobilisations	1 748 500	1 748 500			
Remboursements		44 010	175 882	185 687	196 048
Total des emplois	1 748 500	1 792 510	175 882	185 687	196 048
Variation du F.R.	233 500	-6 856	-263 784	-133 341	-107 181
Fonds de roulement	233 500	-6 856	-270 640	-403 981	-511 162

Compte de résultat	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%
Ventes de marchandises	43 000	3%	65 000	3%	71 500	2%	75 075	2%
Prestations vendues	1 617 000	97%	2 240 000	97%	2 857 000	98%	2 999 850	98%
Chiffre d'affaires	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Total des produits d'exploitation	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Achats effectués de marchandises	27 364	2%	34 761	2%	36 563	1%	28 599	1%
Variation de stock de marchandises	-5 864	0%	-2 261	0%	-813	0%	8 938	0%
Fournitures consommables	311 600	19%	354 684	15%	369 109	13%	371 576	12%
Services extérieurs	610 433	37%	880 860	38%	1 272 644	43%	1 338 351	44%
Charges externes	922 033	56%	1 235 544	54%	1 641 753	56%	1 709 927	56%
Impôts et taxes	46 079	3%	28 177	1%	32 272	1%	34 905	1%
Salaires bruts (Salariés)	573 210	35%	727 120	32%	792 304	27%	800 227	26%
Charges sociales (Salariés)	138 563	8%	175 057	8%	189 540	6%	240 063	8%
Salaires bruts (Dirigeant)	56 500	3%	87 000	4%	87 000	3%	87 000	3%
Charges sociales (Dirigeant)	21 603	1%	32 400	1%	32 400	1%	21 600	1%
Autres charges de personnel	7 500	0%	7 600	0%	7 700	0%	8 000	0%
Charges de personnel	797 376	48%	1 029 177	45%	1 108 944	38%	1 156 890	38%
Dotations aux amortissements	106 150	6%	115 800	5%	115 800	4%	115 800	4%
Total des charges d'exploitation	1 893 138	114%	2 441 198	106%	2 934 519	100%	3 055 059	99%
Résultat d'exploitation	-233 138	-14%	-136 198	-6%	-6 019	0%	19 866	1%
Charges financières	69 358	4%	67 504	3%	57 435	2%	46 799	2%
Résultat financier	-69 358	-4%	-67 504	-3%	-57 435	-2%	-46 799	-2%
Résultat courant	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%
Résultat de l'exercice	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%

TRESORERIE

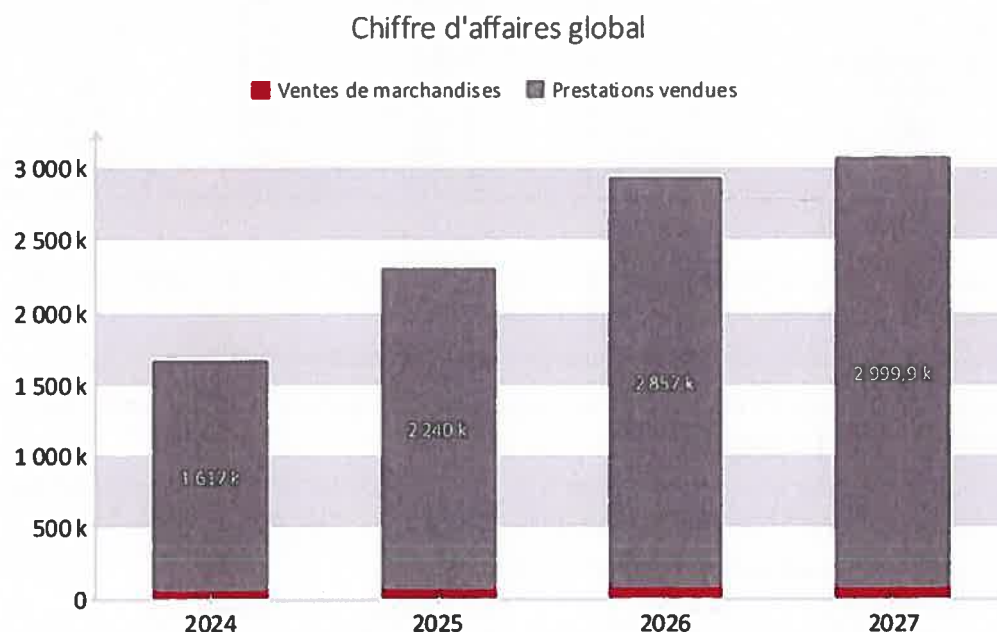
Etat de trésorerie	Initial	2024	2025	2026	2027
Fonds de roulement	233 500	-6 856	-270 640	-403 981	-511 162
Besoin en fonds de roulement	-29 700	-305 043	-218 948	-158 583	-98 326
Solde de trésorerie	263 200	298 187	-51 692	-245 398	-412 836

Solde de trésorerie



LES HYPOTHESES D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL



Au niveau de la composition du chiffre d'affaires, nous nous sommes projetés sur les données depuis l'ouverture. Nous tablons sur 1 450 adhérents à fin 2024, 1750 à fin 2025, 1900 à fin 2026 et 2000 en fin 2027.

L'adhésion se faisant massivement sur le mois de septembre, on aura quasi un an de décalage avec l'objectif énoncé ci-dessus.

CHARGES ET SERVICES EXTERIEURS

Charges externes	2024	2025	2026	2027
Fournitures consommables	311 600	354 684	369 109	371 576
Electricité	153 000	188 000	200 000	200 000
Eau	40 000	41 201	42 437	43 710
Gaz	95 000	104 019	104 019	104 019
Petit équipement	7 000	4 000	4 080	4 162
Produits d'entretien	10 000	12 000	13 000	14 000
Vêtements de travail	3 200	3 264	3 329	3 396
Fournitures administratives	3 400	2 200	2 244	2 289
Services extérieurs	610 433	880 860	1 272 644	1 338 351
Location immobilière	240 833	522 725	903 250	990 000
Charges locatives	90 000	91 800	93 636	95 509
Entretien et réparations	35 000	58 331	64 164	70 580
Primes d'assurance	22 000	22 440	22 889	23 347
Documentation, séminaires	2 500	2 525	2 550	2 576
Personnel extérieur à l'entreprise	30 000	30 299	30 602	30 908
Honoraires comptables / social	27 600	28 152	28 715	29 289
Honoraires CAC	7 000	7 140	7 283	7 429
Honoraires techniques	25 000	6 584	6 716	6 850

Charges externes	2024	2025	2026	2027
Publicité, publications	100 000	80 000	81 600	50 000
Transport sur achats	600	606	612	624
Déplacements	5 000	5 000	5 000	5 100
Missions	2 000	2 000	2 000	2 040
Frais postaux	1 200	1 212	1 224	1 248
Frais télécommunications	5 000	5 050	5 101	5 203
Services bancaires	12 000	12 237	12 484	12 734
Cotisations, dons...	1 200	1 224	1 248	1 273
Frais pour aléas	3 500	3 535	3 570	3 641
Total	922 033	1 235 544	1 641 753	1 709 927

Depuis l'ouverture, nous sommes obligés de revoir le budget de certaines charges prévues à l'initial, malheureusement, à la hausse. Parmi ces éléments, on retrouve :

- La partie ELECTRICITE où le budget global annuel devrait osciller les 200K€
- La partie ENTRETIEN ET REPARATION où les coûts de maintenance sont assez important. Nous visons un budget annuel minimum de 70K€
- Le budget Publicité qui reste important mais qui la principale source de développer le CA et donc d'attendre les objectifs d'adhésion et qui viendront écraser d'autant les charges fixes

A contrario, nous avons supprimé la partie de la SCI HYDRO KINE

IMPOTS ET TAXES

Impôts et taxes	2024	2025	2026	2027
Impôts locaux	14 500	14 500	17 500	20 000
Rachat fonds de commerce	21 000			
Formation professionnelle	10 579	13 677	14 772	14 905
Total	46 079	28 177	32 272	34 905

Les impôts et taxes n'appellent pas de remarques particulières.

CHARGES DE PERSONNEL

Le détail des salaires bruts et des charges sociales :

Salaires bruts	2024	2025	2026	2027
Salariés	573 210	727 120	792 304	800 227
Salariés SPA	138 000	208 000	268 000	270 680
Salariés administratif	72 200	79 497	80 284	81 087
Salariés accueil	51 440	62 300	62 917	63 546
Salariés salle de sport	255 670	309 621	312 717	315 844
Salariés ménage	55 900	67 702	68 386	69 070
Dirigeant	56 500	87 000	87 000	87 000
Etienne LOISELET	48 000	72 000	72 000	72 000
Vincent PERROT	8 500	15 000	15 000	15 000

Charges sociales	2024	2025	2026	2027
Salariés	138 563	175 057	189 540	240 063
Salariés SPA	30 360	45 757	58 960	81 203
Salariés administratif	15 883	17 494	17 661	24 325
Salariés accueil	12 350	14 954	15 105	19 066
Salariés salle de sport	71 590	86 696	87 561	94 753
Salariés ménage	8 380	10 156	10 253	20 716
Dirigeant	21 603	32 400	32 400	21 600
Etienne LOISELET	21 603	32 400	32 400	21 600

Au niveau des charges de personnel, nous sommes partis des paies réalisées sur 04/2024 afin de déterminer la budget annuel.

A celui-ci, nous avons projeté un supplément de 2 praticiennes SPA à compter de l'année 2025 pour arriver à 10 salariés SPA en 2027.

EMPRUNTS

Emprunts	Date	Montant	Taux (%)	Durée	Periodicité
Matériels	Fév 2024 (N)	800 000	4,9%	84 mois	Mensuelle
Obligations (IDEC)	Fév 2024 (N)	567 000	6,5%	84 mois	Annuelle
Total		1 367 000			

La présente étude tient comptes d'un financement bancaire de la manière suivante :

- Obligations convertibles en actions (IDEC) permettant le financement du fonds de roulement pour un montant total de 567 k €uros remboursable sur 7 ans (remboursement annuel préconisé avec une possibilité de reporter le remboursement de la totalité ou partie du montant apporté (567.000 €uros) seulement à la fin de la septième année) ;
- Emprunt permettant le financement des nouveaux outils pour un montant total de 800 k €uros remboursable sur 7 ans (Nous sollicitons un différé de remboursement pour l'année 2024, date de commencement des remboursements prévisibles dans la présente étude : Juillet 2024) ;
- Crédit-relais TVA permettant de financer l'avance de trésorerie réalisée au Trésor Public pour un montant total de 160 000 €uros.

Création d'activité S.A.S A2SB

4 exercices

Salle de sport, gym et institut de beauté

De 02/2024 à 12/2027

Trésorerie (€)	Jan 2023	Fév 2023	Mars 2023	Avr 2023	Mai 2023	Juin 2023	Juil 2023	Août 2023	Sep 2023	Oct 2023	Nov 2023	Déc 2023	Total
Apports en capital	615 000												615 000
Emprunts	1 367 000												1 367 000
Ventes de marchandises													
Prestations vendues													
Chiffre d'affaires (Total)													
Remboursement du crédit TVA													
Total des encaissements													
Immobilisations incorporelles													
Immobilisations corporelles													
Immobilisations financières													
Immobilisations (Total)													
Echéances d'emprunts													
Achats effectués de marchandises													
Achats effectués (Total)													
Fournitures consommables													
Services extérieurs													
Charges externes (Total)													
Etat - Impôts													
Salaires nets (Salariés)													
Charges sociales (Salariés)													
Rémunération du dirigeant													
Charges sociales (Dirigeant)													
Autres charges de personnel													
Charges de personnel (Total)													
TVA à payer													
Total des décaissements													
Solde précédent													
Variation de la trésorerie													
Solde de trésorerie													
Encours fournisseurs													

Création d'activité S.A.S A2SB

Salle de sport, gym et institut de beauté

4 exercices
De 02/2024 à 12/2027

Treasury (N-1)	Jan 2025	Fév 2025	Mars 2025	Avr 2025	Mai 2025	Jun 2025	Jui 2025	Aoi 2025	Sep 2025	Oct 2025	Nov 2025	Déc 2025	Total
Ventes de marchandises	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 496	77 996
Prestations vendues	215 040	215 040	215 040	232 960	232 960	232 960	232 960	232 960	232 960	215 040	215 040	215 042	2 688 002
Chiffre d'affaires (Total)	221 540	221 540	221 540	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	221 540	221 540	221 538	2 765 998
Remboursement du crédit TVA												3 796	3 796
Total des encaissements	221 540	221 540	221 540	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	221 540	221 540	225 334	2 769 794
Immobilisations financières													70 848
Immobilisations (Total)													70 848
Echéances d'emprunts	115 379	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	247 346
Achats effectués de marchandises	3 890	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	42 126
Achats effectués (Total)	3 890	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	42 126
Fournitures consommables	46 116	43 287	43 287	43 287	32 387	27 266	27 266	27 266	27 266	27 266	37 860	44 597	427 151
Services extérieurs	156 697	40 488	37 247	205 392	35 201	35 201	206 051	35 201	35 201	206 051	35 201	35 194	1 063 125
Charges externes (Total)	202 813	83 775	80 534	248 679	67 588	62 467	233 317	62 467	62 467	233 317	73 061	79 791	1 490 276
Etat - Impôts	1 139	15 639	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 148	28 177
Salaires nets (Salariés)	46 959	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 296	567 155
Charges sociales (Salariés)	26 177	27 735	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	333 262
Rémunération du dirigeant	5 933	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 927	71 160
Charges sociales (Dirigeant)	2 585	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	46 805
Autres charges de personnel		7 600											7 600
Charges de personnel (Total)	81 634	92 575	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 178	1 025 982
TVA à payer	20 272	4 765	23 775	23 775	103	29 432	29 432	957	29 432	29 432		23 558	214 933
Total des décaissements	425 147	212 227	276 944	374 241	169 478	193 686	364 536	165 211	193 686	364 536	174 848	205 148	3 119 688
Solde précédent	298 197	94 590	103 903	48 499	-86 282	-16 300	29 474	-95 602	-21 353	24 421	-118 575	-71 883	
Variation de la trésorerie	-203 607	9 313	-55 404	-134 781	69 982	45 774	-125 076	74 249	45 774	-142 996	46 692	20 186	
Solde de trésorerie	94 590	103 903	48 499	-86 282	-16 300	29 474	-95 602	-21 353	24 421	-118 575	-71 883	-51 697	
Encours fournisseurs	75 747	70 460	68 414	58 173	53 052	53 052	53 052	53 052	53 052	63 646	70 375	71 026	

Création d'activité S.A.S A25B

Salle de sport, gym et institut de beauté

4 exercices

De 02/2024 à 12/2027

Treasury (P-2)	Jan 2025	Fev 2025	Mars 2025	Avr 2025	Mai 2025	Jun 2025	Jul 2025	Août 2025	Sep 2025	Oct 2025	Nov 2025	Déc 2025	Total
Ventes de marchandises	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	85 804
Prestations vendues	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	3 428 404
Chiffre d'affaires (Total)	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	3 514 208
Remboursement du crédit TVA						11 372			10 560				12 436
Total des encaissements	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	304 222	292 850	292 850	303 410	292 850	292 850	305 294	3 548 576
Immobilisations financières													70 834
Immobilisations (Total)													70 834
Echéances d'emprunts	115 379	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	247 346
Achats effectués de marchandises	3 476	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	43 692
Achats effectués (Total)	3 476	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	43 692
Fournitures consommables	44 606	45 277	45 277	45 277	33 251	28 380	28 380	28 380	28 380	28 380	39 635	46 146	441 369
Services extérieurs	246 975	36 161	36 897	327 313	36 313	36 313	327 313	36 313	36 313	327 313	36 313	36 314	1 519 851
Charges externes (Total)	291 581	81 438	82 174	372 590	69 564	64 693	355 693	64 693	64 693	355 693	75 948	82 460	1 961 220
Etat - Impôts	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	32 272
Salaires nets (Salariés)	51 182	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 538	617 990
Charges sociales (Salariés)	27 937	30 131	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	361 448
Rémunération du dirigeant	5 933	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 927	71 160
Charges sociales (Dirigeant)	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	48 240
Autres charges de personnel	7 700												7 700
Charges de personnel (Total)	89 072	99 308	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 823	1 106 538
TVA à payer	23 450		35 098	35 124		37 940	37 940		37 940	37 940		34 979	280 411
Total des décaissements	524 189	215 130	296 805	516 413	178 263	211 332	502 332	173 392	211 332	502 332	184 647	226 146	3 742 313
Solde précédent	-51 697	-283 036	-205 316	-209 271	-432 834	-318 247	-225 357	-434 839	-315 381	-223 303	-432 785	-324 582	
Variation de la trésorerie	-231 339	77 720	-3 955	-223 563	114 587	92 890	-209 482	119 458	92 078	-209 482	108 203	79 148	
Solde de trésorerie	-283 036	-205 316	-209 271	-432 834	-318 247	-225 357	-434 839	-315 381	-223 303	-432 785	-324 582	-245 434	
Encours fournisseurs	72 115	72 267	71 683	59 657	54 786	54 786	54 786	54 786	54 786	66 041	72 552	72 566	

Treasury (P-2)	Jan 2027	Fev 2027	Mars 2027	Avr 2027	Mai 2027	Jun 2027	Jul 2027	Août 2027	Sep 2027	Oct 2027	Nov 2027	Déc 2027	Total
----------------	----------	----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------	----------	----------	-------

Création d'activité S.A.S A2SB

Salle de sport, gym et institut de beauté

4 exercices

De 02/2024 à 12/2027

Trimestre (N-3)	Jan 2027	Fév 2027	Mars 2027	Avr 2027	Mai 2027	Jun 2027	Jul 2027	Août 2027	Sép 2027	Oct 2027	Nov 2027	Déc 2027	Total
Ventes de marchandises	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 511	90 088
Prestations vendues	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 978	3 599 824
Chiffre d'affaires (Total)	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 489	3 689 912
Remboursement du crédit TVA												10 086	40 344
Total des encaissements	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	317 575	3 730 256
Echéances d'emprunts	115 379	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	247 346
Achats effectués de marchandises	6 516	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	37 976
Achats effectués (Total)	6 516	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	37 976
Fournitures consommables	82 691	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 155	491 416
Services extérieurs	343 412	41 821	37 734	331 197	34 197	34 197	331 197	34 197	34 197	331 197	34 197	34 174	1 621 717
Charges externes (Total)	426 103	78 978	74 891	368 354	71 354	71 354	368 354	71 354	71 354	368 354	71 354	71 329	2 113 133
Etat - Impôts	34 905												34 905
Salaires nets (Salariés)	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 020	624 174
Charges sociales (Salariés)	30 343	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	411 779
Rémunération du dirigeant	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	71 160
Charges sociales (Dirigeant)	4 020	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	38 340
Autres charges de personnel	8 000												8 000
Charges de personnel (Total)	100 307	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 746	1 153 453
TVA à payer	34 980											39 414	310 878
Total des décaissements	718 190	189 575	224 902	518 365	181 951	221 365	518 365	181 951	221 365	518 365	181 951	221 346	3 897 691
Solde précédent	-245 434	-656 131	-538 213	-445 536	-656 408	-530 866	-434 652	-645 524	-519 982	-423 768	-634 640	-509 098	
Variation de la trésorerie	-410 697	117 918	92 677	-210 872	125 542	96 214	-210 872	125 542	96 214	-210 872	125 542	96 229	
Solde de trésorerie	-656 131	-538 213	-445 536	-656 408	-530 866	-434 652	-645 524	-519 982	-423 768	-634 640	-509 098	-412 869	
Encours fournisseurs	11 161	3 537											



■ **Des experts à votre service.**

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE inscrite aux tableaux de l'Ordre des régions :
Bretagne, Centre-Val de Loire, Île-de-France, Normandie, Pays de Loire

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
membre de la Compagnie Régionale
Ouest-Atlantique

SIÈGE SOCIAL :
Parc Technopole - Rue Albert Einstein
53810 CHANGÉ

ADRESSE POSTALE : Parc Technopole - Rue Albert Einstein - CS 83006 - 53063 LAVAL Cedex 9

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 8 114 400€ - RCS LAVAL 557 150 067 - N° D'IDENTIFICATION FISCALE FR 48 557 150 067 - CODE APE 6920Z

— **fiteco.com** —

Annexe 6.2

Modèle de Notification d'une demande de conversion

[Voir ci-joint]

A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de [] euros
Siège social : Entrée B, 146 B, avenue Maunoury,
41260 La-Chaussée-Saint-Victor
977 939 867 R.C.S. Blois
(la « **Société** »)

**DEMANDE DE CONVERSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES
VALANT BULLETIN DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS**

Je soussigné(e) _____,

Demeurant _____,

Agissant en qualité de représentant légal de la société _____ (ci- après
l'« **Obligataire** »), dûment habilité au titre des présentes,

Après avoir rappelé que l'Obligataire est actuellement titulaire de _____
(_____)¹ obligations convertibles en actions émises par la Société aux termes des
délibérations de l'assemblée générale extraordinaire en date du _____,

Et après avoir constaté qu'en application des modalités de conversion des obligations prévues à
l'article 6 des termes et conditions du contrat d'émission d'obligations convertibles en actions,
la parité de conversion ressort à une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1)
action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

Déclare demander la conversion de _____ (_____)¹ obligations convertibles,
correspondant à la souscription de _____ (_____)² actions nouvelles de la
Société.

Je déclare souscrire, en conséquence, _____ (_____)¹ actions nouvelles
et libérer ce jour à la Société l'intégralité du prix de souscription correspondant par
compensation avec la valeur nominale des obligations convertibles dont la conversion est
présentement demandée.

¹ Indiquer le nombre exact en lettres puis en chiffres.

² Nombre d'obligations convertibles dont la conversion est demandée multiplié par la parité de conversion.

Je reconnais qu'une copie sur papier libre de la présente déclaration valant bulletin de souscription m'a été remise.

Fait à _____, le _____, en deux (2) exemplaires originaux ⁽³⁾

Représenté(e) par _____

³ Signature du représentant de l'Obligataire précédée de la mention « *Bon pour la souscription à [nombre d'actions souscrites] actions de la société A2SB* ».

Annexe 3
Refonte des statuts A2SB.

[Voir ci-joint]

SAS A2SB
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE
Au capital de 616 299 €uros
Siège social 146 Bis Avenue Maunoury Entrée B
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
RCS BLOIS

STATUTS

Mise à jour par décisions des associés en date du 28 juin 2024 : articles 6 et 7

Certifiés conformes

LE SOUSSIGNÉ :

La société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 €uros
Dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
immatriculée au RCS de BLOIS sous le n° 400 186 730

société ci-après dénommée "l'associé unique",

a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée que l'associé unique a décidé d'instituer.

ARTICLE 1er - FORME

La société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions du Code de Commerce concernant cette forme de société et par les présents statuts.

Elle a été constituée par acte établi sous seing privé à BLOIS le 11 JUILLET 2023

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION

La société est dénommée **A2SB**

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

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet :

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétique, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, et natation, animations événementielles liées à l'activité ;
- La participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;

- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège de la société est fixé à **146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.**

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est de **99** années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

L'associé unique a apporté à la société, pour sa constitution, une somme en espèce de 1 000 (mille) euros. Cette somme a été déposée à la Banque BANQUE POPULAIRE qui a délivré à la date du 6 juillet 2023, le certificat prescrit par le Code de Commerce.

La somme versée représente la libération intégrale de la valeur nominale des actions d'origine.

Par décision des associés en date du 28 juin 2024, dont la réalisation a été constatée par le Président, il a été décidé ce qui suit :

- Augmentation de capital de 492 000 Euros par création de 492 000 actions ordinaires nouvelles de 1 Euro de nominal chacune,
- Augmentation de capital de 123 299 Euros par création de 123 299 actions nouvelles de 1 Euro de nominal chacune.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **616 299 (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF) euros.**

Il est divisé en 616 299 actions nominatives, d'une seule catégorie, de 1 euro chacune de valeur nominale.

ARTICLE 8 - AVANTAGES PARTICULIERS

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DU CAPITAL - EMISSION DE VALEURS MOBILIÈRES

Le capital social peut être augmenté par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés anonymes.

La société peut émettre toutes valeurs mobilières représentatives de créances ou donnant droit à l'attribution de titres représentant une quotité du capital.

ARTICLE 10 - AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être amorti au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres.

ARTICLE 11 - ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives et sont inscrites au nom de leur titulaire à un compte tenu par la société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet. Toute transmission ou mutation d'action s'opère, à l'égard des tiers et de la société, par virement de compte à compte.

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, dans le délai maximum de cinq ans, sur appel du président.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions sociales régulièrement prises.

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social.

L'associé ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les cessions d'actions ou leur transmission par disparition de la personnalité morale de l'associé unique sont libres.

Si les actions deviennent en totalité la propriété d'une personne physique, les dispositions suivantes sont applicables.

Dans le cas du décès de l'associé unique, la société continue entre ses héritiers ou ses ayants droit et, le cas échéant, son conjoint.

En cas de dissolution de la communauté de biens existant entre l'associé unique et son conjoint intervenant par le décès du conjoint, la société continue avec l'associé unique et, s'ils sont agréés par lui, les héritiers ou ayants droit du défunt. Si l'associé unique n'a pas fait connaître sa décision d'agrément dans le délai de trois mois à compter de la présentation de la demande, l'agrément est réputé acquis.

L'associé unique peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande des intéressés. S'il a refusé son agrément, il doit, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions à un prix fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. La société peut également, dans le même délai, racheter les actions au prix déterminé dans les conditions ci-dessus, en réduisant corrélativement son capital. Si aucune des solutions prévues ci-dessus n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

La notification de la demande d'agrément et celle de la décision de l'associé unique sont faites par envoi recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de dissolution de communauté intervenant du vivant des époux, la liquidation ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé unique des actions que s'il est agréé. La procédure d'agrément est soumise aux règles ci-dessus et, à défaut d'agrément, les actions doivent être rachetées dans les conditions qui y sont précisées.

Une personne ne peut devenir titulaire de valeurs mobilières donnant accès au capital, quel que soit leur mode d'acquisition, sans être préalablement agréée par l'associé unique. Pour cet agrément, les stipulations prévues ci-dessus sont applicables.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, les cessions d'actions à des tiers sont soumises à agrément dans les conditions fixées à l'article 27 des présents statuts.

ARTICLE 13 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

La société est dirigée et représentée par un président, personne physique ou morale, désigné, pour une durée limitée ou non, par l'associé unique qui peut exercer lui-même les fonctions de président.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de président, elle est représentée auprès de la société par ses dirigeants qui sont soumis aux mêmes obligations et conditions que s'ils étaient président en leur nom propre.

Le président nommé par l'associé unique peut résilier ses fonctions en prévenant celui-ci trois mois au moins à l'avance. Il peut être révoqué par décision de l'associé unique. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués à l'associé unique par le Code de Commerce et les présents statuts.

Il représente la société à l'égard des tiers. Il peut déléguer les pouvoirs qu'il juge convenables et constituer tous mandataires spéciaux et temporaires.

Si l'associé unique n'exerce pas lui-même les fonctions de président, il peut à titre de règlement interne non opposable aux tiers, décider de soumettre à son autorisation préalable la réalisation de certains actes ou engagements qu'il déterminera.

Le président a droit à une rémunération dont le montant est fixé par décision de l'associé unique.

S'il existe un comité d'entreprise au sein de la société, ses délégués exercent les droits définis par l'article L. 432-6 du Code du travail, exclusivement auprès du président.

ARTICLE 14 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Tant que la société ne comprendra qu'un seul associé, les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, à l'exception de celles portant sur des opérations courantes conclues dans des conditions normales, doivent être mentionnées au registre des décisions sociales visé à l'article 15 ci-après.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, la procédure de contrôle des conventions est celle prévue à l'article 29 des présents statuts.

A peine de nullité, il est interdit au président, personne physique, 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 ses engagements envers les tiers. La même interdiction s'applique aux dirigeants de la personne morale, président. Elle s'applique également au conjoint, ascendants et descendants des personnes visées au présent alinéa ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 15 - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés par actions simplifiées comprenant plusieurs associés sont exercés par l'associé unique qui, en cette qualité, prend les décisions suivantes :

- approbation des comptes et affectation des bénéfices,
- nomination, révocation du président, détermination de la durée de ses fonctions et de l'étendue de ses pouvoirs, fixation de sa rémunération,
- nomination des commissaires aux comptes,
- augmentation, amortissement ou réduction de capital,
- émission de valeurs mobilières,
- fusion avec une autre société, scission ou apport partiel soumis au régime des scissions,
- transformation en société d'une autre forme si cette nouvelle forme ne requiert pas l'existence de plusieurs associés,
- modification des dispositions statutaires dans toutes leurs dispositions,
- prorogation de la durée de la société,

- dissolution de la société.

Toute autre décision que celles visées ci-dessus est de la compétence du président.
L'associé unique ne peut déléguer les pouvoirs qu'il détient en sa qualité d'associé.

Les décisions que l'associé unique prend sont consignées dans un registre tenu au siège social.

ARTICLE 16 - INFORMATION DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

S'il n'exerce pas lui-même la présidence, l'associé unique a, sur tous les documents sociaux, un droit de communication permanent qui lui assure l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société et à l'exercice de ses droits.

En outre, en vue de l'approbation des comptes, le président adresse ou remet à l'associé unique les comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes, le rapport de gestion du président et les textes des résolutions proposées. Pour toute autre consultation, le président adresse ou remet à l'associé unique avant qu'il ne soit invité à prendre ses décisions, le texte des résolutions proposées et le rapport du président ainsi que, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes et des commissaires à compétence particulière.

ARTICLE 17 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

ARTICLE 18 - ANNÉE SOCIALE

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

ARTICLE 19 - COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, le président établit et arrête les comptes annuels prévus par le Code de Commerce, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion. Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la disposition du commissaire aux comptes dans les conditions déterminées par les dispositions en vigueur, et soumis à l'associé unique dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

Si la société remplit les conditions fixées par le Code de Commerce, des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe sont également établis à la diligence du président.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

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

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

Ce bénéfice peut, en tout ou en partie, être reporté à nouveau, être affecté à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou, à titre de dividende, être appréhendé par l'associé unique. La décision est prise sur proposition du président par l'associé unique.

En outre, cet associé peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont il a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

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

ARTICLE 21- PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le paiement du dividende se fait annuellement à l'époque et aux lieux fixés par l'associé unique ou, à défaut, par le président. La mise en paiement du dividende doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du président.

ARTICLE 22 - PERTE DU CAPITAL

Si les pertes constatées dans les documents comptables ont pour effet d'entamer les capitaux propres dans la proportion fixée par le Code de Commerce, le président est tenu de suivre, dans les délais impartis, la procédure prévue par le Code de Commerce s'appliquant à cette situation et, en premier lieu, de provoquer une décision de l'associé unique à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. La décision de l'associé est publiée.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne dans les conditions prévues par le Code de Commerce, transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 24 - PERTE DU CARACTÈRE UNIPERSONNEL

L'existence de plusieurs associés entraîne la disparition du caractère unipersonnel de la société. Telle est la conséquence notamment de la survenance d'une indivision sur les actions, en pleine propriété ou en nue-propriété, chaque indivisaire ayant la qualité d'associé.

La société se trouvera régie par les dispositions propres aux sociétés par actions simplifiées dont le capital est la propriété de plusieurs associés, ainsi que par les dispositions établies dans les présents statuts autant qu'elles ne sont pas spécifiques à la société par actions simplifiée unipersonnelle ni contraires aux articles 25 à 29 ci-après et sans préjudice de la faculté laissée alors aux associés de modifier les statuts.

La société retrouvera son caractère unipersonnel dès la réunion de toutes les actions dans une même main. Elle adoptera à nouveau le fonctionnement d'une société par action simplifiée unipersonnelle selon les dispositions précisées aux articles 1 à 23.

ARTICLE 25 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les pouvoirs dévolus par l'article 15 à l'associé unique, dans le cadre de la société unipersonnelle, sont exercés par la collectivité des associés dans les formes et conditions ci-après prévues.

Tout associé a droit de participer aux décisions collectives du moment que ses actions sont inscrites en compte au jour de l'assemblée ou de l'envoi des pièces requises en vue d'une consultation écrite ou de l'établissement de l'acte exprimant la volonté des associés.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun de leur choix. En cas de démembrement de propriété d'une action, le nu-propriétaire exerce le droit de vote sauf pour les décisions concernant l'approbation des comptes annuels et l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

L'associé peut se faire représenter à l'assemblée par un autre associé.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des voix sauf pour les décisions visées à l'article L. 227-19 du Code de Commerce qui doivent être prises à l'unanimité.

Les décisions collectives résultent au choix du président d'une assemblée ou d'une consultation écrite. La volonté des associés peut aussi être constatée dans un acte si elle est unanime.

En cas de réunion d'une assemblée, elle est convoquée par le président dix jours au moins avant la réunion. L'assemblée est présidée par le président.

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

En cas de consultation écrite, le président adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées ainsi que tous les documents utiles à leur information. Les associés disposent d'un délai de dix jours à compter de la date de réception du projet des résolutions pour émettre leur vote par écrit. La réponse est adressée ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 26 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social ou au lieu de la direction administrative, connaissance des comptes annuels, inventaires, rapport soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives. Les documents à lui communiquer sont ceux concernant les trois derniers exercices.

ARTICLE 27 - CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS DES ASSOCIES

Toute cession d'actions entre associés est libre. Les actions sont également librement cessibles entre conjoints et entre ascendants et descendants.

Toute autre cession d'actions est soumise à agrément. L'agrément est donné par la collectivité des associés qui statue à la majorité fixée à l'article 25, les actions de l'associé cédant étant prises en compte pour le calcul de cette majorité. Les dispositions de l'article 12 relatives à la procédure d'agrément et au refus d'agrément sont applicables.

La transmission d'actions intervenant à la suite du décès d'un associé ou de la dissolution de communauté de biens entre un associé et son conjoint est libre.

Est également libre la transmission d'actions ayant son origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé, y compris en cas de fusion, de scission ou de toute autre décision emportant transmission universelle du patrimoine de la personne morale associée.

ARTICLE 28 - MODIFICATION DU CAPITAL - EXISTENCE DE ROMPUS

Les augmentations de capital, émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi que toutes autres opérations entraînant modifications du capital, échange ou regroupement de titres, peuvent être réalisés malgré l'existence de rompus.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation de capital ou en devenant titulaire de valeurs donnant accès au capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire d'actions doit être agréée dans les conditions fixées à l'article 27.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE DES CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et le président, à l'exception des conventions courantes conclues dans des conditions normales.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation sauf dans les cas prévus par le Code de Commerce.

La dissolution met fin aux fonctions du président sauf, à l'égard des tiers, pour l'accomplissement des formalités de publicité. Elle ne met pas fin au mandat des commissaires aux comptes.

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

Le président doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes les pièces justificatives en vue de leur approbation par les associés.

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

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

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

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

Si les liquidateurs et commissaires négligent de consulter les associés, le président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette consultation. Si les associés ne peuvent délibérer ou s'ils refusent d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

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

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 32 - NOMINATION DU PRÉSIDENT

Le premier président de la société, nommé sans limitation de durée, est Monsieur Etienne LOISELET, né le 25 août 1965 à FLERS (61), demeurant 4 rue de la Touche à CHITENAY 41120.

ARTICLE 33 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS - ENGAGEMENTS DE LA PÉRIODE DE FORMATION

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2023. En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

L'état de ces actes avec indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société est annexé aux présents statuts.

Le président est expressément autorisé à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social :

.....

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

ARTICLE 34 - FRAIS DE CONSTITUTION

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

ARTICLE 35 - PUBLICITÉ - POUVOIRS

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence du président. M Etienne LOISELET est mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

ARTICLE 36 – ORGANE COLLEGIAL

La collectivité des associés peut décider la mise en place d'un comité stratégique, d'un conseil de surveillance ou de tout autre organe collégial de contrôle et/ou de surveillance et/ou de gestion,

pouvant, à titre d'exemple avoir pour mission de conseiller et d'assister le Président pour la préparation des orientations et des décisions stratégiques, techniques et commerciales et plus généralement sur les sujets de réflexion liés à l'activité de la Société.

Fait à BLOIS

Le _____ 2024

En 3 exemplaires originaux

A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : Entrée B 146 Bis Avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR
977 939 867 RCS BLOIS

DECISIONS UNANIME DES ASSOCIES
DU 28 JUIN 2024

Les soussignés :

- La société **BLEU MARINE**, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 Euros, dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, représentée par Monsieur Etienne LOISELET, son co-gérant,
- La société **GROUPE IDEC INVEST INNOVATION**, société par actions simplifiée au capital de 3 000 Euros, dont le siège social est 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS 905 296 802, représentée par Monsieur Lionel MARY son Directeur Général,

Agissant en qualité de seuls associés de la société A2SB, possédant comme tels la totalité des 1 000 actions composant le capital social, ont pris à l'unanimité les décisions suivantes, et ceci conformément à l'article 25 des statuts de la société en date du 11 juillet 2023.

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- Projet de décisions,
- Statuts de la société et projet de statuts mis à jour et refondus,
- Rapport du commissaire chargé de vérifier la situation de l'actif et du passif de la société,
- Rapport spécial du commissaire,
- Rapport du commissaire aux apports,
- Projet de contrat d'émission d'obligations convertibles en actions de la société,
- Projet de contrat d'apport de fonds de commerce.

Reconnaissent expressément que lesdits documents leur ont été communiqués dans un délai suffisant pour leur permettre de prendre les décisions soumises à son approbation et que leur droit d'information a par conséquent été pleinement satisfait ;

Déclarent en particulier que les informations contenues dans les rapports du commissaire aux apports et chargé de vérifier l'actif et le passif de la société et du rapport spécial sont suffisantes pour leur permettre de prendre les décisions qui suivent en pleine connaissance de cause ;

Déclarent, en tant que de besoin, que la société n'a pas de commissaire aux comptes à ce jour ;

Déclarent par conséquent qu'ils renoncent à toute action au titre de l'information qui leur a été fournie ; et

Décident, conformément à l'article 25 des statuts de la société A2SB, et en qualité de seuls associés représentant 100 % du capital social.

PREMIERE DECISION

Les Associés, après avoir constaté que le capital est entièrement libéré, et après avoir pris connaissance du rapport du président et du rapport du commissaire aux apports, du contrat d'apport du fonds de commerce, approuvent le contrat d'apport du fonds de commerce de la société BLEU MARINE à la société et son évaluation pour un montant de 622 000 Euros, et dont copie est annexée aux présentes (Annexe 1).

DEUXIEME DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du rapport du commissaire aux apports, décident à titre de rémunération de l'apport du fonds de commerce approuvé au titre de la première décision :

- 1- D'augmenter le capital social d'un montant de 492 000 Euros pour le porter de 1 000 à 493 000 Euros au moyen de la création de 492 000 actions nouvelles de 1 Euro chacune, entièrement libérées et attribuées en totalité à la société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 Euros, dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730 ;
- 2- D'attribuer à la société BLEU MARINE susvisée une soulte d'un montant en numéraire de 130 000 Euros qui est stipulée payable en totalité à l'issue des présentes. Les actions nouvelles sont entièrement assimilées aux actions anciennes, elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la société.

Les actions nouvelles donneront notamment droit aux dividendes mise en distribution à compter des présentes.

TROISIEME DECISION

1 - Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du président et constaté que le capital est entièrement libéré et sous la condition suspensive de l'adoption de la deuxième décision, décident d'augmenter le capital social d'un montant de 123 299 Euros pour le porter de 493 000 Euros à 616 299 Euros, par l'émission de 123 299 actions nouvelles de 1 Euro chacune, émises au pair, libérées en totalité en numéraire ou par compensation avec toute créance certaine, liquide et exigible à l'encontre de la société, dans les 6 jours ouvrés suivant la souscription, en totalité.

2 – Les souscriptions sont reçues au siège à compter de ce jour et au plus tard le 30 juillet 2024.

Si à l'expiration du délai de souscription la totalité des souscription exigibles n'avait pas été recueillie, la décision d'augmentation de capital serait caduque. La période de souscription pourra en revanche être clôturée par anticipation dès que le montant des souscriptions recueillies atteindrait la totalité du montant d'augmentation de capital.

3 – Les actions nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires et assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits et notamment aux dividendes distribués à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

4 – Un droit de souscription à titre irréductible est attaché à chaque action ancienne.

Ce droit de souscription est négociable dans les conditions et sous les réserves prévues par les statuts.

Les associés pourront renoncer à titre individuel à leur droit de souscription dans les conditions prévues par la loi. Si cette renonciation est effectuée au profit de personnes dénommées, elle doit être faite dans les conditions et sous les réserves prévues aux statuts pour les cessions d'actions.

Les titulaires de droit de souscription pourront souscrire à titre irréductible à 123 299 actions nouvelles pour 493 000 droits de souscription.

Les titulaires de droits de souscription bénéficieront en outre d'un droit de souscription à titre réductible. Les actions non souscrites à titre irréductibles seront attribuées aux titulaires de droits de souscription qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre irréductible et ce, proportionnellement au nombre de leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Le Président ne pourra pas limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies.

QUATRIEME DECISION

Les Associés donnent tous pouvoirs au Président pour la réalisation matérielle de ladite augmentation de capital en numéraire et notamment recueillir les souscriptions et les versements, décider, le cas échéant, la clôture anticipée de la période de souscription, constater, le cas échéant, la réalisation de l'augmentation de capital et modifier les statuts en conséquence, et généralement prendre toutes mesures utiles et accomplir toutes formalités nécessaires à la réalisation définitive de l'augmentation de capital.

CINQUIEME DECISION - AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président, prévoyant en application des dispositions de l'article L 225-129-6 du Code de commerce, de réserver aux salariés de la Société, une augmentation du capital social en numéraire aux conditions prévues aux articles L3332-18 à L3332-24 du Code du travail et en cas d'adoption :

– que le Président disposera d'un délai maximum de 10 mois pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues aux articles L3332-18 à L3332-24 du Code du travail ;

– d'autoriser le Président, à procéder, dans un délai maximum de 5 ans à compter de ce jour, à une augmentation de capital d'un montant maximum de 10 000 euros qui sera réservée aux salariés adhérant audit plan et réalisée conformément aux dispositions des articles L3332-18 à L3332-24 du Code du travail ; en conséquence, cette autorisation entraîne la renonciation de plein droit des associés à leur droit préférentiel de souscription.

décident de ne pas réserver aux salariés de la société une augmentation du capital social.

SIXIEME DECISION

En conséquence des décisions qui précèdent, et sous la condition suspensive de la réalisation des opérations susvisées, les Associés décident de modifier les articles 6 et 7 des statuts qui sont désormais ainsi rédigés :

« ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

L'associé unique a apporté à la société, pour sa constitution, une somme en espèce de 1 000 (mille) euros. Cette somme a été déposée à la Banque BANQUE POPULAIRE qui a délivré à la date du 06 juillet 2023, le certificat prescrit par le Code de Commerce.

La somme versée représente la libération intégrale de la valeur nominale des actions d'origine.

Par décision des associés en date du 28 mai 2024, dont la réalisation a été constatée par le Président, il a été décidé ce qui suit :

- *Augmentation de capital de 492 000 Euros par création de 492 000 actions ordinaires nouvelles de 1 Euro de nominal chacune,*
- *Augmentation de capital de 123 299 Euros par création de 123 299 actions nouvelles de 1 Euro de nominal chacune.*

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est fixé à **616 299 (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF) euros.***

Il est divisé en 616 299 actions nominatives, d'une seule catégorie, de 1 euro chacune de valeur nominale. »

SEPTIEME DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président, du rapport du commissaire chargé de la vérification de l'actif et du passif de la société, du rapport spécial et du projet de contrat d'émission des obligations convertibles en actions ordinaires (OC), et sous la condition suspensive de la réalisation des opérations d'augmentation de capital susvisées, décident l'émission d'un emprunt obligataire convertible en action (OC) d'un montant nominal de 629 500 Euros, divisés en 629 500 obligations convertibles, dont les principales modalités sont :

- Montant de l'emprunt : 629 500 Euros
- Prix d'émission : au pair, soit 1 Euro par obligation
- Bénéficiaire : GROUPE IDEC INVEST INNOVATION
- Emission en une seule tranche,
- Taux d'intérêt : 6,5 % payable à la date d'échéance ou le taux d'intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la société, si celui-ci est supérieur
- Durée et amortissement : 7 années à compter de la souscription et remboursement en une seule fois à la date d'échéance
- Prime de non-conversion 12 % qui pourra être versée à l'obligataire en une ou plusieurs fois au plus tard 2 ans après la date d'échéance
- Souscription et libération : 629 500 Euros

Libération en intégralité à la souscription en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société

Date d'échéance : date d'anniversaire de la date d'émission suivant la 7^{ème} année de la date d'émission

Date de jouissance : au jour du versement de la souscription.

- Forme des titres : valeurs mobilières au sens de l'article L 228-91 du Code de commerce
- Conditions de conversion : selon les modalités stipulées dans le projet de contrat d'émission tel que figurant en Annexe 2.
- Exigibilité anticipée : selon les modalités stipulées dans le projet de contrat d'émission tel que figurant en Annexe 2.
- Base de conversion : selon les modalités stipulées dans le projet de contrat d'émission tel que figurant en Annexe 2.
- Cessibilité : cessible sous les mêmes réserves et dans les mêmes conditions que les actions et autres titres de la société.

Les Associés approuvent et adoptent les termes et conditions du projet de contrat d'émission OC, tel que figurant en annexe aux décisions, et ceci dans toutes ses dispositions et article par article et notamment les conditions d'intérêts, de conversion et de remboursement des OC, ainsi que l'ensemble des droits et protections conférés aux titulaires des OC.

Les Associés rappellent que, conformément aux dispositions de l'article L 228-103 du Code de commerce, les obligataires seront groupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse jouissant de la personnalité civile laquelle sera appelée à autoriser toutes modifications au contrat d'émission et à statuer sur toute décision touchant aux conditions de souscription ou d'attribution des actions nouvelles déterminées au moment de l'émission.

HUITIEME DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes, décident de supprimer le droit préférentiel de souscription portant sur les OC et les actions qui seraient émises par conversion des obligations en actions, et ceci au profit exclusivement de :

- La société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION, société par actions simplifiée au capital de 3 000 €uros, dont le siège social est 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS 905 296 802.

NEUVIEME DECISION

Les Associés donnent tous pouvoirs au Président à l'effet de signer le contrat d'émission des obligations convertibles dont un exemplaire demeurera annexé au présent procès-verbal (Annexe 2) prendre toutes dispositions pour constater la réalisation définitive de ladite émission d'obligation convertible en actions avec la suppression du droit préférentiel de souscription, assurer le service de l'emprunt, constater le nombre et le montant des actions émises par voie de conversion des obligations et apporter aux statuts les modifications corrélatives.

Il lui donne tous pouvoirs pour passer et signer toutes conventions et notamment le contrat d'émission d'obligations, prendre toutes mesures et effectuer toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre des décisions qui précèdent.

DIXIEME DECISION

Les Associés décident la mise en place d'un Comité Stratégique et en conséquence une refonte des statuts dont un exemplaire est annexé aux présentes :

Les associés désignant en qualité de membre du Comité Stratégique :

- Monsieur Etienne LOISELET, représentant de la société BLEU MARINE,
- Monsieur Lionel MARY, représentant la société GROUPE IDEC INVEST INNOVATION,
- Monsieur Vincent PERROT, représentant de la société BLEU MARINE.

ONZIEME DECISION

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'effectuer toutes formalités matérielles consécutives à la réalisation des décisions susvisées.

DOUZIEME DECISION

La décision des associés est signée par chacun des Associés au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée (SEQ) mis en œuvre par un prestataire tiers, Docusign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transportant le règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, la décision des associés est établie en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacun des Associés directement par Docusign, qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique qualifiée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique qualifiée.

Les Associés reconnaissent qu'ils procèdent à la signature électronique qualifiée de la décision des associés en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique qualifiée et/ou la manifestation de leur volonté de contracter la décision des associés à ce titre. La décision des associés, en ce compris ses annexes, sera signée par signature électronique aux pages de signature.

Les Associés**SARL BLEU MARINE**

Monsieur Etienne LOISELET

SAS GROUPE IDEC INVEST INNOVATION

Monsieur Lionel MARY

Le Président**Société BLEU MARINE**

Monsieur Etienne LOISELET

Annexes :

Annexe 1 contrat d'apport du fonds de commerce BLEU MARINE

Annexe 2 contrat d'émission OCA

Annexe 3 statuts refonte.

Annexe 1

Contrat d'apport du fonds de commerce BLEU MARINE

[Voir ci-joint]

CONTRAT D'APPORT D'UN FONDS DE COMMERCE

LES SOUSSIGNES :

- **La société BLEU MARINE,**
Société à responsabilité limitée au capital de 54 600 €uros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, représentée par Monsieur Vincent PERROT et Monsieur Etienne LOISELET, co-gérants ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision des associés en date du 15 janvier 2024, copie annexée.

Ci-après dénommés « L'APPORTEUR »

d'une part,

ET

- **La société A2SB,**
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 €uros, dont le siège social est 146 bis Avenue MAUNOURY – 41000 BLOIS, immatriculée au RCS de BLOIS 977 939 867, représentée par Monsieur Etienne LOISELET, son président ayant tous pouvoirs aux termes d'une décision en date du 15 janvier 2024, copie annexée.

Ci-après dénommée «LA SOCIETE BENEFICIAIRE»

d'autre part



**PREALABLEMENT A L'APPORT FAISANT L'OBJET DES PRESENTES,
LES PARTIES ONT DECLARE ET EXPOSE CE QUI SUIIT :**

ARTICLE 1 - DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR ETAT-CIVIL

L'APPORTEUR et LA SOCIETE BENEFICIAIRE confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement, telles qu'elles figurent en tête du présent acte.

Ils déclarent en outre :

- ne pas être et n'avoir jamais été en état de faillite ou de cessation de paiement, ou bien encore faire ou avoir fait l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de conciliation ou de toute autre procédure judiciaire collective de règlement des difficultés des entreprises.
- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs.

ARTICLE 2 – DECLARATION DE L'APPORTEUR CONCERNANT LE FONDS DE COMMERCE

L'APPORTEUR, expose et garantit ce qui suit au sujet du fonds de commerce dont il est propriétaire et dont les éléments vont être apportés.

2.1 Désignation du fonds de commerce

Le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, exploité à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 B Avenue Maunoury, pour lequel L'APPORTEUR est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS sous le numéro 400 186 730 00018 (KBIS Annexé), soit :

1) Éléments incorporels :

Le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés,
Le droit de se dire successeur L'APPORTEUR,
Les contrats de baux commerciaux en état futur d'achèvement,
Le nom AQUAVITHAL demeurant la propriété de la société BLEU MARINE.

2) Matériel

Le matériel attaché au fonds dont la liste est annexée 1.

Tel que ledit fonds existe avec ses dépendances, sans aucune exception ni réserve, ledit fonds parfaitement connu de LA SOCIETE BENEFICIAIRE pour l'avoir audité préalablement.

2.2 Établissement de la propriété

L'APPORTEUR déclare qu'il est propriétaire du fonds apporté pour l'avoir créé le 6 mars 1995.

2.3 Situation locative

Le bail d'exploitation sis 146 B Avenue Maunoury – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR ne fait pas l'objet de l'apport du fonds de commerce susvisé.



2.4 Contrats de travail

Les salariés attachés au fonds de commerce étant tous les salariés de LA SOCIETE BENEFICIAIRE.

LA SOCIETE BENEFICIAIRE poursuivra, conformément à l'article L 1224-1 du Code du Travail, les contrats de travail existants à compter de l'entrée en jouissance du fonds de commerce stipulée ci-après et rattachés au fonds de commerce, dont elle reconnaît avoir une parfaite connaissance. Un état des salariés est annexé 2.

2.5 Privilèges

Le fonds de commerce n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou de nantissement ainsi qu'il résulte d'un état délivré par le greffe du Tribunal de commerce de BLOIS du 17 janvier 2024 (ci-après annexé).

2.6 Chiffre d'affaires – Résultats

Chiffres d'affaires

Les chiffres d'affaires réalisés par L'APPORTEUR les trois dernières années se sont élevés :

- du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 : 689 351 euros hors taxes
- du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2022 (18 mois) : 782 781 euros hors taxes
- du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2021 : 461 017 euros hors taxes

Pour la période depuis le 1^{er} juillet 2023 le chiffre d'affaires annuel sera de 357 000 euros hors taxes.

Résultats

Les résultats pour les périodes correspondantes se sont élevés :

- 30 juin 2023 : 1 167 euros
- 30 juin 2022 (18 mois) : -60 659 euros
- 31 décembre 2020 : -102 934 euros

2.7 Livres de comptabilité

L'ensemble des livres de comptabilité de L'APPORTEUR a été visé par LA SOCIETE BENEFICIAIRE.

2.8 Droit de préemption

Par courrier en date du 19 novembre 2023 (ci-après annexé), la Commune de BLOIS a déclaré ne pas avoir instauré de droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

ARTICLE 3 - DECLARATION DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE déclare avoir visé les bilans et comptes de résultat de L'APPORTEUR.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A L'APPORT FAISANT L'OBJET DES PRESENTES

ARTICLE 4 – APPORT

La société BLEU MARINE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, sauf ce qui sera dit ci-après, apportent par les présentes à LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE ce qui est accepté par Monsieur Etienne LOISELET ès-qualités, sous réserve de l'approbation de cet apport par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le fonds de commerce d'institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme ci-dessus désigné, savoir :

1 - L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés.

Le bénéfice des accords et autorisation d'exploitation du fonds.

Le tout évalué à la somme de cinq cent mille euros,

Ci 500 000 euros.

2 – le bail commercial en l'état futur d'achèvement (ci-après BEFA) entre la société GAILLETROUS CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 229 442) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022, et portant sur un immeuble à édifier sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot 3 du lotissement « CAMPUS BY GROUPE IDEC » à usage centre sportif et aquatique, soins esthétiques, SPA.

A ce jour la mise à disposition des locaux est réalisée le 14 mars 2024. Celle-ci devant intervenir, aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022. (Copie du BEFA et du procès-verbal de réception sont annexées aux présentes).

3- Le bail en l'état futur d'achèvement (ci-après le BEFA). La société civile SILO CAMPUS 41 (RCS PARIS 894 195 817) et la société BLEU MARINE en date du 13 juillet 2022 et portant sur un immeuble à édifier sis à la CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) formant le lot n° 4 du lotissement CAMPUS BY GROUPE IDEC à usage de parkings de stationnement.

A ce jour, la mise à disposition des locaux est réalisée le 14 mars 2024. Celle-ci devant intervenir aux termes du BEFA, au plus tard dans un délai de 21 mois à compter du démarrage des travaux intervenus le 4 avril 2022 (Copie du BEFA et du procès-verbal de réception sont annexées aux présentes).

4 – le matériel d'exploitation annexé aux présentes évalué à cent vingt-deux mille euros,

Ci 122 000 euros.

Total de l'apport, évalué à six cent vingt-deux mille euros

Ci 622 000 euros.

L'évaluation de ces apports fera l'objet d'un rapport établi par un Commissaire aux apports désigné par les associés de la SOCIETE BENEFICIAIRE des apports.

Par acte en date du 14 mars 2024, les sociétés GAILLETROUS CAMPUS 41 et SILO CAMPUS 41 ont donné leur accord sur le transfert des contrats de BEFA dans le cadre de cet apport (copie annexée).



ARTICLE 5 – PROPRIETE – JOUISSANCE

La SOCIETE BENEFICIAIRE aura la propriété du fonds apporté à compter du jour de l'approbation du présent apport par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires et de l'augmentation corrélative de son capital.

Il est expressément convenu que toutes les opérations relatives à l'exploitation par L'APPORTEUR du fonds apporté seront, du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies par LA SOCIETE BENEFICIAIRE à partir rétroactivement de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Il est également précisé que la SOCIETE BENEFICIAIRE a la jouissance du fonds de commerce et donc son exploitation à compter du 1^{er} avril 2024.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

La SOCIETE BENEFICIAIRE prendra le fonds dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre L'APPORTEUR pour quelque cause que ce soit.

Elle supportera et acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, tous impôts, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes taxes, charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever ledit fonds.

Elle exécutera, à compter du même jour, tous marchés, traités et conventions relatifs à l'exploitation du fonds, dans les droits et obligations desquels elle sera subrogée purement et simplement.

Elle poursuivra, conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, les contrats de travail existants.

La SOCIETE BENEFICIAIRE remplira, dans les délais voulus, les formalités de publicité prescrites par la loi. Si, lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il est révélé des inscriptions ou si des créanciers non-inscrits déclarent régulièrement leurs créances, L'APPORTEUR devra justifier de la mainlevée desdites inscriptions et du paiement des créances déclarées, dans le mois de la notification qui lui en sera faite.

ARTICLE 7 – NON-CONCURRENCE

L'APPORTEUR s'interdit de se rétablir ou de s'intéresser, directement ou indirectement, par lui-même ou par personne interposée, et sous quelque statut que ce soit, à une activité de même nature que celle apportée ou susceptible de lui faire concurrence, et ce pendant une durée de cinq années à compter de l'entrée en jouissance de la société, et dans le LOIR ET CHER et les départements limitrophes.

ARTICLE 8 – INFORMATION BAILLEUR

La société BLEU MARINE est locataire des locaux sis 146 B Avenue MAUNOURY – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, à cet effet le bailleur SCI HYDROKINE (RCS BLOIS 380 884 809) a été informé du présent apport de fonds de commerce.

ARTICLE 9 – REMUNERATION DES APPORTS

En rémunération de l'apport ci-dessus, d'une valeur de 622 000 euros, il sera attribué à L'APPORTEUR :

- 492 000 actions d'un montant nominal de 1 €uro chacune à créer par LA SOCIETE BENEFICIAIRE au titre de l'augmentation de capital.
- Une soulte d'un montant en numéraire de 130 000 €uros. Ladite soulte susvisée étant stipulée payable à L'APPORTEUR à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire susvisée.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation du capital entièrement assimilées aux actions anciennes : elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales. Elles donneront droit aux dividendes dont la décision de mise en distribution sera postérieure à cette date.

ARTICLE 10 – VERIFICATION ET APPROBATION DE L'APPORT

L'apport qui précède ne sera définitif qu'après réalisation des conditions suivantes :

- Etablissement d'un rapport par un Commissaire aux apports comportant appréciation de la valeur dudit apport et des avantages particuliers éventuels ;
- Approbation de l'évaluation de l'apport et de l'octroi d'avantages particuliers éventuels et constatation de la réalisation de l'augmentation de capital par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

La réalisation de ces conditions devra intervenir au plus tard le 30 juin 2024 à défaut le présent contrat sera considéré comme non avenü, sans indemnité de part ni d'autre.

ARTICLE 11 – DECLARATIONS FISCALES

1 - Déclarations relatives à la TVA

Conformément à l'article 257 bis du Code Général des Impôts, le présent apport intervenant entre redevables de la TVA et portant sur une universalité totale ou partielle de biens est dispensée de TVA ; L'APPORTEUR et LA SOCIETE BENEFICIAIRE s'engagent à mentionner le montant total hors taxes de la transmission sur la ligne « autres opérations non imposables » de la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

2 - Déclarations relatives à l'enregistrement

L'apport pur et simple entre L'APPORTEUR, société assujettie à l'impôt sur les sociétés et la SOCIETE BENEFICIAIRE assujettie à l'impôt sur les sociétés est enregistré à titre gratuit.

L'attribution de la soulte de 130 000 €uros à L'APPORTEUR s'opère à titre onéreux et s'impute en totalité sur le matériel et les meubles dont la vente est exonérée des droits d'enregistrement.



3 - Déclarations relatives aux plus-values.

L'APPORTEUR supportera la charge des plus-values générées par le présent apport.

4 –Affirmation de sincérité.

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et du passif pris en charge.

ARTICLE 12 – ELECTION DE DOMICILE

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

- L'APPORTEUR en son siège social indiqué en tête des présentes ;
- LA SOCIETE BENEFICIAIRE en son siège social indiqué en tête des présentes.
- Les oppositions prévues par l'article L. 141-12 à L. 141-17 du Code de commerce seront reçues par FIDAL, société d'avocat, 37 quai Ulysse Besnard, chez qui domicile est élu à cet effet.

ARTICLE 13 – FRAIS / ENREGISTREMENT

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de LA SOCIETE BENEFICIAIRE.

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes et ceci à charge de la société.

Fait à BLOIS
Le 28 mai 2024
en quatre exemplaires.

La société BLEU MARINE
Monsieur Etienne LOISELET



La société A2SB
Monsieur Etienne LOISELET



Annexes :

- 1- Liste du matériel
- 2- Liste des salariés
- 3- BEFA immeuble à usage sportif
- 4- BEFA immeuble à usage parkings
- 5- Levée droit de préemption mairie
- 6- Accord bailleur sur transfert BEFA du 14 mars 2024
- 7- Etat inscription fonds apporté



- 8- Kbis société BLEU MARINE
- 9- Assemblée générale extraordinaire BLEU MARINE 15 janvier 2024, assemblée générale extraordinaire A2SB 15 janvier 2024.



1- Liste du matériel

LISTES ET PIX DE VENTE DU MATERIELS SARL BLEU MARINE		
TYPE	NBRE	PRIX
MEDIP.ANALYSEUR MASSE CORPO	X1	462 €
3 TABLES ELECTRIQUE	X3	4 600 €
TABLE MASSAGE DAYSPA	X2	1 490 €
WALL UNIT PILATES	X3	2 664 €
ROGUE FITNESS STANDARD 14' MONSTER	X1	1 275 €
ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT	X1	1 300 €
ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT	X1	1 300 €
ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT	X1	1 300 €
Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	X4	498 €
VELO PISCINE	X12	8 586 €
GRATZ REFORMER MAT.PILATES	X2	4 606 €
GRATZ WUNDA CHAIR MAT.PILATES	X1	737 €
GRATZ CADILLAC MAT.PILATES	X1	3 157 €
GRATZ 3 HALF BARREL MAT.PILATES	X1	872 €
BODET HORLOGE ACCUEIL	X1	420 €
BODET HORLOGE	x3	825 €
TECHNO BORNE	X1	863 €
RUN ARTIS CE UNITY	X4	21 307 €
VARIO ARTIS P UNITY	X2	7 891 €
BIKE ARTIS P UNITY	X4	9 802 €
RECLINE ARTIS P UNITY	X1	2 613 €
TOP EXCITE 1000 P UNITY	X1	2 620 €
CROSS EXCITE 1000 P UNITY	X2	6 364 €
CLIMB EXCITE 1000 P	X2	6 819 €
CABLE STATIONS CONNECTOR	X1	2 909 €
ACCESSORIO C.STATIONS 5 STD	X1	1 040 €
LINEAR LEG PRESS	X1	2 067 €
SCOTT BENCH	X1	270 €
LOWER BENCH	X1	270 €
ADJUSTABLE BENCH	X1	442 €
CHIN UP DIP LEG RAISE	X1	666 €
INCLINED BENCH	X1	458 €
OLYMPIC HALF RACK	X1	1 277 €
HORIZONTAL BENCH	X1	270 €
CROSSOVER CABLES	X1	1 622 €
GROUP CYCLE CONNECT	X21	16 312 €
UNITY SELF ARTIS	X1	1 121 €
Concept 2 wall mounted ski ert with pm5	X1	910 €
		122 000 €

lw

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

Calcul des amortissements à date du 31/05/2023

Transfert des amortissements à date du

N°	Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Quantité Cession	Valeur acquisition	Montant TVA						
20300000 FRAIS RECHERCHE ET DEVELOP									
184	Gestion et suivi de projet 08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	1 649,08	1 200,92 E	570,00	2 219,08	630,92
	1,00	2 850,00	570,00	2 850,00 D		D			
	Cumul du compte	2 850,00		E	1 649,08	1 200,92 E	570,00	2 219,08	630,92
				2 850,00 D		D			
		2 850,00		E	1 649,08	1 200,92 E	570,00	2 219,08	
	(hors cessions)			2 850,00 D		D			630,92
				X		X			
Cumul linéaire : 570,00 Cumul dégressif et dérogatoire : dont dérogatoire :									

20500000 CONCES & DROIT SIMIL BREV LIC

1	LOGICIEL NYPHEA+ LICENCE ORACLE 29/11/08 Achat	3,00 Linéaire	33,333	29/11/08 E	4 658,00	E		4 658,00	
	1,00	4 658,00	912,97	4 658,00 D		D			
3	WELLNESS TRAINER TECHNOGYM 03/08/12 Achat	3,00 Linéaire	33,333	03/08/12 E	7 150,00	E		7 150,00	
	1,00	7 150,00	1 401,40	7 150,00 D		D			
90	Axx Inf.CREATION SITE INTERNET 20/01/17 Achat	5,00 Linéaire	20,000	20/01/17 E	2 016,00	E		2 016,00	
	1,00	2 016,00	403,20	2 016,00 D		D			
175	GC CONSOLE CONF(LOGICIEL LICENCE 1 AN) 28/02/17 Achat	1,00 Linéaire	100,00	28/02/17 E	480,00	E		480,00	
	1,00	480,00	96,00	480,00 D		D			
187	LICENCE PLANNING 01/03/19 Achat	1,00 Linéaire	100,00	01/03/19 E	250,00	E		250,00	
	1,00	250,00		250,00 D		D			
188	REFONTE SITE INTERNET 31/12/21 Achat	6,00 Linéaire	16,666	31/12/21 E	644,07	7 105,93 E	1 291,67	1 935,74	5 814,26
		7 750,00		7 750,00 D		D			
189	INPI 16/12/21 Achat	3,00 Linéaire	33,333	16/12/21 E	59,37	270,63 E	110,00	169,37	160,63
		330,00		330,00 D		D			
191	INPI 14/01/22 Achat	3,00 Linéaire	33,333	14/01/22 E	50,63	279,37 E	110,00	160,63	169,37
		330,00		330,00 D		D			
	Cumul du compte	22 964,00		E	15 308,07	7 655,93 E	1 511,67	16 819,74	6 144,26
				22 964,00 D		D			
		22 964,00		E	15 308,07	7 655,93 E	1 511,67	16 819,74	
	(hors cessions)			22 964,00 D		D			6 144,26
				X		X			
Cumul linéaire : 1 511,67 Cumul dégressif et dérogatoire : dont dérogatoire :									

21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST

8	BAIGNOIRE BALNEO 23/11/09 Achat	5,00 Linéaire	20,000	23/11/09 E	22 000,00	E		22 000,00	
	1,00	22 000,00	4 312,00	22 000,00 D		D			

h

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

°	Désignation				Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Quantité	Cession Valeur acquisition Montant TVA						
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
23	WELNESS SYSTEM EXP APPORT MAT 18/10/11 Achat 1,00	3,00 Linéaire 4 600,00	33,333 901,60	18/10/11 E 4 600,00 D	4 600,00	E D			4 600,00	
26	WIMSA CASIERS APPORT MAT 18/10/11 Achat 1,00	3,00 Linéaire 5 000,00	33,333 980,00	18/10/11 E 5 000,00 D	5 000,00	E D			5 000,00	
27	HAMMAM VERRE QUARTZ APPORT MAT 18/10/11 Achat 1,00	3,00 Linéaire 8 900,00	33,333 1 744,40	18/10/11 E 8 900,00 D	8 900,00	E D			8 900,00	
34	WELLNESS TECHNOGYM 03/08/12 Achat 1,00	5,00 Linéaire 4 290,00	20,000 840,84	03/08/12 E 4 290,00 D	4 290,00	E D			4 290,00	
45	28 TAPIS DE GYM 25/10/13 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 505,02	33,333 294,98	25/10/13 E 1 505,02 D	1 505,02	E D			1 505,02	
52	MEDIP.ANALYSEUR MASSE CORPO 28/01/14 Achat 1,00	5,00 Linéaire 4 620,00	20,000 924,00	28/01/14 E 4 620,00 D	4 620,00	E D			4 620,00	
53	TABLE MASSAGE DAYSPA 28/02/14 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 490,00	20,000 298,00	28/02/14 E 1 490,00 D	1 490,00	E D			1 490,00	
61	SEKO FRAIS MAT.PILATE GRATZ US 22/08/14 Achat 1,00	5,00 Linéaire 565,18	20,000 113,04	22/08/14 E 565,18 D	565,18	E D			565,18	
62	3 APPAREILS PILATE 08/08/14 Achat 1,00	10,0 Linéaire 5 328,88	10,000 1 065,78	08/08/14 E 5 328,88 D	4 206,15	1 122,73 E D	532,89	4 739,04	589,84	
70	Jde boissons DISTRIBUTEUR 30/01/15 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 500,00	20,000 300,00	30/01/15 E 1 500,00 D	1 500,00	E D			1 500,00	
71	CAP VITAL SANTE DEFIBRILATEUR 05/02/15 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 350,00	20,000 270,00	05/02/15 E 1 350,00 D	1 350,00	E D			1 350,00	
77	80 SERRURES /CASIERS 27/08/15 Achat 1,00	5,00 Linéaire 3 920,00	20,000 784,00	27/08/15 E 3 920,00 D	3 920,00	E D			3 920,00	
80	LONZA HTC CYCL EAU 25/01/16 Achat 1,00	5,04 Linéaire 2 700,00	18,750	25/01/16 E 2 700,00 D	2 700,00	E D			2 700,00	
81	LR PRO ROTOWASH 20/01/16 Achat 1,00	5,04 Linéaire 4 429,41	18,750	20/01/16 E 4 429,41 D	4 429,41	E D			4 429,41	
91	ROGUE FITNESS STANDARD 14' MONSTER 25/01/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 2 550,00	18,750	25/01/17 E 2 550,00 D	2 550,00	E D			2 550,00	
92	ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT 25/01/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 2 600,00	32,812	25/01/17 E 2 600,00 D	2 600,00	E D			2 600,00	
93	ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT 25/01/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 2 600,00	18,750	25/01/17 E 2 600,00 D	2 600,00	E D			2 600,00	

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Quantité Cession	Valeur acquisition	Montant TVA						
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST									
94	25/01/17 Achat	ROGUE FITNESS WARRIOR CROSSFIT	5,04 Linéaire	18,750	25/01/17 E	2 600,00	E	2 600,00	
	1,00	2 600,00			2 600,00 D		D		
95	24/02/17 Achat	Darty TELEVISEUR SONY KD43XD8305 4K UHD	5,00 Linéaire	20,000	24/02/17 E	741,67	E	741,67	
	1,00	741,67	148,33		741,67 D		D		
96	24/02/17 Achat	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	5,00 Linéaire	20,000	24/02/17 E	249,16	E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D		D		
97	24/02/17 Achat	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	5,00 Linéaire	20,000	24/02/17 E	249,16	E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D		D		
98	24/02/17 Achat	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	5,00 Linéaire	20,000	24/02/17 E	249,16	E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D		D		
99	24/02/17 Achat	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	5,00 Linéaire	20,000	24/02/17 E	249,16	E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D		D		
100	24/02/17 Achat	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	5,00 Linéaire	20,000	24/02/17 E	249,16	E	249,16	
	1,00	249,16	49,83		249,16 D		D		
101	24/02/17 Achat	Darty TELEVISEUR SAMSUNG UE40J5100	5,00 Linéaire	20,000	24/02/17 E	290,84	E	290,84	
	1,00	290,84	58,17		290,84 D		D		
102	10/02/17 Achat	EUROTHEMIX 30 TAPIS DE SOL	5,00 Linéaire	20,000	10/02/17 E	788,50	E	788,50	
	1,00	788,50	157,70		788,50 D		D		
103	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		
104	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		
105	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		
106	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		
107	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		
108	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		
109	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		
110	14/05/14 Achat	VELO PISCINE	3,00 Linéaire	33,333	14/05/14 E	1 431,67	E	1 431,67	
	1,00	1 431,67	286,33		1 431,67 D		D		

u

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

°	Désignation				Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Quantité	Cession Valeur acquisition Montant TVA						
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
11	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,67	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,67 D	1 431,67		E D		1 431,67	
12	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,67	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,67 D	1 431,67		E D		1 431,67	
113	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,67	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,67 D	1 431,67		E D		1 431,67	
114	VELO PISCINE 14/05/14 Achat 1,00	3,00 Linéaire 1 431,63	33,333 286,33	14/05/14 E 1 431,63 D	1 431,63		E D		1 431,63	
123	MEDIA DIFFUSION SONORISATION 04/04/17 Achat 1,00	7,04 Linéaire 7 716,66	13,636 1 543,33	04/04/17 E 7 716,66 D	5 240,60	2 476,06 E D	1 052,27	6 292,87	1 423,79	
124	MEDIA DIFFUSION SONORISATION 04/04/17 Achat 1,00	7,00 Linéaire 411,60	14,290 82,32	04/04/17 E 411,60 D	308,06	103,54 E D	58,82	366,88	44,72	
125	APOCALYPSE AUDIO 04/04/17 Achat 1,00	7,00 Linéaire 332,50	14,290 66,50	04/04/17 E 332,50 D	248,85	83,65 E D	47,51	296,36	36,14	
126	GRATZ REFORMER MAT.PILATE 30/01/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 4 606,00	18,750 921,20	30/01/17 E 4 606,00 D	4 606,00		E D	4 606,00		
127	GRATZ WUNA CHAIR MAT.PILATE 30/01/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 473,00	20,000 294,60	30/01/17 E 1 473,00 D	1 473,00		E D	1 473,00		
128	GRATZ 3 HALF BARREL MAT.PILATE 30/01/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 743,95	20,000 348,79	30/01/17 E 1 743,95 D	1 743,95		E D	1 743,95		
134	DACHSER PASSAGE DOUANES/GRATZ MATERIEL P 10/05/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 51,68	20,000 10,34	10/05/17 E 51,68 D	51,68		E D	51,68		
135	DACHSER FRAIS DOUANE/GRATZ 16/05/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 429,96	20,000 85,99	16/05/17 E 429,96 D	429,96		E D	429,96		
137	Ecotel SECHE LINGE 25/08/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 953,00	20,000 390,60	25/08/17 E 1 953,00 D	1 892,80	60,20 E D	60,20	1 953,00		
138	BODET HORLOGE ACCUEIL 02/08/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 840,00	20,000 168,00	02/08/17 E 840,00 D	824,84	15,16 E D	15,16	840,00		
139	Techno BORNE OCCAS UNITY SELF 27/05/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 725,00	20,000 345,00	27/05/17 E 1 725,00 D	1 725,00		E D	1 725,00		
140	Techno CHEST PRESS OCCASION 2016 27/05/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 045,00	18,750 609,00	27/05/17 E 3 045,00 D	2 789,33	255,67 E D	255,67	3 045,00		
141	TECHNOGYM ADDUCTOR OCCASION 2016 12/10/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 2 795,00	18,750 559,00	12/10/17 E 2 795,00 D	2 350,69	444,31 E D	444,31	2 795,00		

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.	V.N.C.
	Quantité Cession	Valeur acquisition	Montant TVA	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés	Économique Fiscale
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST									
142	02/08/17 Achat	BODET 3 HORLOGES	5,00 Linéaire 20,000	02/08/17 E	1 620,22	29,78 E	29,78	1 650,00	
	1,00		1 650,00 330,00	1 650,00 D		D			
143	28/02/17 Achat	TRANSPORT ET INSTALLATION MATERIEL TECHN	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	2 525,25	E		2 525,25	
	1,00		2 525,25 505,05	2 525,25 D		D			
144	28/02/17 Achat	4 RUN ARTIS CE UNITY	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	42 614,00	E		42 614,00	
	1,00		42 614,00 8 522,80	42 614,00 D		D			
145	28/02/17 Achat	2 VARIO ARTIS P UNITY	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	15 782,00	E		15 782,00	
	1,00		15 782,00 3 156,40	15 782,00 D		D			
146	28/02/17 Achat	4 BIKE ARTIS P UNITY	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	19 604,00	E		19 604,00	
	1,00		19 604,00 3 920,80	19 604,00 D		D			
147	28/02/17 Achat	RECLINE ARTIS P UNITY	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	5 226,00	E		5 226,00	
	1,00		5 226,00 1 045,20	5 226,00 D		D			
148	28/02/17 Achat	TOP EXCITE 1000 P UNITY	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	4 803,50	E		4 803,50	
	1,00		4 803,50 960,70	4 803,50 D		D			
149	28/02/17 Achat	INNOVATIVE SEAT TOP EXC	5,00 Linéaire 20,000	28/02/17 E	448,50	E		448,50	
	1,00		448,50 89,70	448,50 D		D			
150	28/02/17 Achat	CROSS EXCITE 1000 P UNITY	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	12 727,00	E		12 727,00	
	1,00		12 727,00 2 545,40	12 727,00 D		D			
151	28/02/17 Achat	CLIMB EXCITE 1000 P	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	13 637,00	E		13 637,00	
	1,00		13 637,00 2 727,40	13 637,00 D		D			
152	28/02/17 Achat	CABLE STATIONS CONNECTOR	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	5 817,50	E		5 817,50	
	1,00		5 817,50 1 163,50	5 817,50 D		D			
153	28/02/17 Achat	ACCESSORIO C.STATIONS 5 STD	5,00 Linéaire 20,000	28/02/17 E	2 080,00	E		2 080,00	
	1,00		2 080,00 416,00	2 080,00 D		D			
154	28/02/17 Achat	LINEAR LEG PRESS	5,04 Linéaire 18,750	28/02/17 E	4 134,00	E		4 134,00	
	1,00		4 134,00 826,80	4 134,00 D		D			
155	28/02/17 Achat	SCOTT BENCH	5,00 Linéaire 20,000	28/02/17 E	539,50	E		539,50	
	1,00		539,50 107,90	539,50 D		D			
156	28/02/17 Achat	ANGLED BAR	5,00 Linéaire 20,000	28/02/17 E	162,50	E		162,50	
	1,00		162,50 32,50	162,50 D		D			
157	28/02/17 Achat	LOWER BENCH	5,00 Linéaire 20,000	28/02/17 E	539,50	E		539,50	
	1,00		539,50 107,90	539,50 D		D			
158	28/02/17 Achat	ADJUSTABLE BENCH	5,00 Linéaire 20,000	28/02/17 E	884,00	E		884,00	
	1,00		884,00 176,80	884,00 D		D			

h

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

I°	Désignation				Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Quantité	Cession Valeur acquisition Montant TVA						
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST										
59	CHIN UP DIP LEG RAISE 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 332,50	20,000 266,50	28/02/17 E 1 332,50 D	1 332,50	E D			1 332,50	
60	INCLINED BENCH 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 916,50	20,000 183,30	28/02/17 E 916,50 D	916,50	E D			916,50	
61	OLYMPIC BAR CHRIMIUM-PLATED 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 487,50	20,000 97,50	28/02/17 E 487,50 D	487,50	E D			487,50	
62	OLYMPIC HALF RACK 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 1 976,00	20,000 395,20	28/02/17 E 1 976,00 D	1 976,00	E D			1 976,00	
163	DISK RACK 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 299,00	20,000 59,80	28/02/17 E 299,00 D	299,00	E D			299,00	
164	HORIZONTAL BENCH 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 539,50	20,000 107,90	28/02/17 E 539,50 D	539,50	E D			539,50	
165	ADJUSTABLE BENCH 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 513,50	20,000 102,70	28/02/17 E 513,50 D	513,50	E D			513,50	
166	CROSSOVER CABLES 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 243,50	18,750 648,70	28/02/17 E 3 243,50 D	3 243,50	E D			3 243,50	
167	URETHANE DUMBBELL 20 KGS 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 201,50	20,000 40,30	28/02/17 E 201,50 D	201,50	E D			201,50	
168	URETHANE DUMBBELL 26 KGS 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 240,50	20,000 48,10	28/02/17 E 240,50 D	240,50	E D			240,50	
169	21 GROUP CYCLE CONNECT 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 32 623,50	18,750 6 524,70	28/02/17 E 32 623,50 D	32 623,50	E D			32 623,50	
170	KIT NUM GROUP CYCLE(ETIQUETTES/NUMEROTER 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 29,25	20,000 5,85	28/02/17 E 29,25 D	29,25	E D			29,25	
171	UNITY SELF ARTIS 28/02/17 Achat 1,00	5,00 Linéaire 2 242,50	20,000 448,50	28/02/17 E 2 242,50 D	2 242,50	E D			2 242,50	
172	VERTICAL TR. 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 958,50	18,750 791,70	28/02/17 E 3 958,50 D	3 958,50	E D			3 958,50	
173	LEG PRESS 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 7 143,50	18,750 1 428,70	28/02/17 E 7 143,50 D	7 143,50	E D			7 143,50	
174	ABDUCTOR 28/02/17 Achat 1,00	5,04 Linéaire 3 633,50	18,750 726,70	28/02/17 E 3 633,50 D	3 633,50	E D			3 633,50	
178	LAVE-LINGE FRONTAL 07/05/18 Achat 1,00	5,00 Linéaire 816,67	20,000 163,33	07/05/18 E 816,67 D	677,16	139,51 E D	139,51		816,67	

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Désignation	Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.	V.N.C.
		Quantité Cession	Valeur acquisition Montant TVA	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés	Économique Fiscale
21500000 INST TECHN MAT & OUTILL INDUST									
179	BORNE DE RESERVATION + ECRAN TACTILE	05/12/18 Achat	5,00 Linéaire 20,000	05/12/18 E	1 480,19	653,81 E	426,80	1 906,99	227,01
		1,00	2 134,00 426,80	2 134,00 D		D			
190	FONTAINE A EAU	28/01/20 Achat	5,00 Linéaire 20,000	28/01/20 E	315,44	336,06 E	130,30	445,74	205,76
		1,00	651,50 130,30	651,50 D		D			
194	Concept 2 wall mounted ski ert with pm5	14/01/20 Achat	5,00 Linéaire 20,000	14/01/20 E	910,12	939,88 E	370,00	1 280,12	569,88
		1,00	1 850,00	1 850,00 D		D			
	Cumul du compte		327 925,82	E	321 265,46	6 660,36 E	3 563,22	324 828,68	3 097,14
				327 925,82 D		D			
			327 925,82	E	321 265,46	6 660,36 E	3 563,22	324 828,68	
	(hors cessions)			327 925,82 D		D			3 097,14
				X		X			
	Cumul linéaire :		3 563,22	Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :		

21540000 MATERIEL

2	RKF	11/03/22 Achat	3,00 Linéaire 33,333	11/03/22 E	306,90	2 693,58 E	1 000,16	1 307,06	1 693,42
			3 000,48	3 000,48 D		D			
	Cumul du compte		3 000,48	E	306,90	2 693,58 E	1 000,16	1 307,06	1 693,42
				3 000,48 D		D			
			3 000,48	E	306,90	2 693,58 E	1 000,16	1 307,06	
	(hors cessions)			3 000,48 D		D			1 693,42
				X		X			
	Cumul linéaire :		1 000,16	Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :		

21810000 INSTALLATIONS GENERALES

59	RAFFRAICHISSEMENT SALLE. INSTITUT	24/07/14 Achat	7,00 Linéaire 14,290	24/07/14 E	12 000,00	E		12 000,00	
		1,00	12 000,00 2 400,00	12 000,00 D		D			
63	Sci Hyd. RAFFRAICHISST SALLE GYM	01/09/14 Achat	7,04 Linéaire 13,636	01/09/14 E	15 000,00	E		15 000,00	
			15 000,00	15 000,00 D		D			
74	RENOVATION PISCINE AVEC 4 POMPES NCC NEU	30/06/15 Achat	7,00 Linéaire 14,290	30/06/15 E	5 025,68	E		5 025,68	
		1,00	5 025,68 1 005,14	5 025,68 D		D			
76	Au plais piscine TRAVAUX PISCINE	31/08/15 Achat	7,00 Linéaire 14,290	31/08/15 E	13 447,50	326,57 E	326,57	13 774,07	
		1,00	13 774,07 2 754,81	13 774,07 D		D			
79	PROPOSITIONS/INTERIEUR DESIGN. MD'O	23/06/15 Achat	7,00 Linéaire 14,290	23/06/15 E	1 800,00	E		1 800,00	
		1,00	1 800,00 360,00	1 800,00 D		D			
84	Climatélec INSTAL SOLAIRE ACPTÉ 1	30/08/15 Achat	15,0 Linéaire 6,6700	30/08/15 E	7 321,19	9 576,10 E	1 127,05	8 448,24	8 449,05
		1,00	16 897,29 3 379,46	16 897,29 D		D			

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

Désignation				Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.	V.N.C.
Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés	Économique		
Quantité Cession	Valeur acquisition Montant TVA						Fiscale		
21810000 INSTALLATIONS GENERALES									
35	10/2/16 CLIMATELEC SOLDE INSTAL SOLAIRE								
31/12/15 Achat	15,0 Linéaire	6,6700	31/12/15 E	3 416,06	4 468,23 E	525,88	3 941,94	3 942,35	
1,00	7 884,29	1 576,86	7 884,29 D		D				
36	CLIMATELEC INST.SOLAIRE ACPTÉ 2								
21/11/15 Achat	15,0 Linéaire	6,6700	21/11/15 E	12 202,00	15 960,16 E	1 878,42	14 080,42	14 081,74	
1,00	28 162,16	5 632,43	28 162,16 D		D				
87	ETUDE SOLAIRE								
01/01/15 Achat	15,0 Linéaire	6,6700	01/01/15 E	2 182,32	2 577,68 E	317,49	2 499,81	2 260,19	
1,00	4 760,00	952,00	4 760,00 D		D				
22	MET 41 INSTALLATION RIDEAU ACCUEIL								
28/02/17 Achat	7,00 Linéaire	14,290	28/02/17 E	4 881,51	1 518,49 E	914,56	5 796,07	603,93	
1,00	6 400,00	1 280,00	6 400,00 D		D				
23	LSM - PEINTURE								
31/05/21 Achat	7,00 Linéaire	14,285	31/05/21 E	451,90	2 463,79 E	416,53	868,43	2 047,26	
	2 915,69		2 915,69 D		D				
Cumul du compte	114 619,18		E	77 728,16	36 891,02 E	5 506,50	83 234,66	31 384,52	
			D		D				
	114 619,18		E	77 728,16	36 891,02 E	5 506,50	83 234,66		
(hors cessions)			D		D			31 384,52	
			X		X				
Cumul linéaire :		5 506,50	Cumul dégressif et dérogatoire :		dont dérogatoire :				

21830000 MATERIEL DE BUREAU ET INFORMAT

80	Station ctrl d'accès							
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	824,54	600,46 E	285,00	1 109,54	315,46
1,00	1 425,00	285,00	1 425,00 D		D			
81	Passerelle smartaccess							
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	1 093,89	796,61 E	378,10	1 471,99	418,51
1,00	1 890,50	378,10	1 890,50 D		D			
182	Nouveaux matériels pour deux tourniquets							
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	1 484,17	1 080,83 E	513,00	1 997,17	567,83
1,00	2 565,00	513,00	2 565,00 D		D			
183	Adaptation des tourniquets - m.o							
08/08/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	08/08/19 E	2 473,62	1 801,38 E	855,00	3 328,62	946,38
1,00	4 275,00	855,00	4 275,00 D		D			
185	Pc Intel Nuc + lecteur Mifare							
28/02/19 Achat	5,00 Linéaire	20,000	28/02/19 E	604,77	301,23 E	181,20	785,97	120,03
1,00	906,00	181,20	906,00 D		D			
188	REFONTE SITE INTERNET							
19/11/19 Achat	6,00 Linéaire	16,670	19/11/19 E	2 156,88	2 795,62 E	825,58	2 982,46	1 970,04
1,00	4 952,50	990,50	4 952,50 D		D			
189	BRACELETS							
14/10/19 Achat	6,00 Linéaire	16,670	14/10/19 E	673,06	816,94 E	248,38	921,44	568,56
1,00	1 490,00	298,00	1 490,00 D		D			
191	PRESSOTHERAPIE							
31/01/20 Achat	5,00 Linéaire	20,000	31/01/20 E	466,97	499,70 E	193,33	660,30	306,37
1,00	966,67	193,33	966,67 D		D			

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Quantité	Cession	Valeur acquisition	Montant TVA	Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
21830000 MATERIEL DE BUREAU ET INFORMAT													
192	ROUTEUR 4G NETGEAR 08/07/20 Achat 1,00	4,00 Linéaire	25,000	08/07/20 E	375,53	384,47 E	190,00	565,53	194,47				
		760,00	152,00	760,00 D		D							
193	3 TABLES ELECTRIQUE 30/04/21 Achat	6,00 Linéaire	16,666	30/04/21 E	1 793,79	7 406,21 E	1 533,34	3 327,13	5 872,87				
		9 200,00		9 200,00 D		D							
194	MATRICE DE TRAITEMENT AUDIO 16/10/21 Achat	3,00 Linéaire	33,333	16/10/21 E	382,88	1 242,12 E	541,67	924,55	700,45				
		1 625,00		1 625,00 D		D							
195	DEVELOPPEMENTS + SUIVI DE PROJETS 31/12/21 Achat	6,00 Linéaire	16,666	31/12/21 E	410,54	4 529,46 E	823,33	1 233,87	3 706,13				
		4 940,00		4 940,00 D		D							
197	PR POSTE ACCUEIL 15/02/22 Achat	5,00 Linéaire	20,000	15/02/22 E	86,53	1 074,58 E	232,22	318,75	842,36				
		1 161,11		1 161,11 D		D							
	Cumul du compte	36 156,78		E	12 827,17	23 329,61 E	6 800,15	19 627,32	16 529,46				
				36 156,78 D		D							
		36 156,78		E	12 827,17	23 329,61 E	6 800,15	19 627,32					
	(hors cessions)			36 156,78 D		D			16 529,46				
				X		X							
	Cumul linéaire :	6 800,15		Cumul dégressif et dérogatoire :					dont dérogatoire :				
21840000 MOBILIER													
38	BANQUE D'ACCEUIL Y DARNAULT 02/06/03 Achat 1,00	5,00 Linéaire	20,000	02/06/03 E	2 600,00	E		2 600,00					
		2 600,00	509,60	2 600,00 D		D							
39	PLAN TRAVAIL CABIEN DE SOINS Y. 02/06/03 Achat 1,00	5,00 Linéaire	20,000	02/06/03 E	1 155,00	E		1 155,00					
		1 155,00	226,38	1 155,00 D		D							
	Cumul du compte	3 755,00		E	3 755,00	E		3 755,00					
				3 755,00 D		D							
		3 755,00		E	3 755,00	E		3 755,00					
	(hors cessions)			3 755,00 D		D							
				X		X							
	Cumul linéaire :			Cumul dégressif et dérogatoire :					dont dérogatoire :				
23100000 IMMOBILISATIONS EN COURS													
2	REFONTE SITE INTERNET 31/12/21 Achat	Non amortissable		31/12/21 E		800,00 E		800,00					
		800,00		D		D							
	Cumul du compte	800,00		E		800,00 E		800,00					
				D		D							
		800,00		E		800,00 E		800,00					
	(hors cessions)			D		D			800,00				
				X		X							

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

Date / Mode Acquisition	Désignation	Durée / Mode / Taux Amt.	Dt amortiss. Val. à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. Économique Fiscale
Quantité Cession	Valeur acquisition	Montant TVA						

23100000

IMMOBILISATIONS EN COURS

Cumul linéaire :

Cumul dégressif et dérogatoire :

dont dérogatoire :

26100100

Titres part sci lp & co

76	Titres part Sci LP and CO							
31/12/17	Achat	Non amortissable	31/12/17	E	40 000,00 E			40 000,00
1,00		40 000,00		D				
Cumul du compte		40 000,00		E	40 000,00 E			40 000,00
				D				
		40 000,00		E	40 000,00 E			
(hors cessions)				D				40 000,00
				X				

Cumul linéaire :

Cumul dégressif et dérogatoire :

dont dérogatoire :

27100000

TITRES IMMOBILISES (DROIT PRO)

57	PARTS SOCIALES SOCAMA /PRET DE 23000E							
20/05/14	Achat	Non amortissable	20/05/14	E	40,00 E			40,00
1,00		40,00		D				
66	PARTS SOCIALES BP							
16/11/13	Achat	Non amortissable	16/11/13	E	1 500,00 E			1 500,00
1,00		1 500,00		D				
67	PARTS SOCIALES BP							
03/12/13	Achat	Non amortissable	03/12/13	E	1 500,00 E			1 500,00
1,00		1 500,00		D				
68	PARTS SOCIALES BP							
10/12/13	Achat	Non amortissable	10/12/13	E	1 900,00 E			1 900,00
1,00		1 900,00		D				
69	PARTS SOCIALES BP							
31/12/14	Achat	Non amortissable	31/12/14	E	100,00 E			100,00
1,00		100,00		D				
193	Parts B.P.							
29/09/20	Achat	Non amortissable	29/09/20	E	50,00 E			50,00
1,00		50,00		D				
Cumul du compte		5 090,00		E	5 090,00 E			5 090,00
				D				
		5 090,00		E	5 090,00 E			
(hors cessions)				D				5 090,00
				X				

Cumul linéaire :

Cumul dégressif et dérogatoire :

dont dérogatoire :

27500000

DEPOT CAUTIONNEMENTS VERSES

40	CAUTION LOYER SCI HYDROKYNE							
12/04/95	Achat	Non amortissable	12/04/95	E	1 400,00 E			1 400,00
1,00		1 400,00		D				
58	Afone CAUTION TPE							
13/06/14	Achat	Non amortissable	13/06/14	E	60,00 E			60,00
1,00		60,00		D				

ETAT DES IMMOBILISATIONS

001819 - SARL BLEU MARINE

Du 01/07/2022 au 30/06/2023

N°	Désignation	Dt amortiss.	Amortiss.	VNC début	Amortiss.	Amortiss.	V.N.C.
Date / Mode Acquisition	Durée / Mode / Taux Amt.	Val. à amortir	antérieurs	Acquisition	exercice	cumulés	Économique
Quantité Cession	Valeur acquisition Montant TVA						Fiscale
27500000 DEPOT CAUTIONNEMENTS VERSES							
Cumul du compte	1 460,00	E		1 460,00 E			1 460,00
		D		D			
	1 460,00	E		1 460,00 E			
(hors cessions)		D		D			1 460,00
		X		X			
Cumul linéaire :		Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :		

CUMUL TOUS COMPTES

Quantité	Valeur d'acquisition	Valeur à amortir	Amortiss. antérieurs	VNC début Acquisition	Amortiss. exercice	Amortiss. cumulés	V.N.C. de gestion fiscale
122,0000	558 621,26	E	432 839,84	125 781,42 E	18 951,70	451 791,54	106 829,72
		511 271,26 D		D			
(hors cessions)	558 621,26	E	432 839,84	125 781,42 E	18 951,70	451 791,54	106 829,72
		511 271,26 D		D			
Cumul linéaire : 18 951,70		Cumul dégressif et dérogatoire :			dont dérogatoire :		

2- Liste des salariés

Matricule	Salarié	Etablissement	Type de contrat	Date déb contrat
00002	REICHHARDT Sandrine	BLEU MARINE	CDI	01/04/2003
00010	BROUST Jean Pierre	BLEU MARINE	CDI	15/02/2012
00016	BESNARD Maureen née SARZEAUD	BLEU MARINE	CDI	01/02/2014
00035	LEDOUX Julien	BLEU MARINE	CDI	26/08/2019
00037	JUNCAIS Ameline	BLEU MARINE	CDI	02/09/2019
00043	DAGUSE Maxime	BLEU MARINE	CDI	05/06/2023
00044	SAUVE MELINA	BLEU MARINE	CDI	14/06/2021
00046	CARATY CATHERINE	BLEU MARINE	CDI	01/08/2021
00048	ROCHER BERTILLE	BLEU MARINE	CDI	06/09/2021
00049	JACQUOT MEGANNE	BLEU MARINE	CDI	20/09/2021
00051	REICHHARDT Maryne	BLEU MARINE	CDI	04/09/2021
00052	CIMELLI MARINE née THOMAS	BLEU MARINE	CDI	25/10/2021
00053	LOISELET Benjamine	BLEU MARINE	CDI	17/09/2022
00054	BOULARD Pauline	BLEU MARINE	CDI	07/11/2022
00056	AMAT ACHENA	BLEU MARINE	CDI	01/09/2023
00057	ROMAIN FLORIAN	BLEU MARINE	CDI	04/09/2023
00058	PENAGER Sylvie, Violaine née LOPES	BLEU MARINE	CDI	07/06/2023
00060	PAUGOY Anaïs	BLEU MARINE	CDI	28/08/2023
00062	LEPAGE RONAN	BLEU MARINE	CDI	17/09/2023
00063	LOPES DE OLIVEIRA DEOLINDA	BLEU MARINE	CDI	02/10/2023
00064	DIDIER Maëline	BLEU MARINE	CDI	02/11/2023
00065	ROULLET Anaël	BLEU MARINE	CDI	28/11/2023

Handwritten mark

Nature
emploi

Responsable pôle accueil

Responsable Pôle Sport

Esthéticienne

Educateur sportif

Educatrice sportive

Maitre nageur sauveteur

Esthéticienne

Responsable pôle SPA

Educatrice sportive

Estheticienne

Agent d'entretien

Masseuse

Technicienne d'entretien

Estheticienne

Technicienne d'entretien

Educateur sportif

Responsable d'exploitation et développement commerciale et administraive

Assistante commerciale

Educateur sportif

Technicienne d'entretien

Spa praticienne Esthéticienne

Spa praticienne Esthéticienne

h

3- BEFA immeuble à usage sportif

h

BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1°) La société dénommée « GAILLETROUS CAMPUS 41 », société civile au capital de 3.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008) 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, identifiée au SIREN sous le numéro 894 229 442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Lionel MARY, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le BAILLEUR »

D'une part

ET

2°) La société dénommée « BLEU MARINE » Société à Responsabilité Limitée au capital de 54.600 euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) 146B avenue Maunoury – Entrée B, identifiée au SIREN sous le numéro 400 186 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS.

Représentée par Monsieur Etienne LOISELET, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

D'autre part

Ci-après ensemble dénommées « les Parties ».

SOMMAIRE

ARTICLE I.	BAIL	4
ARTICLE II.	DESIGNATION.....	4
ARTICLE III.	DUREE DU BAIL.....	5
ARTICLE IV.	DESTINATION DES LIEUX LOUES	6
ARTICLE V.	Conditions financières	6
A.	Loyer.....	6
B.	Paiement du loyer.....	6
C.	Assujettissement du loyer à la T.V.A.	6
D.	Mode de règlement.....	7
E.	Imputation des règlements	7
F.	Indexation.....	7
G.	Stipulation essentielle.....	8
H.	Dépôt de garantie	8
I.	Garantie de paiement autonome à première demande	9
J.	Loyer de renouvellement.....	9
ARTICLE VI.	CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION	9
A.	Charges et Taxes	9
B.	Modalités de paiement des charges et frais	11
C.	Impôts et taxes	11
ARTICLE VII.	ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS.....	12
ARTICLE VIII.	Travaux en cours de BAIL.....	13
A.	Travaux du PRENEUR	13
B.	Travaux effectués par le BAILLEUR.....	13
ARTICLE IX.	OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES	14
A.	Etat des Lieux Loués	14
B.	Prescriptions légales et réglementaires.....	15
C.	Jouissance paisible.....	15
D.	Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement.....	16
E.	Etat environnemental des Lieux Loués.....	16
1.	Etat environnemental d'entrée dans les Lieux Loués	16
2.	Respect de la réglementation et des prescriptions applicables aux Lieux Loués	16
3.	Etat environnemental des Lieux Loués/pollutions et nuisances	16
4.	Contrôle et information.....	17
5.	Restitution des Lieux Loués.....	17
6.	Garanties et renonciation à recours.....	18
F.	Visite des lieux.....	18
1.	En cours de Bail	18
2.	En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail	18
G.	Préemption des Lieux Loués	18
ARTICLE X.	ASSURANCES ET RESPONSABILITES	18
A.	Assurances des travaux réalisés par le PRENEUR.....	18
B.	Assurance exploitation du PRENEUR	19
C.	Assurance du BAILLEUR	19
D.	Renonciation à recours.....	20
E.	Primes - sinistres	20
F.	Obligations en cas de sinistre.....	21
G.	Responsabilités et recours	21
H.	Sécurité	21
ARTICLE XI.	DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS.....	22
A.	Destruction en totalité.....	22
B.	Destruction partielle	22
ARTICLE XII.	TRANSMISSION DU CONTRAT.....	23
A.	Faculté de substitution.....	23
B.	Cession.....	23

C. Sous- location.....	24
D. Fusion ou apport partiel d'actif.....	24
ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES.....	25
ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR	26
ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE	26
ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE	26
ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUÉS	26
A. Conditions suspensives.....	26
B. Désignation des biens à construire.....	27
C. Conditions générales d'exécution des Travaux.....	27
D. Travaux d'Aménagement.....	27
E. Travaux Modificatifs.....	27
F. Mise à Disposition des Lieux Loués	28
1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux	28
2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués	28
G. Achèvement des travaux des Lieux Loués	30
1. Définition de l'Achèvement	30
2. Invitation à constater l'Achèvement	30
3. Levée des réserves.....	32
ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.....	32
ARTICLE XIX. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	32
ARTICLE XX. PIECES CONTRACTUELLES.....	33
ARTICLE XXI. CONSENTEMENT DES PARTIES.....	34
ARTICLE XXII. TRIBUNAUX COMPETENTS.....	34
ARTICLE XXIII. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	35
ARTICLE XXIV. ELECTION DE DOMICILE	36

EXPOSE

Le BAILLEUR projette la réalisation, à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41), Prolongement de la rue Copernic, au sein du lotissement « CAMPUS by GROUPE IDEC », d'un Immeuble à usage de centre sportif et aquatique, sur un terrain d'une surface totale d'environ 4.798 m², tel que ledit immeuble est plus amplement décrit ci-après à l'article II.

De son côté, le Preneur a fait part au Bailleur de son intérêt pour la prise à bail des Lieux Loués afin d'y accroître son activité par une plus grande diversité de services offerts à la clientèle, dans un cadre renouvelé qui alliera confort, bien-être et respect de l'environnement.

Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure le présent bail (le « Bail »), qui régit, d'une part, les modalités de construction et de mise à disposition des Lieux Loués au Preneur auxquelles est subordonnée la prise d'effet du Bail, et, d'autre part, les conditions de location des Lieux Loués à compter de sa prise de possession par le Preneur dans les conditions ci-après définies.

LES PARTIES SONT CONVENUES DES CLAUSES SUIVANTES :

ARTICLE I. BAIL

1. Le BAILLEUR donne à bail en l'état futur d'achèvement au PRENEUR qui l'accepte l'ensemble immobilier ci-après désigné (ci-après, les « Lieux Loués ») conformément aux dispositions régissant les baux commerciaux (ci-après, le « Bail »).
2. Il est rappelé que les Lieux Loués s'entendent en leur état futur d'achèvement. Leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR sera effectuée après réalisation par le BAILLEUR des travaux de construction de l'Immeuble (ci-après, les « Travaux »).

Nonobstant le fait que la location n'entrera en vigueur qu'au jour de la Mise à Disposition des Lieux Loués, conformément à l'article III ci-dessous, le Bail lie définitivement les Parties dès sa signature, chacune des Parties étant tenue, à compter de cette date, des obligations résultant des présentes, notamment en ce qui concerne les obligations relatives à la période de construction détaillées à l'article XVII.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition l'Immeuble au PRENEUR conformément aux conditions énoncées au Bail ; le PRENEUR s'oblige à prendre possession de l'Immeuble après achèvement et à remplir l'ensemble des obligations du Bail, notamment le paiement du loyer et de ses accessoires.

Cet engagement ferme et irrévocable du PRENEUR constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du BAILLEUR de conclure le Bail.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR serait défaillant dans l'accomplissement de ses obligations, le BAILLEUR serait dans tous les cas en droit de poursuivre l'exécution forcée du Bail, quand bien même le PRENEUR refuserait de prendre possession des Lieux Loués.

ARTICLE II. DESIGNATION

Le PRENEUR loue les Lieux Loués consistant en l'intégralité des surfaces de l'immeuble (l'« Immeuble »), que le BAILLEUR fera édifier, sur un terrain sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) - Prolongement de la rue Copernic, formant le lot 3 du lotissement « CAMPUS By GROUPE IDEC » d'une surface de 4.798 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrale section C n°2306, d'une surface de plancher prévisionnelle de 2.967 m².

Situé dans le lotissement privé « CAMPUS by GROUPE IDEC » régit par une Association Syndicale Libre ou une Association Foncière Urbaine Libre dont le cahier des charges sera établi préalablement à la mise à disposition des Lieux Loués et dont une copie sera annexée au PV d'Achèvement et de Mise à Disposition, l'immeuble comprend :

- Un espace commun : hall d'accueil, espaces d'attentes en RDC et étage
- Un espace piscines disposant : de vestiaires dédiés, d'un bassin de nage de 3 lignes d'eau, d'un bassin d'aquagym, d'un bassin de balnéothérapie, d'un bassin d'eau froide, d'un hammam et sauna avec douches attenantes.
- Un espace de SPA, avec diverses salles de massages, espaces d'attente et salle VIP
- Un espace de salles de sport disposant : de vestiaires dédiés, une salle de musculation et une salle de charge lourde attenante, une salle de cours de STEP / LIA, une salle de cours de Wellness/ yoga / Stretching, et une salle de pilates.
- Des locaux réservés au personnel : bureaux administratifs, vestiaires personnel et salle de pause, ainsi que des locaux techniques et de maintenance concourant au fonctionnement du site.
- une centrale photovoltaïque en toiture d'une puissance de 63 KWc fonctionnant en auto-consommation avec revente de surplus

L'immeuble à édifier sera un établissement recevant du public (ERP) de catégorie 3 type X, en conséquence :

- (a) Le Preneur s'engage à respecter les chiffres qu'il a déclaré en ce qui concerne les effectifs maximaux des Lieux Loués, à savoir 315 personnes pour le public et un effectif global de 340 personnes (y compris 25 personnes pour le personnel).
- (b) Le Preneur s'engage notamment à laisser un libre accès dans les Lieux Loués à toute autorité ou tiers dont le contrôle est nécessaire afin de (i) pouvoir maintenir les autorisations d'ouverture au public et/ou (ii) vérifier le respect de la réglementation en matière de sécurité.
- (c) Le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations mises à sa charge par la loi ou le présent Bail et qui sont nécessaires à son activité, afin de maintenir les autorisations d'ouverture au public.

La Surface de Plancher globale du Projet est de 2.967 m² et se répartit comme suit :

- R-1 : 0 m² (locaux techniques)
- RDC : 1862 m²
- 1^{er} Etage : 1105 m²

La surface taxable globale du projet est de 4.128 m².

Les aménagements extérieurs comprennent notamment :

- De l'engazonnement
- La plantation d'arbres de haute tige
- La plantation d'arbustes
- Une terrasse bois
- Des cheminements piétons
- 4 places de stationnement PMR

Le tout est plus amplement décrit par les plans (ANNEXE N°1), les documents et le descriptif technique (ci-après, le « Descriptif ») (ANNEXE N°2) annexés aux présentes que le PRENEUR déclare approuver.

Aucune différence de surfaces ayant pour effet de diminuer la surface des Lieux Loués ne pourra justifier une diminution de loyers ou de surloyers.

Le PRENEUR déclare bien connaître les Lieux Loués pour avoir une parfaite connaissance du terrain et des pièces annexes qui les décrivent.

ARTICLE III. DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) ans fermes à compter de la signature du procès-verbal de prise d'effet du Bail (ci-après la « Date de Prise d'Effet du Bail ») conformément aux stipulations de l'article XVII – G.

Par dérogation à l'article L 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR renonce dès à présent à la faculté de mettre fin au Bail à l'expiration des première, deuxième et troisième, périodes triennales.

Si le PRENEUR venait à mettre fin au Bail après la période ferme pour l'expiration d'une période triennale, il devrait en aviser le BAILLEUR par acte extra judiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois à l'avance.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L 145-18 et L 145-24 du Code de commerce, le BAILLEUR dispose de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend reconstruire les Lieux Loués, les surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE IV. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR ne pourra utiliser les Lieux Loués qu'à usage exclusif de : centre sportif et aquatique, soins esthétiques et activités liées au SPA.

Sauf accord préalable écrit du BAILLEUR, les Lieux Loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) sus indiquée(s), sous réserve de celles qui en seraient l'accessoire.

ARTICLE V. CONDITIONS FINANCIERES

A. Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes, hors charges et hors frais de gestion de six cent soixante et onze mille cinq cents Euros (671.500 €).

Ce loyer est exprimé valeur date de signature du Bail. Il sera indexé annuellement à la Date de Prise d'Effet du Bail, date selon les stipulations précisées infra article V – F.

B. Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable trimestriellement et d'avance entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en son siège social ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toute quittance, remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque ou de la réception effective des fonds.

Les Parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du nouveau Code civil en renonçant à toute réduction du loyer, même en cas d'inexécution imparfaite des obligations incombant aux Parties en vertu du Bail.

C. Assujettissement du loyer à la T.V.A.

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le BAILLEUR ayant opté pour le régime de la TVA.

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR en sus du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

D. Mode de règlement

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement du PRENEUR, effectués valeur premier jour du terme exigible.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, en quatre termes égaux payés d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année.

Les paiements du PRENEUR ne pourront être effectués que sur le compte bancaire suivant qui est au nom du BAILLEUR et qui a été ouvert auprès d'une succursale française d'une banque et dont les coordonnées sont les suivantes :

FR76 3004 7148 0200 0201 8010 129

Tout paiement sur un autre compte bancaire que celui inséré ci-dessus au présent Bail, devra donner lieu à un avenant au préalable entre les Parties.

Par exception à ce qui précède, le premier terme de loyer sera calculé *pro rata temporis* du jour de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la fin du trimestre civil correspondant.

E. Imputation des règlements

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers, de Supplément de Loyer, de charges, ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite dans l'ordre choisi par le BAILLEUR
- provisions sur charges,
- ajustement de charges.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

F. Indexation

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de révision et l'indice de révision celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si à la date à laquelle l'indexation doit intervenir, l'indice de révision n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux.

L'indexation sera calculée lors de la publication de l'indice de révision et le loyer sera réajusté en conséquence, ledit réajustement étant immédiatement et automatiquement exigible.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait alors substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, n'était publié, l'indice de remplacement serait déterminé par un mandataire choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est spécialement attribuée à cet effet.

Le mandataire aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par le mandataire, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice d'origine.

L'avis du mandataire sera définitif et liera irrévocablement les Parties.

G. Stipulation essentielle

Le BAILLEUR déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'eût pas été conclu.

H. Dépôt de garantie

En garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR en vertu du Bail ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du PRENEUR, un dépôt de garantie d'un montant correspondant à un (1) terme de loyer HC (un trimestre), est versé par le PRENEUR au BAILLEUR.

Le dépôt de garantie ne donnera pas lieu à application de la TVA dans la mesure où cette somme n'est pas acquise au BAILLEUR. Toutefois, le dépôt de garantie pourra être utilisé par le BAILLEUR pour payer des sommes dues au titre de la TVA par le PRENEUR (notamment la TVA due sur les loyers).

Le dépôt de garantie subira automatiquement les mêmes variations que le loyer, en vertu de l'application de la clause d'indexation ci-dessus, de telle sorte qu'il reste égal à un terme de loyer augmenté le cas échéant d'un terme de Supplément de Loyer, pendant toute la durée du Bail.

Ce dépôt de garantie est versé par le PRENEUR au BAILLEUR au plus tard à la date de signature du Bail.

En cas d'appel de tout ou partie du dépôt de garantie, le PRENEUR devra le reconstituer pour qu'il corresponde toujours à 1 (un) terme de loyer HC (tel que réajusté et indexé conformément aux stipulations du Bail augmenté le cas échéant d'un terme de surloyer, au plus tard dans un délai de trente (30) jours à compter de l'appel du dépôt de garantie, sous peine de l'application de la clause résolutoire visée infra article XV de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession ou d'apport du Bail, ce dépôt de garantie sera maintenu pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements à moins que le cessionnaire ou successeur fournisse au BAILLEUR un dépôt de garantie équivalent.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges, ou toute autre somme due au titre du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera remboursé au PRENEUR dans les trois mois de la fin du Bail et le jour de la remise de toutes les clés, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement, mais ne sera pas remboursé si le Bail prend fin par l'effet de la clause résolutoire stipulée infra article XV.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de 15 jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, dans l'hypothèse où le mandataire aurait opté pour la dénonciation anticipée du Bail, et où les Lieux Loués n'auraient pas été restitués immédiatement, le mandataire sera redevable, à compter de la dénonciation anticipée, d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer majoré de 50%.

Enfin, il s'opérera de plein droit, et en priorité, une compensation entre le dépôt de garantie et les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture.

I. Garantie de paiement autonome à première demande

Les Parties sont d'ores et déjà convenues que le Preneur pourra décider de remplacer le dépôt de garantie prévue au paragraphe précédent Article V- H du présent Bail par une garantie de paiement autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège ou un établissement stable en France équivalente à un (1) terme de loyer toutes taxes comprises.

Cette garantie sera émise selon le modèle joint en ANNEXE 8

J. Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le loyer sera fixé à la valeur locative de marché, pour des locaux comparables, à l'exclusion de toute référence judiciaire, les Parties entendant, en tant que de besoin, déroger aux dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

ARTICLE VI. CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION

A. Charges et Taxes

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR à compter de la Date Prise d'Effet du Bail, la quote-part des charges, prestations, primes d'assurances, taxes et impôts suivants incombant au BAILLEUR, afférents directement ou indirectement aux Lieux Loués listés ci-après, à l'exception des dépenses suivantes qui demeurent à la charge du Bailleur en application de l'article L145-40-2 et de l'article R145-35 du Code de commerce :

- les travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Lieux Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

1.

Les travaux, charges, impôts et taxes dus par le Preneur comprennent ce qui suit :

- les primes des polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR visées à l'article X.C (ainsi que le cas échéant la quote-part des primes des polices d'assurances souscrites par toute éventuelle association foncière ou syndic de copropriété) ;
- tous travaux prescrits par les administrations compétentes pour les Lieux Loués,
- les frais et honoraires de gestion administrative, financière et technique des Lieux Loués, hors honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions ou autres afférents aux Lieux Loués, quelle que soit leur dénomination, quelle que soit leur assiette dont le BAILLEUR est le débiteur légal,

à savoir l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout et toutes taxes ou redevances à payer au titre des régies municipales, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France, ainsi que les charges, prestations, frais de rôle et taxes de toute nature et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les frais de signalétique des Lieux Loués ;

- les charges afférentes aux Associations Syndicales Libres (A.S.L.) et/ou Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.) (y compris les frais et honoraires du président d'une telle association) de la zone dans laquelle l'immeuble est situé et/ou de copropriété pour le cas où l'immeuble deviendrait soumis au régime de la copropriété, y compris les frais et honoraires de gestion technique et de syndic.

- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et/ou le confort des utilisateurs,

- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,

- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail, dans la limite de l'article R.145-35 du Code de commerce.

2. Le PRENEUR prendra, à ses frais, les dispositions pour ses propres services de téléphone, télécopie, télex et autres télécommunications. Le PRENEUR devra payer ses consommations d'eau, d'éclairage, de chauffage, de climatisation, de ventilation et de télécommunication et plus généralement, toute consommation de fluides quels qu'ils soient, des parties communes et des Equipements Techniques, ainsi que les frais d'installation, de location, d'entretien, de réparation, de relevé, de dépose et/ou de remplacement de tout compteur ou sous-compteur desdits fluides.

Le PRENEUR fait également son affaire personnelle des abonnements qui lui sont nécessaires, tant auprès des compagnies concessionnaires pour tout ce qui concerne la fourniture du courant électrique et tout autre fluide pour les besoins spécifiques à ses activités, aménagements et installations, qu'auprès des opérateurs pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux de télécommunications.

Le PRENEUR devra régler directement l'ensemble des dépenses découlant de ces abonnements et les frais des installations et compteurs s'y rapportant, l'entretien et le nettoyage des espaces verts y compris des dépendances extérieures de l'immeuble en ce compris les jardins intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des nacelles et de nettoyage et d'entretien des façades de l'immeuble, les frais de dératisation, de désinsectisation et de désinfection et toute installation d'hygiène afférente, les frais d'élimination et de tri des déchets de l'immeuble ainsi que de déneigement en ce compris tous les contenants, les frais liés au maintien et au renouvellement de la Certification HQE Exploitation et/ou de tout autre label ou certification qui viendrait à être obtenu par le Preneur pour les Lieux Loués ainsi que les travaux permettant la mise en place de nouvelles certifications ou labellisation, en ce compris les honoraires de mise en place, de suivi et de renouvellement

Les dépenses spécifiques au PRENEUR seront à la charge du PRENEUR.

3. Toutefois les dépenses relevant des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux demeureront à la charge du BAILLEUR. Ne sont pas comprises dans les dépenses relevant de l'article 606 du Code civil les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Cet inventaire présente un caractère limitatif et exhaustif conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, et donnera lieu à un état récapitulatif incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges qui sera annuellement adressé par le BAILLEUR au PRENEUR, dans les conditions fixées par l'article R.145-36 du Code de commerce.

En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges nouvelles.

B. Modalités de paiement des charges et frais

Le PRENEUR versera, chaque trimestre, en sus du loyer une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges.

A la Date de Prise d'Effet du Bail, la provision due sera calculée au *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Le montant de la première provision pour charges sera fixé au plus tard six (6) mois avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le PRENEUR aura communication par le BAILLEUR du décompte justificatif provisionnel des charges et la reddition des comptes lui sera communiquée annuellement.

Dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au PRENEUR, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle la reddition de charges est établie ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le BAILLEUR tiendra à la disposition du PRENEUR les justificatifs des comptes de l'année écoulée.

Dans le premier cas (insuffisance de provision), le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du BAILLEUR.

Dans le second cas (excédent de provision), le BAILLEUR remboursera l'excédent payé par le PRENEUR dans les quinze (15) jours de l'arrêt des comptes de l'année écoulée.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du PRENEUR, les charges seront calculées au *pro rata temporis*, jusqu'à l'expiration du Bail.

C. Impôts et taxes

Le PRENEUR devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, sa contribution foncière des entreprises et tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable pour le PRENEUR à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du BAILLEUR et huit (8) Jours au moins avant son départ, en fin de Bail.

Il devra en outre rembourser au BAILLEUR avec les charges, l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tous droits ou taxes, afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

D'une manière générale, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national existant ou qui pourrait être créé, lié à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Les remboursements faits par le PRENEUR au titre des impôts et taxes susvisés seront assujettis à la TVA.

ARTICLE VII. ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS

Le PRENEUR entretiendra les Lieux Loués en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature visée par l'article 605 du Code civil, sans aucune exception ni réserves, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du Bail, de manière à restituer les Lieux Loués en parfait état et en conformité par rapport à la législation applicable en fin de jouissance.

Le PRENEUR devra, plus généralement, maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, l'ensemble des Lieux Loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement, les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre et réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Lieux Loués, fût-ce par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil.

Le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Lieux Loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites aussi souvent que nécessaire.

Le PRENEUR devra prendre l'initiative, sans délai et sous sa responsabilité de l'entretien et des réparations visés ci-dessous, et supportera seul tous les frais ci-après détaillés :

- toutes les réparations d'entretien des équipements techniques qui pourraient devenir nécessaires du fait de la loi ou de mise en conformité, ainsi que l'entretien complet des canalisations et appareillages d'eau, de gaz ou d'électricité, du chauffage et des installations et appareils sanitaires ou autres se trouvant dans les Lieux Loués et assurera au besoin leur remplacement afin qu'ils soient toujours en conformité aux normes en vigueur ;
- toutes les réparations et tous les travaux de quelque nature que ce soit, exigés par une mise en conformité ou par la réglementation en vigueur ou à venir concernant l'utilisation des Lieux Loués par le PRENEUR qui s'assurera du fonctionnement, de la maintenance, du contrôle et de l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet ;
- l'entretien et au besoin le remplacement des serrures des portes, portes-fenêtres, , devantures et tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ;
- l'entretien et le nettoyage complets des portes, des fenêtres, des volets roulants et devantures, ainsi que la réfection des peintures si nécessaire ;
- les frais de dégorgement et de réparation des canalisations d'évacuation dont le PRENEUR ou ses préposés seraient responsables ;
- la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites, sans que le BAILLEUR puisse en aucun cas être recherché à cet égard, le PRENEUR réservant expressément son recours contre tous autres tiers ;
- la protection des tuyaux ou canalisations traversant les Lieux Loués occupés, de façon à éviter toute détérioration provenant notamment des variations de température. Le PRENEUR devra, au surplus, prendre toutes dispositions pour que lesdits tuyaux ou canalisations soient toujours facilement accessibles au cas où des réparations seraient nécessaires, de même que ses propres branchements ou raccordements ;

Le PRENEUR devra faire effectuer périodiquement des contrôles de sécurité concernant toutes les installations techniques. Pour satisfaire à cette obligation, le PRENEUR souscrira un abonnement auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers (APSAIRD), destiné à la vérification des installations électriques ainsi que la prévention et le contrôle incendie.

Il devra justifier, à première demande du BAILLEUR, de la souscription de tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion techniques de Lieux Loués auprès d'entreprises qualifiées et du respect des conditions de garantie des divers constructeurs ou installateurs (ANNEXE N°3)

Le PRENEUR prendra toutes précautions contre le gel et les intempéries.

Enfin, le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Lieux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du Bail, seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, Il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard, notamment en cas d'impossibilité pour le Bailleur de mettre en œuvre en temps utile les garanties, décennale, de bon fonctionnement, de parfait achèvement ou tous autres recours dont il bénéficierait.

A défaut d'exécution de ses obligations par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages intérêts causés par l'inobservation de la présente clause.

ARTICLE VIII. TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Lieux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR aucun changement de distribution, aucune démolition, percement de murs, de dalles, de bardages, voutes ou de poteaux, ni aucune construction.

Le PRENEUR ne pourra en outre effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos ou au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son Maître d'œuvre. Les frais d'intervention du Maître d'œuvre du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR.

Toutefois, les coûts et honoraires liés à la réalisation de travaux du PRENEUR relevant de l'article 606 du Code civil demeureront à la charge du BAILLEUR.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR préfère demander leur enlèvement et la remise des Lieux Loués dans leur état d'origine, et ce, aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires pour l'exercice de son activité tout en restant garant, vis-à-vis du BAILLEUR de toutes actions en dommages et intérêts de la part des autres preneurs ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le PRENEUR ne pourra faire effectuer aucuns travaux sans justifier au préalable de la mise en place des assurances correspondantes visées infra article X-A.

Dans tous les cas et à l'issue de la réalisation des travaux, le PRENEUR fournira au BAILLEUR, le DOE des ouvrages exécutés au format électronique (PDF pour les textes et DWG pour les plans) et Papier. Dans le cas où les travaux réalisés nécessiteraient la modification des plans de recollement des Lieux Loués, les honoraires concernant l'intégration de ces modifications seront à la charge exclusive du PRENEUR.

B. Travaux effectués par le BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et alors même que la durée des travaux excéderait vingt et un jours, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration que le BAILLEUR serait amené à exécuter dans l'immeuble, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le BAILLEUR des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Le PRENEUR devra également souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification des parties communes de l'immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, extension ou surélévation quelconque et même toute modification des Lieux Loués que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, dès lors qu'il ne s'agira que d'assurer le passage de réseaux ou canalisations, sans perte significative de surface privative pour le PRENEUR.

Pour la réalisation de l'ensemble de ces travaux, le BAILLEUR s'engage à perturber le moins possible l'activité du PRENEUR dans les Lieux Loués.

Le PRENEUR s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours à laisser libre accès aux Lieux Loués aux entreprises désignées par le BAILLEUR pour les travaux visés ci-dessus.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, (etc.) dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour son exploitation ou pour pénétrer dans les Lieux Loués, sauf recours contre les tiers responsables qui devront toujours laisser le BAILLEUR hors de cause.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les Lieux Loués durant les trois premières années du Bail (Annexe 11). Cet état prévisionnel de travaux sera mis à jour, tous les trois ans, par le BAILLEUR. Les Lieux Loués dépendant d'un immeuble à construire dont le PRENEUR sera le premier occupant, et aucun plan de travaux n'étant programmé par le BAILLEUR sur les trois premières années du Bail, l'état prévisionnel, annexé aux présentes, porte donc la mention « NEANT ». Pour les mêmes raisons, il n'est pas annexé d'état récapitulatif des travaux réalisés durant les trois années précédentes.

Il est précisé que les états prévus au présent article sont communiqués au PRENEUR aux seules fins de son information. En conséquence, le PRENEUR ne pourra pas s'en prévaloir à d'autres fins et notamment pour exiger du BAILLEUR la réalisation des travaux mentionnés dans les états

Le BAILLEUR restera libre de réaliser ou non lesdits travaux prévisionnels, de différer leur réalisation ou d'y renoncer, comme de réaliser les travaux complémentaires nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

Il pourra également modifier lesdits travaux prévisionnels ou les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel, sans avoir à requérir l'accord du PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte.

ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. Etat des Lieux Loués

1. Le PRENEUR prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail, c'est-à-dire à l'état neuf. Le procès-verbal constatant l'Achèvement et la prise de possession des Lieux Loués tiendra lieu d'état des lieux d'entrée au sens de l'article L145-40-1 du Code de commerce, et sera réalisé contradictoirement entre les Parties, dans les conditions stipulées infra article XVII-G. Il sera ensuite complété par l'attestation de levée des réserves qui sera établi contradictoirement entre les Parties une fois la dernière réserve levée.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR lors de la prise de possession des Lieux Loués ou en cours de Bail aucun aménagement ou équipement de quelque nature que ce soit, à moins que ceux-ci aient été expressément prévus dans le Descriptif.

h
w
h

Il devra jouir des Lieux Loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des Lieux Loués ne soient troublés ni par son fait, ni par celui des préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous troubles de jouissance des voisins.

2. Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Lieux Loués par le Preneur.

A défaut, il sera effectué par huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

B. Prescriptions légales et réglementaires

Le PRENEUR devra, pour l'exploitation de son activité, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer à la Date de Prise d'Effet du Bail et ultérieurement. Il supportera les travaux utiles à la mise aux normes des Lieux Loués, en recueillant au préalable l'avis du BAILLEUR sur la nature des travaux envisagés, dans les conditions visées à l'article VIII du Bail.

Il est ici précisé que l'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du BAILLEUR n'implique de la part de ce dernier aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice par le PRENEUR de ses activités, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le PRENEUR devra en conséquence faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Lieux Loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation desdits Lieux Loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits Lieux Loués.

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède seront dans les meilleurs délais transmises à ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire au nom du BAILLEUR tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

En cas de non-respect par le PRENEUR desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le BAILLEUR contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

Enfin et sauf autorisation expresse du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra poser aucune enseigne, plaque ou inscription si ce n'est celle relative à son commerce et dans des conditions à déterminer préalablement avec le BAILLEUR.

C. Jouissance paisible

Le PRENEUR s'engage, d'une manière générale :

- à prêter attention au bon comportement de son personnel et de ses visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le PRENEUR sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Lieux Loués par ses employés, ses fournisseurs ou ses visiteurs ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge excessive ni imposer de contraintes excessives aux murs porteurs et aux poteaux (et ce conformément au descriptif technique ci-annexé ;

- à veiller, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation, à ce que ceux-ci, ne causent aucun trouble de voisinage ni ne provoquent des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante ;
- à ne pas exercer de recours contre le BAILLEUR en raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés. Pour permettre au BAILLEUR de faire jouer la garantie des vices cachés dans les délais légaux, le PRENEUR s'engage à informer dans les 48 heures le BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient ;
- à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations, à ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations ou porter atteinte à l'environnement ;
- à ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Lieux Loués des matières toxiques, inflammables ou dangereuses ;
- à s'assurer personnellement et de manière appropriée, de la surveillance des Lieux Loués, le BAILLEUR n'ayant aucune obligation ou responsabilité à ce titre.

D. Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement

Le PRENEUR devra maintenir les Lieux Loués constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

Le PRENEUR garnira les Lieux Loués de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du Bail.

E. Etat environnemental des Lieux Loués

1. Etat environnemental d'entrée dans les Lieux Loués

Le BAILLEUR a fait procéder à un diagnostic du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et superficielles, qui vaut état environnemental d'entrée, joint en Annexe 4 (ci-après l'« *Etat environnemental d'entrée* »).

En conséquence, le PRENEUR prend les Lieux Loués dans l'état environnemental dans lequel ils se trouvent et s'engage notamment à faire son affaire de toute mesure qui apparaîtrait nécessaire au vu de cet Etat environnemental d'entrée.

2. Respect de la réglementation et des prescriptions applicables aux Lieux Loués

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance et s'engage pendant toute la durée du Bail à strictement respecter les réglementations et prescriptions actuelles et futures applicables aux Lieux Loués et à leur exploitation en matière de santé, de sécurité et d'environnement (ci-après ensemble « *la Réglementation et les Prescriptions* »), de manière que les Lieux Loués et leur exploitation soient à tout moment conformes à la Réglementation et aux Prescriptions, et que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le PRENEUR supportera toutes les conséquences, quelles qu'en soient la nature et l'importance, de toute modification de la Réglementation et des Prescriptions, applicables aux Lieux Loués ou à leur exploitation à la date de prise d'effet du présent Bail, et fera réaliser à ses frais tous travaux, modifications, mises en conformité, réparations à engager à ce titre, sauf si ces derniers constituent des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil.

Le BAILLEUR aura toujours en cas de défaut du PRENEUR, le choix de faire réaliser lui-même, ces mesures aux frais du PRENEUR et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le PRENEUR.

3. Etat environnemental des Lieux Loués/pollutions et nuisances

Le PRENEUR s'engage à ne pas porter atteinte à l'état environnemental des Lieux Loués et notamment à ne pas occasionner (i) de nuisances ou (ii) de nouvelles pollutions par rapport à celles identifiées dans l'Etat environnemental d'entrée, à savoir toute substance non identifiée, tout impact non répertorié d'une substance déjà identifiée, toute extension, migration ou

4
n
h

remobilisation dans les Lieux Loués ou à l'extérieur de ceux-ci de substances, même déjà identifiées (ci-après la « Pollution nouvelle »).

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires, et notamment celles prescrites par la Réglementation et les Prescriptions, afin de préserver à tout moment les Lieux Loués et leur voisinage de toute forme de pollution ou de nuisances, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

En tout état de cause, si les Lieux Loués se trouvent concernés par une quelconque forme de Pollution nouvelle ou de nuisance, le PRENEUR en sera seul tenu responsable à l'égard du BAILLEUR et prendra toutes les mesures nécessaires dans les Lieux Loués, comme à l'extérieur de ceux-ci, afin de supprimer tous les impacts liés à cette Pollution nouvelle ou à cette nuisance, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le BAILLEUR aura toujours en cas de défaut du PRENEUR, le choix de faire réaliser lui-même ces mesures aux frais du PRENEUR et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le PRENEUR.

4. *Contrôle et information*

Le PRENEUR s'engage à laisser libre accès à ses locaux pour la réalisation par le BAILLEUR de tout contrôle, de tout audit, de tous travaux ou de toute investigation destinée à s'assurer du respect par le PRENEUR de ses obligations au titre du présent article, ainsi que pour les besoins de la réalisation de l'Etat environnemental de sortie, prévu à la clause « RESTITUTION DES LIEUX LOUES ».

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à informer dans les meilleurs délais le BAILLEUR (i) de toute réclamation, demande ou injonction de tiers, en ce compris de l'administration (ii) de toute non-conformité par rapport à la Réglementation et aux Prescriptions, (iii) de toute nuisance en provenance des Lieux Loués ou impactant ceux-ci, ou (iv) de toute Pollution nouvelle.

5. *Restitution des Lieux Loués*

Le PRENEUR s'engage et garantit que les Lieux Loués seront, au jour de leur restitution, exempts de toute Pollution nouvelle, et seront conformes à la Réglementation et aux Prescriptions.

Au cours des six (6) mois précédant la restitution des Lieux Loués ou, selon son choix, à la libération de ceux-ci, le BAILLEUR pourra faire contrôler l'absence de Pollution nouvelle et la conformité des Lieux Loués à la Réglementation et aux Prescriptions par le bureau d'étude de son choix (ci-après l'« Etat environnemental de sortie »). Le coût de cet Etat environnemental de sortie sera, en principe, à la charge du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où l'Etat environnemental de sortie identifierait une Pollution nouvelle ou une non-conformité par rapport à la Réglementation et aux Prescriptions, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les frais liés à la réalisation de cette étude.

Cet Etat environnemental de sortie devra alors également préciser toute mesure et travaux utiles pour remédier et mettre fin (i) à la non-conformité constatée (ii) ou à la Pollution nouvelle de manière à ce que l'état environnemental des Lieux Loués permette la poursuite de tout usage (y compris les plus sensibles), sans surcoûts liés à la gestion des terres excavées ni servitude ou restriction de quelque nature que ce soit, ni aucun risque d'impact hors site. L'adaptation des Lieux Loués à la poursuite d'un tel usage (dans les conditions rappelées ci-dessus) et les mesures nécessaires à ce titre seront appréciées au regard de la Réglementation et des guides méthodologiques alors en vigueur.

Le BAILLEUR aura toujours, en cas de défaut du PRENEUR, le choix de faire réaliser lui-même ces mesures et travaux aux frais du PRENEUR et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le PRENEUR.

L'ensemble des mesures et travaux préconisés dans l'Etat environnemental de sortie devra avoir été réalisé par le PRENEUR au plus tard le jour de la restitution des Lieux Loués.

6. Garanties et renonciation à recours

De convention expresse entre les parties, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, le PRENEUR déclare renoncer irrévocablement à tout recours contre le BAILLEUR, sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état environnemental des Lieux Loués.

Par ailleurs, le PRENEUR garantit le BAILLEUR qu'il se substituera ou indemniserà ce dernier au cas où il serait recherché par un tiers, et notamment l'administration, du fait de l'état environnemental des Lieux Loués (en ce compris l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et des eaux superficielles, ainsi que toute autre nuisance ou non-conformité).

F. Visite des lieux

1. En cours de Bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Lieux Loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, à charge pour le BAILLEUR, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR par écrit au moins quarante-huit heures à l'avance.

Des lors que le délai de prévenance cité au paragraphe précédent aura été respecté, le PRENEUR devra également laisser pénétrer dans les Lieux Loués les ouvriers ayant à effectuer les travaux qui seraient décidés par le BAILLEUR en cours de Bail.

2. En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail

Le BAILLEUR se réserve pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les Lieux Loués du lundi au vendredi de 9 heures à 17 heures afin de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire potentiel à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR par courrier électronique au moins quarante-huit heures à l'avance.

Si les Lieux Loués sont mis en vente, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les Lieux Loués sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

G. Préemption des Lieux Loués

En tant que de besoin, le PRENEUR renonce à tout droit de préemption ou de préférence au titre de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente des murs des Lieux Loués.

ARTICLE X. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

A. Assurances des travaux réalisés par le PRENEUR

Pour les travaux qu'il réaliserait en cours de Bail, le PRENEUR a l'obligation de souscrire les assurances ci-après pour lesquelles il devra fournir une attestation au BAILLEUR avant le démarrage des travaux :

- Une Police d'Assurance de RESPONSABILITE CIVILE MAITRE D'OUVRAGE destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à raison de tous dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, le BAILLEUR et ses intervenants étant considérés comme tiers.

Le PRENEUR devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation.

- Une Police d'Assurances TOUS RISQUES CHANTIER destinée à couvrir toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le PRENEUR,

- Une Police d'Assurance DOMMAGES OUVRAGE CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS destinée à garantir les dommages de nature décennale pouvant survenir après réception et affectant les ouvrages réalisés par le PRENEUR.

Le BAILLEUR et son assureur conserveront tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs à raison des dommages causés aux ouvrages du BAILLEUR par les travaux du PRENEUR, que ce soit en cours de travaux ou après réception.

Les polices d'assurance complètes, les assurances et les quitus seront communiqués par le Preneur au Bailleur sur simple demande écrite de ce dernier.

B. Assurance exploitation du PRENEUR

Le PRENEUR fera assurer par une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation :

- les dommages causés aux aménagements, installations, agencements et embellissements des Lieux Loués, objet des présentes exécutés ou non à ses frais et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du PRENEUR des Lieux Loués.
- les dommages causés aux mobiliers, matériels, aux marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit notamment, contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.
- ses pertes d'exploitation.

Ces assurances devront couvrir au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants : incendie/explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens, dégât des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection incendie, actes de terrorisme et de vandalisme, vol et tentative de vol, bris de glace et prévoir des garanties de recours des voisins et des tiers et des pertes d'usage pour un montant minimum de deux ans de loyers.

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires de ses responsabilités à l'égard du BAILLEUR, des voisins et des tiers, ainsi que toutes responsabilités inhérentes à son activité et les risques liés à l'environnement.

Si le PRENEUR a la jouissance d'un ou plusieurs emplacements de stationnement, il s'engage à assurer sa responsabilité civile en raison du ou des véhicules garés et à exercer tout recours direct en raison de vol ou dommage subi par lui-même ou par son véhicule, le BAILLEUR déclarant, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et décline toute responsabilité pour les accidents ou vols survenant au véhicule.

Le PRENEUR s'engage à justifier de la souscription des garanties à sa charge et du paiement des primes correspondantes (via la fourniture d'un quitus de la Compagnie d'assurance) huit (8) Jours avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les attestations d'assurance et les quitus de paiement des primes suivantes seront ensuite communiqués au Bailleur tous les ans à la date anniversaire de prise d'effet du Bail.

C. Assurance du BAILLEUR

Pendant toute la durée du Bail, le BAILLEUR assurera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance de son choix notoirement solvables, les risques ci-après, définis portant sur les Lieux Loués et contractera à ce titre :

- une assurance « dommages matériels » garantissant notamment les bâtiments proprement dits, les biens immobiliers par destination ou par incorporation, les biens mobiliers lui appartenant, le recours des voisins et des tiers pour les dommages corporels, matériels et immatériels, la perte de 24 mois de loyers et de surloyers, et les différents risques annexes que le BAILLEUR seul aurait choisi d'assurer (tel par exemples les honoraires d'experts) contre notamment, mais non pas limitativement, les risques d'incendie, foudre, explosion, chute d'avions, dégâts des eaux, attentats, terrorisme, catastrophes naturelles, dommages électriques et tous autres événements que le BAILLEUR à son seul gré estime nécessaires. Les garanties de la police s'exerceront en « valeur à neuf ».

- une assurance « Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au BAILLEUR du fait de la propriété, gestion, fonctionnement des services collectifs des Lieux Loués et du personnel du BAILLEUR employé à cet effet.

Les montants de garantie des polices ci-dessus seront choisis par le BAILLEUR sans que le PRENEUR puisse n'y opposer ni refuser de rembourser les primes correspondantes. De même, il est entendu que le BAILLEUR est libre d'assurer tous autres risques relatifs à l'immeuble comme bon lui semble, le PRENEUR acceptant de rembourser la quote-part des primes correspondant aux Lieux Loués.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR (dès que le PRENEUR en aura eu connaissance) de tout événement susceptible d'engager la garantie au titre des assurances du BAILLEUR et lui fournira toutes précisions nécessaires pour la déclaration ou instruction du sinistre.

Le PRENEUR laissera libre accès au Lieux Loués aux assureurs du BAILLEUR et à leurs experts en cas de sinistre, à tout moment. Le PRENEUR fournira à ses frais (sans attendre une demande spécifique de la part du BAILLEUR) toute information dont le BAILLEUR ou ses assureurs aura besoin pour la souscription et gestion des dites polices et pour l'instruction ou règlement des sinistres, et toutes informations relatives à des faits susceptibles de modifier l'appréciation des risques couverts par les assureurs du BAILLEUR.

Le PRENEUR respectera tout engagement lui incombant tant vis-à-vis du BAILLEUR que vis-à-vis des assureurs de celui-ci ou de toute autorité compétente, concernant la sécurité des Lieux Loués, les obligations d'entretien ou de branchement mises à charge concernant le respect des procédures en matière de gestion ou de disponibilité des systèmes d'extinction (sprinklers et extincteurs notamment) ou de prévention (systèmes d'alarmes contre le feu ou contre le vol, Abonnement Prévention et Conseil Incendie notamment).

Le PRENEUR reconnaît que les assurances ainsi souscrites par le BAILLEUR seront assujetties aux termes, conditions, exclusions, dispositions et primes acceptées par le BAILLEUR et indiquées dans lesdites polices. Il s'interdit de s'opposer aux dispositions de celles-ci.

Dans les cas où en raison de la nature des marchandises détenues par le PRENEUR, leur valeur, ou les modalités de l'exploitation du PRENEUR, les primes dues au titre des assurances souscrites par le BAILLEUR (ou par tous autres occupants des Lieux Loués) devraient subir une majoration spécifique, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR (et autres occupants) le montant total et intégral de la majoration correspondante des primes dont ils sont redevables, et non pas seulement la quote-part correspondant aux Lieux Loués.

D. Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR, ses mandataires et leurs assureurs et à obtenir la même renonciation de ses éventuels sous-locataires et assureur de ces derniers.

Réciproquement, le BAILLEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à informer leurs assureurs respectifs des termes du présent article.

E. Primes - sinistres

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR soit pour d'autres preneurs de l'ensemble immobilier, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres preneurs ou des voisins.

Les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications, suspensions ou résiliation de garantie.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

4
w
K

F. Obligations en cas de sinistre

Le PRENEUR aura obligation de déclarer à sa Compagnie d'assurance tous les sinistres survenus dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait pas de dégâts apparents. Il adressera simultanément au BAILLEUR copie de sa déclaration.

En cas de sinistre, le montant des indemnités versées au PRENEUR sera immédiatement déposé sur un compte bancaire du choix du PRENEUR. Lesdites sommes ne pourront être qu'affectées à la réparation des désordres à la suite du sinistre.

G. Responsabilités et recours

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, les mandataires du BAILLEUR et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses propres assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Lieux Loués.
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs ou propres aux Lieux Loués.
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas d'accidents ayant des conséquences corporelles, matérielles ou immatérielles survenant dans les Lieux Loués ou du fait des Lieux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR supportant toute responsabilité en résultant à l'égard de son personnel, de ses fournisseurs, du BAILLEUR ou des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- en cas de vice ou défaut des Lieux Loués, ou en cas de trouble de jouissance résultant d'une cause indéterminée, le PRENEUR renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil. Nonobstant ce qui précède le BAILLEUR s'engage cependant à mobiliser les garanties dont il disposera lui-même à l'égard des constructeurs,
- en cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux Lieux Loués par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

H. Sécurité

Le PRENEUR se soumet à tous les règlements et à toutes les prescriptions de sécurité, telles qu'elles résultent des règlements en vigueur. Il devra, en outre, faire respecter par son personnel, l'interdiction de fumer partout où elle est édictée, faire mettre en place, et à ses frais, les extincteurs en nombre et qualité convenable vis-à-vis des marchandises entreposées, du matériel, du mobilier et agencements lui appartenant et les règles correspondantes édictées par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.

Il ne peut être entreposé dans les Lieux Loués que des marchandises dont la nature est conforme à la classification du bâtiment à l'égard des textes notamment d'urbanisme et d'environnement.

Ces marchandises ne devront pas être considérées, dans la tarification des Compagnies d'Assurances, comme hasardeuses ou doublement hasardeuses sans avoir obtenu l'accord du BAILLEUR. Celles

tarifiées comme dangereuses et très dangereuses ne peuvent être admises. Le PRENEUR s'engage à se conformer aux règles R1 de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie et les risques divers.

Dans le cas où le BAILLEUR aurait mis en place un dispositif de protection contre l'incendie :

- ce dispositif est prévu à titre de précaution complémentaire et ne saurait évidemment exonérer le PRENEUR des obligations qui lui incombent
- ce dispositif est complété par des extincteurs mis en place par le PRENEUR dans les conditions ci-dessus
- le PRENEUR s'engage à n'apporter aucune modification au système en place sans avoir reçu l'ordre du BAILLEUR ou d'un tiers mandaté par lui à cet effet.

Dans l'éventualité où lesdites installations seraient ponctuellement ou temporairement non conformes aux règles de l'APSAD, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du BAILLEUR.

Dans le cas où l'installation ne serait pas appropriée à la nature des marchandises qu'il entropose et/ou leur mode de stockage, le PRENEUR s'engage à ne pas modifier l'installation sans l'accord écrit du BAILLEUR ou d'un tiers mandaté par lui à cet effet.

Les frais résultants de toute intervention ou modification sur le système de protection restent à la charge du PRENEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR s'engage à respecter les paramètres techniques de l'installation existante.

Le PRENEUR s'engage en outre à souscrire, le cas échéant, les contrats d'entretien périodique pour les appareils présents dans les Lieux Loués et à respecter les règles en vigueur édictées par le Code du Travail en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité et la sécurité notamment.

Le PRENEUR s'engage à effectuer toutes les visites périodiques obligatoires (notamment celles exigées par les assurances, le Code du travail, l'APSAD et la législation) à ses frais, et à en communiquer les rapports au BAILLEUR dès que ce dernier en fera la demande. Il s'engage également à respecter toutes les prescriptions pouvant en résulter.

ARTICLE XI. DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

A. Destruction en totalité

Si les Lieux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le PRENEUR, étant ici rappelé que seul le bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre de polices visées à l'Article X-C du Bail est acquis au BAILLEUR.

Par exception à ce qui précède, si le BAILLEUR, d'un commun accord avec le PRENEUR, décide, dans un délai maximum de six mois suivant la survenance du sinistre, de reconstruire les Lieux Loués, alors le Bail se poursuivra, les loyers étant payés par l'assurance perte de loyers.

Le BAILLEUR devra avoir achevé les travaux de reconstruction dans un délai maximum de vingt-quatre mois à compter de la survenance du sinistre.

A défaut d'un accord des Parties dans ledit délai de six mois pour reconstruire les Lieux Loués, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

B. Destruction partielle

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des Lieux Loués ou si les Lieux Loués sont rendus inutilisables, en partie, à la suite d'un sinistre quelconque, le Bail se poursuivra de plein droit et le BAILLEUR étudiera la possibilité dans un délai de six mois suivant la survenance du Sinistre de reconstruire les Lieux Loués dans un délai maximum de deux ans suivant la survenance du sinistre. Deux hypothèses sont alors possibles :

- **1^{ère} Hypothèse : Remise en état de la partie détruite**

Si le BAILLEUR décidait la remise en état des Lieux Loués, le loyer continuerait à être dû sans diminution, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, les loyers étant alors payés par le PRENEUR pour la partie non détruite des Lieux Loués et par l'assurance perte de loyers dont il est fait état à l'article X, pour la partie détruite des Lieux Loués et ce pendant toute la période de remise en état. Le Bail se trouvera de plein droit reporté sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

- **2^{ème} Hypothèse : Absence de remise en état de la partie détruite**

Pour le cas où, le BAILLEUR renoncerait à la reconstruction des Lieux Loués, le BAILLEUR en informera le PRENEUR.

Le Bail se trouvera alors résilié sans indemnités pour le PRENEUR, étant ici rappelé que seul le bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article X-C ci-dessus est acquis au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR en ce qui concerne la privation de jouissance.

ARTICLE XII. TRANSMISSION DU CONTRAT

A. Faculté de substitution

Le BAILLEUR aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qui se porterait acquéreur de l'Immeuble sans que cela entraîne une quelconque modification des charges et conditions du Bail, l'acquéreur étant tenu de poursuivre le Bail conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil ; ce dont le BAILLEUR se porte fort.

Toutes les garanties présentes et à venir relatives à la signature ou à l'exécution du Bail, notamment le dépôt de garantie, seront transférées automatiquement à l'acquéreur de l'Immeuble.

Dans l'hypothèse où une garantie autonome à première demande aurait été remise par le PRENEUR au BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à transférer le bénéfice de ladite garantie au nouveau propriétaire de l'Immeuble ou à la faire renouveler si le BAILLEUR le juge nécessaire.

B. Cession

1. Le droit au Bail ne pourra être cédé en totalité ou en partie par le PRENEUR si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

La cession devra être effectuée par acte notarié. Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, au moins un mois avant la date prévue pour la signature. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession.

Le PRENEUR demeurera garant solidairement avec le CESSIONNAIRE, du paiement du loyer, des taxes, des charges et toute autre somme due au titre du Bail comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail. Cette garantie continuera à courir jusqu'à l'expiration du présent Bail et en cas de renouvellement du Bail pendant la durée du renouvellement, le tout par dérogation expresse à l'article L145-16-2 du Code de commerce.

Le BAILLEUR s'engage en contrepartie à informer le PRENEUR de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR dans le mois suivant la cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

2. Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le PRENEUR s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le BAILLEUR étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre BAILLEUR et PRENEUR. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative.

C. Sous-location

1. Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des Lieux Loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.
2. Par dérogation à cette interdiction de principe, le PRENEUR pourra, après en avoir informé par écrit le BAILLEUR, sous-louer librement les Lieux Loués, à une ou plusieurs sociétés de son groupe, en partie ou même en totalité mais en ce dernier cas à la condition impérative que l'ensemble soit loué à plusieurs sous-locataires, la sous-location totale à un seul sous-locataire demeurant dans tous les cas, interdite.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail.

Par « sociétés du groupe du PRENEUR », les Parties entendent toute société contrôlée, directement ou indirectement à titre exclusif ou conjoint par le PRENEUR ou sa société-mère, au sens des dispositions de l'article L.233-3 I du Code de commerce.

Les Lieux Loués ont un caractère indivisible dans la commune intention des Parties. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, les clauses du Bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier. De même, le sous-locataire devra déclarer parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

En toute hypothèse, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes du présent article qui s'imposera au sous-locataire.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

D. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion entre le PRENEUR et une société tierce ou d'apport partiel d'actif du PRENEUR à une société tierce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, et de ses accessoires (taxes, charges, frais et toute autre somme due) que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre ladite société, le tout sous peine de résiliation du Bail.

Au cas où la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport ne présenterait pas de garanties suffisantes de l'avis du BAILLEUR, ce dernier pourra exiger, la souscription à son profit d'un

engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement bancaire, pour le paiement des loyers, accessoires, taxes, charges et toute autre somme due ainsi que pour l'exécution des conditions du Bail.

ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES

1. Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer, taxes, charges et toute autre somme due au titre du Bail. Il communiquera au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra également rendre les Lieux Loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, accompagnés des contrôles réglementaires de l'année en cours lors de la restitution, vierges de toutes réserves.

Tous travaux, agencements, câblage ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le BAILLEUR, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du BAILLEUR par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura cependant la faculté alternative d'exiger la dépose et l'enlèvement, aux frais exclusifs du PRENEUR, de tout ou partie des éléments susvisés, en ce compris les Travaux d'Aménagement visés supra article XVII D.

2. A cet effet, trois mois au plus tard avant le jour de l'expiration du Bail, il sera procédé contradictoirement entre les Parties à un pré-constat de l'état des Lieux Loués, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter, à ses frais exclusifs, l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera également les honoraires.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord écrit soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Au plus tard à la date de fin de jouissance du PRENEUR, il sera établi, en présence du PRENEUR dûment convoqué, un état des lieux de sortie contradictoire ou par huissier, si le PRENEUR ne se présente pas, après complet déménagement et avant remise des clés.

3. Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des Lieux Loués, le BAILLEUR fera réaliser ces réparations aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR sera alors redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité journalière égale à 1,5 fois le montant hors taxe du dernier loyer, augmenté de la provision sur charges et toute autre somme due calculés *pro rata temporis* et majorée de la TVA au taux alors en vigueur payable à semaine échue, pendant le temps d'immobilisation des Lieux Loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR, sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois suivant sa survenance.

En cas de modification des statuts du PRENEUR (transformation, changement de dénomination, ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, (etc ...), celui-ci devra signifier au BAILLEUR dans le mois suivant la modification, le changement intervenu.

ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE

1. A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, Supplément de Loyer et de tous les frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du Bail ou enfin à défaut d'exécution d'une seule des conditions du Bail, ou d'une obligation imposée au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Le PRENEUR ne pourra en aucune circonstance se prévaloir de la présente clause pour provoquer la résiliation du Bail en vertu de son propre manquement.

Si le PRENEUR se refusait à quitter les Lieux Loués, le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et l'expulsion du PRENEUR, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourront avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire.

2. L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des Lieux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail ou à l'expiration de celui-ci, sera établie forfaitairement sur la base du montant du dernier loyer hors taxe majoré de 25 %, augmenté de la provision sur charges et de toute autre somme qui serait due au titre du Bail sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, pour quelque raison que ce soit, le montant total des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie et toute autre somme versée au titre du Bail resteront acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail, le BAILLEUR percevra de plein droit, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente majoré de 5 %. Le BAILLEUR sera en droit de compenser les intérêts avec toute somme qu'il pourrait éventuellement devoir au PRENEUR.

A défaut de paiement du loyer, de ses accessoires et de toute somme exigible au titre du Bail, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 5 % à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application des intérêts de retard et de la clause résolutoire.

ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUÉS

A. Conditions suspensives

Le Bail n'est subordonné à aucune condition suspensive.

BEFA GAILLETROUS CAMPUS 41 / BLEU MARINE

B. Désignation des biens à construire

Les biens à construire sont désignés supra article II.

C. Conditions générales d'exécution des Travaux

Le BAILLEUR s'oblige à faire édifier les Lieux Loués conformément au dossier de demande de permis de construire, déposé le 27/08/2021 (ANNEXE 5), au permis de construire n° PC 41 047 21 A0009 obtenu le 26/01/2022 (ANNEXE 6), et ses éventuels modificatifs, ainsi qu'aux plans et descriptif technique ci-après annexés qui constituent les documents techniques liant LE BAILLEUR au PRENEUR.

Il est rappelé que ces documents techniques joints en annexe ont fait l'objet d'échanges et de mises au point entre le PRENEUR et les entreprises retenues par le BAILLEUR pour la construction, de telle sorte que le PRENEUR a pu s'assurer et confirmer que les Lieux Loués, tel qu'ils résultent des documents techniques joints en annexe, correspondent à ses besoins, à son mode d'exploitation et donc à la destination contractuelle que le PRENEUR entend faire de ceux-ci.

Les procédés produits, références ou marques prévus aux documents techniques pourront être, pour des raisons techniques, de fabrication ou d'approvisionnement modifiés par le constructeur, à la condition qu'ils soient remplacés par des produits, références ou marques similaires de qualité au moins équivalente.

Le PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR de confier à son architecte la réalisation de ses Travaux d'Aménagement, dans les conditions de l'article XVII-D.

Enfin il est rappelé que le BAILLEUR, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sera seul qualifié pour donner ou faire donner par le constructeur les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, pour valider et ordonner la réalisation de travaux supplémentaires ou modificatifs, pour prononcer ou faire prononcer par le constructeur la réception des ouvrages, et pour faire lever les réserves dont ils auraient pu faire l'objet. Par conséquent le PRENEUR s'interdit tout contact direct avec le constructeur et ne pourra donner aucune instruction à ce dernier.

En cours de construction, le PRENEUR, en raison des risques inhérents à tout chantier, s'interdit de pénétrer sur ledit chantier sans l'autorisation préalable du BAILLEUR. Si une telle autorisation lui est donnée, il s'oblige à respecter toutes les consignes de sécurité qui lui seront données.

D. Travaux d'Aménagement

Sans objet

E. Travaux Modificatifs

Seront réputés travaux modificatifs (ci-après, les « Travaux Modificatifs ») tous les travaux supplémentaires ou modificatifs résultant d'un des événements suivants :

- a. survenance d'une non-conformité de sol par rapport aux hypothèses prises en compte en Annexe 6 en termes de géotechniques et/ou de pollution existante ;
- b. découverte, enlèvement ou traitement d'ouvrages existants et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- c. les travaux induits par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction des Lieux Loués,
- d. tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail ;
- e. tous les travaux demandés par le PRENEUR autres que les Travaux d'Aménagement.

Si, avant la mise à disposition de l'immeuble, le PRENEUR souhaite que des modifications soient apportées aux travaux figurant dans le Descriptif, les Travaux Modificatifs seront réalisés dans les conditions énoncées ci-après.

Si des Travaux Modificatifs devaient être entrepris, la conception et la réalisation de ces Travaux seraient demandées par le BAILLEUR auprès de tiers compétents.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR considérerait que les Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR ne peuvent être réalisés pour des motifs sérieux, pouvant tenir par exemple à la consistance des modifications demandées (sécurité, spécificité excessive) ou encore à l'époque de la demande en relation avec l'avancement des travaux (nécessité d'un report de la date de livraison, difficultés administratives ou difficultés techniques de réalisation en phase finale du chantier), le BAILLEUR serait en droit de refuser les Travaux Modificatifs en indiquant au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les motifs de son refus.

Si les Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR nécessitent la réalisation d'études préalables par le BAILLEUR, le BAILLEUR établira un devis relatif à ces études. Elles ne seront engagées par le BAILLEUR qu'après accord écrit du PRENEUR sur le coût, les modalités et les délais des études. Le coût des études sera payable au BAILLEUR dans un délai de vingt (20) jours à compter de la réception de la facture par le PRENEUR.

Les Travaux Modificatifs ne seront entrepris qu'après régularisation d'un avenant entre les Parties arrêtant :

- (i) la nature des Travaux Modificatifs, leur coût, les délais et modalités de règlement ;
- (ii) les conséquences de l'exécution de ces Travaux Modificatifs sur les obligations du BAILLEUR et notamment sur la mise à disposition des Lieux Loués.

En cas de désaccord entre les Parties sur l'une de ces conditions, les Travaux Modificatifs ne seront pas réalisés.

F. Mise à Disposition des Lieux Loués

1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux

Le BAILLEUR informe le PRENEUR du démarrage des travaux intervenu le 4 avril 2022.

Comme condition essentielle et déterminante des présentes, le BAILLEUR s'engage à mener les travaux de construction des Lieux Loués conformément au planning joint en ANNEXE N°7 de telle manière qu'ils soient achevés et que les Lieux Loués soient mis à la disposition du PRENEUR au plus tard dans un délai de 21 mois suivant le démarrage des Travaux, éventuellement prorogé par les causes légitimes de suspension de délai énoncées à l'article XVII-F 2°).

Le BAILLEUR s'engage à indiquer au PRENEUR le mois au cours duquel interviendra la livraison des Lieux Loués, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois (3) mois à l'avance.

2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués

Le délai de mise à disposition fixé sera prolongé de plein droit d'une durée égale au retard équivalent ou consécutif aux (i) causes légitimes de suspension détaillées ci-après ainsi qu'au (ii) nombre de jours nécessaires pour remettre le chantier dans l'état dans lequel il se trouvait avant la survenance des événements suivants, et pour remobiliser les entreprises.

Les causes légitimes justifiant d'une suspension du délai de livraison sont les suivantes :

- les prorogations de délais conventionnelles dues aux Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR,
- les intempéries prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
GEL Température minimale (inférieure ou égale au critère) mesurée à 7h00	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité, dallage Y compris délai nécessaire au dégel du Terrain	-2°C 0°C +2°C 0°C
GEL / DEGEL	VRD / GO	Impossibilité de réalisation pendant la période de dégel
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS hauteur maximum constatée des précipitations lors des dernières 24 heures	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité	3 mm 10 mm 0 mm 0 mm
RAFALES DE VENT Vitesse minimale (supérieure ou égale au critère)	Gros œuvre, Travaux de grutage, Charpente, Couverture, Bardage, Revêtement de façade	50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h
NEIGE hauteur d'enneigement maximum constatée	Terrassements, VRD Gros œuvre Charpente, Couverture, Etanchéité, Bardage ou Revêtement de façade	5 cm 1 cm 1 cm 1 cm 1 cm
TEMPERATURE MAXIMALE RELEVÉE (égale ou supérieure à)	Etanchéité, Dallage	30°
HUMIDITE DU SOL / TENEUR EN EAU MAXIMUM	TERRASSEMENT / VRD / TRAITEMENT	19,5%
BROUILLARD	GRUTAGE	VISIBILITE INFERIEURE A 100 METRES

Ces intempéries seront dûment justifiées par un des documents suivants i) la production des relevés météorologiques de la station la plus proche du terrain d'assiette de l'Immeuble, (ii) une attestation émise par le Coordonnateur SPS ou par le bureau de Contrôle du Projet ou (iii) dans le cas d'une barrière de dégel, la production d'une copie de l'arrêté ayant instauré cette barrière de dégel.

- les journées pour lesquelles le bureau de contrôle ou le coordonnateur SPS aura constaté une impossibilité de travailler,
- les journées pour lesquelles la mise en œuvre des produits est impossible suivant les recommandations mentionnées dans les fiches techniques des produits,
- Les nouvelles contraintes et conséquences imposées par la pandémie de COVID-19 (telles que risque de nouvelle vague de contamination, nouveau confinement, nouvelles contraintes imposées par l'état d'urgence sanitaire, nouvelles contraintes liées au guide des préconisations de l'OPPBTP non connues à ce jour) ainsi que de tous autres virus, épidémies ou pandémies qui affecteraient la réalisation du Projet,
- les grèves, qu'elles soient générales ou particulières à la catégorie socioprofessionnelle du bâtiment et à ses industries annexes, ses fournisseurs et aux transporteurs concernés par les présents travaux et qui perturberaient notablement le chantier,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, émeutes, manifestations violentes, cataclysmes, secousses sismiques ou inondations, actes de terrorisme, les chutes d'aéronef, les incendies et les accidents de chantier et tout autre cas de force majeure ou fortuit,

- les décisions administratives ou judiciaires non directement imputables au BAILLEUR de suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux,
- les contraintes de quelque nature que ce soit imposées par un tiers entraînant une restriction des conditions d'accès au chantier,
- les retards indults par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction de l'immeuble,
- les retards imputables aux travaux modificatifs réclamés par le PRENEUR (au sens de l'Article XVI – E) et la prolongation de délai convenue,
- Les retards imputables aux services concessionnaires,
- Les incendies et accidents de chantier,
- les retards imputables à la nécessité d'effectuer un diagnostic ou des fouilles archéologiques ou de traiter des vestiges archéologiques découverts en cours de chantier,
- les retards imputables à une éventuelle pollution du sol ou du sous-sol, ainsi que ceux liés à toute opération de dépollution,
- les retards liés à la découverte, l'enlèvement ou traitement d'ouvrages existants tels que des réseaux ou des engins explosifs rencontrés lors des Travaux et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- les retards imputables à une non-conformité du sol (géotechnique ou pollution) par rapport aux hypothèses prises en compte en ANNEXE N°4,
- les retards résultant de tout recours, gracieux, hiérarchique ou contentieux exercé à l'encontre du permis de construire (initial ou modificatif
- les retards imputables à toute mise en redressement judiciaire ou liquidation judiciaire d'un locateur d'ouvrage ou d'un sous-traitant engagé pour la construction de l'immeuble,
- tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail et ayant une incidence sur le délai de construction de l'immeuble.
- La rupture d'approvisionnement en énergie non imputable au BAILLEUR

G. Achèvement des travaux des Lieux Loués

1. Définition de l'Achèvement

Il est précisé que les Parties entendent par achèvement (ci-après l' « Achèvement ») se référer à la notion contenue dans l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Les défauts, réserves ou vices ne gênant pas une entrée dans les Lieux Loués pour le PRENEUR et un début d'exploitation ne pourront être allégués pour retarder la constatation de l'achèvement des travaux des Lieux Loués et la date de prise d'effet du Bail.

Les malfaçons, imperfections ou défauts de conformité pourront faire l'objet de réserves que le Bailleur sera tenu de lever dans les délais prévus à l'article XVII – G 3°).

2. Invitation à constater l'Achèvement

2.1 En respectant un préavis de huit (8) jours calendaires au moins, le BAILLEUR invitera le PRENEUR, à constater l'Achèvement au jour et à l'heure que le BAILLEUR fixera.

Lors de cette réunion, il sera établi un procès-verbal de constatation de l'Achèvement.

Le procès-verbal constatant l'Achèvement indiquera :

- la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer ;

9

W

K

- les réserves formulées par le PRENEUR n'empêchant pas la mise à disposition des Lieux Loués et qui devront être levées dans un délai de trois (3) mois au plus tard suivant la mise à disposition ;
- le règlement et cahier des charges de l'ASL ou de l'AFUL

Ce procès-verbal signé par les Parties vaudra avenant au Bail.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai maximum de 10 jours après la date de la seconde convocation.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura la faculté de dresser un procès-verbal de mise à disposition ou un procès-verbal de carence :

- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le présent Bail prendra effet à la date de la 1^{ère} convocation à laquelle le Preneur ne s'est pas présenté. Le Preneur sera alors tenu au respect de l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail.

- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de carence, le présent Bail sera caduc de plein droit. Le Bailleur pourra immédiatement et librement disposer des Lieux Loués. Dans cette hypothèse de carence, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à douze (12) années de loyer à laquelle s'ajoutera le dépôt de garantie.

Dès la signature du procès-verbal de constatation de l'Achèvement et si le PRENEUR reconnaît l'Achèvement, il sera procédé à la remise des clés au PRENEUR pour valoir livraison et prise de possession et le Bail entrera en vigueur.

Le PRENEUR pourra faire mentionner dans le procès-verbal les réserves qu'il souhaitera formuler quant aux éventuelles malfaçons et/ou défaut de conformité avec les prévisions du Bail. Le BAILLEUR, quant à lui, aura la possibilité d'accepter ou de contester les réserves formulées par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra refuser de constater l'achèvement et prendre possession des Lieux Loués que dans le cas où (i) le Projet n'est pas achevé conformément aux dispositions de l'Article XVII-C-4 et/ ou (ii) la commission de sécurité émet un avis défavorable pour l'ouverture de l'immeuble classé ERP 3^{ème} catégorie de type X, étant entendu que le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable d'un éventuel avis défavorable de la commission de sécurité (et donc se voir opposer un refus de mise à disposition) si celui-ci résulte de travaux ou d'aménagements à la charge du PRENEUR.

En cas de désaccord du PRENEUR sur l'achèvement proposé par le BAILLEUR et/ou sur les réserves refusées par le BAILLEUR, le PRENEUR, sous peine de forclusion, pourra décider dans un délai de 15 jours de demander au Tribunal Judiciaire de Paris de désigner un expert aux fins de se prononcer sur la réalité de l'Achèvement et/ou sur les réserves formulées par le PRENEUR qui ont été contestées par le BAILLEUR.

A défaut de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, les Lieux Loués seront considérés comme étant achevés et le BAILLEUR sera tenu de lever uniquement les réserves validées par les deux parties dans le PV de livraison conformément à l'Article XVII-C-6) suivant.

En cas de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, l'avis du Tiers Expert liera définitivement les Parties et sera rendu dans les conditions de délai et de forme décrites ci-après.

Si, en ce qui concerne l'Achèvement le Tiers Expert conclut :

- à l'Achèvement : les Lieux Loués seront réputés avoir été achevés le jour auquel le BAILLEUR aura invité le PRENEUR à constater l'Achèvement ;

- au non-Achèvement : le BAILLEUR sera tenu d'effectuer tous les travaux nécessaires pour y remédier avant de convier le PRENEUR et le Tiers Expert à une nouvelle visite de constatation de l'Achèvement.

Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut :

- à la réalité de l'ensemble des réserves formulées, celles-ci feront l'objet de travaux par le BAILLEUR de sorte à être levées, au plus tard dans les trois mois d'émission d'un rapport de constatation par le Tiers Expert de la réalité des réserves, et tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du BAILLEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut au mal fondé de l'ensemble des réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultants de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du PRENEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut à la fois au mal fondé de certaines réserves et la réalité d'autres réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR au prorata des réserves validées ou invalidées par l'Expert (par exemple, si parmi les réserves contestées par le BAILLEUR, le PRENEUR a formulé 10 réserves et que l'Expert n'en valide que 6, le PRENEUR supportera 40% des frais de l'Expert et le BAILLEUR 60%). L'ensemble des réserves validées par le Tiers Expert feront alors l'objet de travaux par le BAILLEUR de façon à être levées au plus tard dans les trois mois d'émission du rapport de contestation par le Tiers Expert de la réalité des réserves.

Le BAILLEUR s'engage à produire au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail :

- Une attestation ou le rapport final du contrôleur technique sans avis défavorable,
- Une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées

Le rapport de la commission de sécurité ainsi qu'une copie de l'arrêté d'ouverture seront remis au PRENEUR au plus tard dans les trois mois suivant la prise d'effet du bail.

3. *Levée des réserves*

Le BAILLEUR devra lever ou faire lever les réserves validées par les deux Parties portées au procès-verbal constatant l'Achèvement dans les 3 mois à compter de l'Achèvement ou de la remise du rapport du Tiers Expert confirmant la justification des réserves. Toutefois, en ce qui concerne les réserves éventuelles liées aux espaces verts, eu égard à la saisonnalité, le délai de reprise sera de 12 mois à compter de l'Achèvement de l'Immeuble.

Le PRENEUR s'oblige à laisser les entreprises du BAILLEUR accéder à l'Immeuble afin de leur permettre d'effectuer les travaux de levée des réserves ; le BAILLEUR devra faire ses meilleurs efforts pour éviter que les interventions de ses entreprises perturbent anormalement l'activité du PRENEUR.

ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le PRENEUR d'un bien immobilier de toute nature, doit être informé par le BAILLEUR des risques auxquels ce bien est exposé.

A cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations émises par la Préfecture où est situé l'Immeuble, est joint en ANNEXE N°9

ARTICLE XIX. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

A la signature des présentes, le BAILLEUR remet au PRENEUR un diagnostic de performance énergétique de l'Immeuble, ledit diagnostic étant établi aux frais du BAILLEUR. Ce diagnostic de

Handwritten signature

Handwritten mark

performance énergétique consistera en une projection établie à partir des caractéristiques thermiques de l'immeuble à construire, résultant du descriptif thermique et de la réglementation thermique qui lui est applicable (ANNEXE N°10).

Ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative et le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR à ce titre.

ARTICLE XX. ETUDE ENVIRONNEMENTALE

Enfin, l'une et l'autre des Parties respecteront les termes de l'annexe environnementale figurant en annexe (ANNEXE 12). Dans ce cas, dans l'hypothèse d'une contradiction entre le Bail et l'annexe environnementale, les dispositions du Bail prévaudront sauf mention contraire dans l'annexe environnementale elle-même.

ARTICLE XXI. PIECES CONTRACTUELLES,

Font partie intégrante du Bail les annexes suivantes :

Annexe 1. : Plans et Schémas :

Architecte :

- MAR-01A Plan Masse / Aménagements extérieurs du 15/03/2022
- MAR-02A Plan Masse / Réseaux Secs du 15/03/2022
- MAR-03A Plan Masse / Assainissement du 15/03/2022
- MAR-04A Plan du niveau -1 du 15/03/2022
- MAR-05A Plans du rez-de-chaussée du 15/03/2022
- MAR-06A Plan du niveau 1 du 15/03/2022
- MAR-07A Plan du niveau -1 - Prestations IDEC SANTE du 15/03/2022
- MAR-08A Plan du RDC - Prestations IDEC SANTE du 15/03/2022
- MAR-09A Plan du niveau 1 - Prestations IDEC SANTE du 15/03/2022
- MAR-10A Plan de toiture du 15/03/2022
- MAR-11.01A Coupes Longitudinales du 15/03/2022
- MAR-11.02A Coupes transversales du 15/03/2022
- MAR-12A Façades du 15/03/2022
- MAR-13.1 Plan repérage degrés Coupe-feu – niv -1 du 26/11/2021
- MAR-13.2 Plan repérage degrés Coupe-feu – niv RdC du 26/11/2021
- MAR-13.3 Plan repérage degrés Coupe-feu – niv R+1 du 26/11/2021
- MAR-14.1A Plan repérage des parois – niv RdC du 15/03/2022
- MAR-14.2A Plan de repérage des parois – R+1 du 15/03/2022
- MAR-15 Plan des plafonds du 26/11/2021
- MAR-15.01 Plan des hauteurs sous plafonds du 26/11/2021
- MAR-16 Plan des revêtements de sols du 26/11/2021
- MAR-17A Plan des réseaux sous dallage du 15/03/2022
- MAR-18 Carnet de détails du 26/11/2021
- MAR-19 Plan repérage menuiseries Aluminium du 26/11/2021
- MAR-20 Plan repérage charpente métallique du 26/11/2021
- MAR-21A Plans repérage chapes et planchers chauffants du 15/03/2022
- MAR-22A Plan des classes d'hygrométrie du 15/03/2022
- MAR-23A Plans repérage parements de façades du 15/03/2022
- MAR-24.1 Plans repérage Carrelage muraux - RDC du 26/11/2021
- MAR-24.2 Plans repérage Carrelages muraux – R+1 du 26/11/2021
- MAR-25 Plans bassin Balnéo - jeux d'eau du 26/11/2021
- Technique :
 - MAR-100 Schéma de principe ELEC Courants Forts du 26/11/2021
 - MAR-101 – Ind A Schéma de principe ELEC Courants Faibles du 15/03/2022
 - MAR-102 – Ind A Schéma de principe CFa VDI-SSI du 15/03/2022
 - MAR-110 Plan filaire Elec CFO - Niveau -1 du 26/11/2021
 - MAR-111 Plan filaire Elec CFO - Niveau RdC du 26/11/2021
 - MAR-112 Plan filaire Elec CFO - Niveau R+1 du 26/11/2021
 - MAR-120 – Ind A Plan filaire Elec CFa - Niveau -1 du 15/03/2022
 - MAR-121 – Ind A Plan filaire Elec CFa - Niveau RdC du 15/03/2022
 - MAR-122 – Ind A Plan filaire Elec CFa - Niveau R+1 du 15/03/2022
 - MAR-200 Schéma de Principe CVC – Zone Tertiaires / Spas du 26/11/2021
 - MAR-201 Schéma de principe CVC – Zone Piscine du 26/11/2021
 - MAR-202 Schéma de principe CVC – Zone Salles de sport du 26/11/2021

- MAR-203 – Ind A Schéma de principe CVC – Zone Sous-sol du 15/03/2022
- MAR-210 – Ind A Plan filaire CVC - Niveau -1 du 15/03/2021
- MAR-211 Plan filaire CVC - Niveau RdC du 26/11/2021
- MAR-212 Plan filaire CVC - Niveau R+1 du 26/11/2021
- MAR-220 – Ind A Schéma de principe – Production Eau Glacée du 15/03/2022
- MAR-221 – Ind A Schéma de principe – Prod ECS et EC Chauffage du 15/03/2022
- MAR-300 – Ind A Schéma de principe Plomberie du 15/03/2022
- MAR-310 Plan filaire Plomberie - Niveau -1 du 26/11/2021
- MAR-311 Plan filaire Plomberie - Niveau RdC du 26/11/2021
- MAR-312 Plan filaire Plomberie - Niveau R+1 du 18/11/2021
- MAR-400 Schéma de principe Traitement d'eau des bassins du 26/11/2021

Annexe 2. : *Descriptif technique*

Annexe 3. : *Liste des Contrats d'entretien*

Annexe 4. : *Etat environnemental d'entrée :*

- Etude de sol G2 PRO du 19/10/2021 réalisée par GEOTECHNIQUE SAS
- Pré diagnostic de pollution en date de février 2020 réalisée par GEOTECHNIQUE SAS

Annexe 5. : *Dossier de demande de permis de construire déposé le 27/08/2021*

Annexe 6. : *Arrêté de permis de construire du 26/01/2022 et ses attendus*

Annexe 7. : *Planning de réalisation*

Annexe 8. : *Modèle de Garantie A Première Demande*

Annexe 9. : *Etat des Risques et Pollution*

Annexe 10. : *Diagnostic de performance énergétique du 19/05/2022*

Annexe 11. : *Descriptif des Travaux envisagés par le Bailleur les 3 premières années du Bail (NEANT)*

Annexe 12. : *Pièces complémentaires :*

- Etude acoustique du 17/11/2021 réalisée par ACOUSTEX
- Cahier des Charges fonctionnel SSI du 10/10/2021 réalisé par BEFL
- Annexe environnementale

En cas de contradiction entre le Bail et ses annexes, le Bail prévaudra. Les documents contractuels cités dans la présente clause constituent l'intégralité de l'accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR et annulent tous les documents antérieurs tels que notamment accords écrits ou oraux, négociations, lettres d'intentions et autres qui seraient intervenus entre les Parties.

ARTICLE XXII. CONSENTEMENT DES PARTIES

Le présent Bail a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du Bail dont il a préalablement reçu le projet afin de l'étudier et de solliciter le cas échéant l'avis de ses conseils juridiques et/ou techniques.

En outre, chaque Partie a obtenu de son cocontractant les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

En conséquence, les Parties reconnaissent que ce contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et non un contrat d'adhésion

Si une des dispositions du Bail venait à être invalidée par un tribunal ou serait contraire à toute législation actuelle ou future, les Parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher dans les meilleurs délais aux fins de conclure un avenant permettant de maintenir sous une autre forme l'équilibre économique que chacune des Parties était en droit d'attendre avant l'invalidation des dispositions du Bail.

ARTICLE XXIII. TRIBUNAUX COMPETENTS

Pour tous les litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation et/ou la validité du présent Bail, les Parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire de BLOIS.

Handwritten marks: a stylized 'W' and a signature-like mark.

ARTICLE XXIV. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du présent Bail, les Parties pourront recueillir, collecter et/ou avoir accès à des données à caractère personnel (les « DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (le « RGPD »), relatives à des personnes physiques communiquées par l'autre Partie.

Chaque Partie devient responsable de traitement des données qu'elle collecte auprès de l'autre Partie et s'engage à traiter ces DCP dans le respect des lois et réglementations applicables en matière de protection des données, notamment le RGPD, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et Libertés » et ses modifications successives notamment celles transposant le RGPD (ci-après la « Réglementation RGPD Applicable »).

Les traitements réalisés sur les DCP ont pour exclusive finalité la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du Bail et de ses renouvellements successifs.

Les DCP sont destinées aux services internes de la Partie destinataire des DCP, qui en ont besoin pour la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du présent Bail. Elles ne sont pas susceptibles d'être transférées et communiquées à des sous-traitants et/ou prestataires, sauf à ce que ces derniers aient besoin d'avoir accès à ces DCP pour la gestion et l'exécution du présent Bail et ce sous réserve qu'ils prennent des mesures similaires à celles prévues à la présente clause pour assurer un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP.

Elles peuvent être transmises aux autorités compétentes, à leur demande, dans le cadre de procédures judiciaires, de recherches judiciaires et de sollicitations d'information des autorités ou afin de se conformer à d'autres obligations légales. Si les DCP sont transférées en dehors de l'Union Européenne, les Parties s'engagent à transférer les DCP vers un pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de la Commission européenne ou à mettre en place des mesures assurant un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP, telles que la signature de « clauses contractuelles types » de la Commission européenne.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la Réglementation Applicable exige ou conformément aux normes et recommandations de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Conformément à la Réglementation Applicable, les titulaires des DCP (ou « personnes concernées » au sens du RGPD) bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des données les concernant. Ils peuvent également, le cas échéant, en demander la portabilité et peuvent s'opposer aux traitements de leurs données ou en demander la limitation. Enfin, les titulaires de ces données peuvent émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de leurs données personnelles après leur décès. Chacune des Parties transférant des DCP à l'autre Partie garantit que les titulaires des DCP ont été informés de ces droits préalablement à la collecte des DCP et que le transfert est réalisé en conformité avec la Réglementation Applicable.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, d'opposition et de rectification des Données à Caractère Personnel pour des raisons légitimes. Ces droits peuvent être exercés par courrier électronique à l'adresse suivante:

Pour le Bailleur : dataprivacy@groupeidec.com
Pour le Preneur : e.loiselet@aquavital.fr

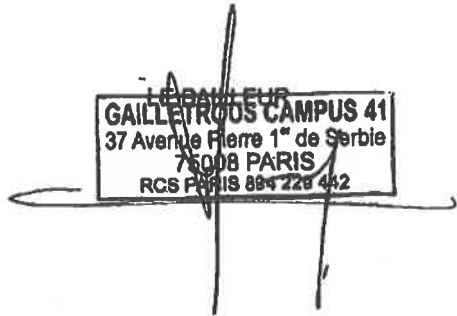
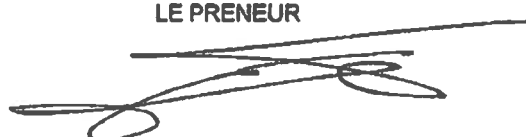
ARTICLE XXV. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- Pour le Bailleur, en son siège social
- Pour le Preneur, en son siège social

En deux exemplaires originaux,

Fait et passé à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, le 13/07/2022

 LE BAILLEUR GAILLETROUS CAMPUS 41 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 PARIS RCS PARIS 894 228 442	LE PRENEUR 
--	--



4- BEFA immeuble à usage parkings

h

BAIL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1°) La société dénommée « SILO CAMPUS 41 », société civile au capital de 3.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008) 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, identifiée au SIREN sous le numéro 894 195 817 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Lionel MARY, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le BAILLEUR »

D'une part

ET

2°) La société dénommée « BLEU MARINE » Société à Responsabilité Limitée au capital de 54.600.780 euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) 146B avenue Maunoury – Entrée B, identifiée au SIREN sous le numéro 400 186 730 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BLOIS.

Représentée par Monsieur Etienne LOISELET, agissant en sa qualité de Gérant

Ci-après dénommée « Le PRENEUR »

D'autre part

Ci-après ensemble dénommées « les Parties ».

SOMMAIRE

ARTICLE I.	BAIL	4
ARTICLE II.	DESIGNATION	4
ARTICLE III.	DUREE DU BAIL	5
ARTICLE IV.	DESTINATION DES LIEUX LOUES	5
ARTICLE V.	Conditions financières	5
A.	Loyer	5
B.	Paiement du loyer	6
C.	Assujettissement du loyer à la T.V.A.	6
D.	Mode de règlement	6
E.	Imputation des règlements	6
F.	Indexation	7
G.	Stipulation essentielle	7
H.	Dépôt de garantie	7
I.	Garantie de paiement autonome à première demande	8
J.	Loyer de renouvellement	8
ARTICLE VI.	CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION	8
A.	Charges et Taxes	8
B.	Modalités de paiement des charges et frais	10
C.	Impôts et taxes	11
ARTICLE VII.	ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS	11
ARTICLE VIII.	Travaux en cours de BAIL	12
A.	Travaux du PRENEUR	12
B.	Travaux effectués par le BAILLEUR	12
ARTICLE IX.	OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES	13
A.	Etat des Lieux Loués	13
B.	Prescriptions légales et réglementaires	13
C.	Jouissance paisible	14
D.	Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement	14
E.	Environnement – Santé publique	14
1.	Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dans les constructions du BAILLEUR	14
2.	Dispositions relatives à l'état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)	15
3.	Dispositions relatives aux délimitations des zones à potentiel radon	15
4.	Dispositions relatives au risque de légionellose	15
5.	Dispositions relatives à la réglementation ERP applicable	15
6.	Diagnostic de performance énergétique	15
F.	Visite des lieux	16
1.	En cours de Bail	16
2.	En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail	16
ARTICLE X.	ASSURANCES ET RESPONSABILITES	16
A.	Assurance exploitation du PRENEUR	16
B.	Assurance du BAILLEUR	17
C.	Renonciation à recours	17
D.	Primes - sinistres	17
E.	Obligations en cas de sinistre	18
F.	Responsabilités et recours	18
G.	Sécurité	18
ARTICLE XI.	DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS	18
A.	Destruction en totalité	18
B.	Destruction partielle	19
ARTICLE XII.	TRANSMISSION DU CONTRAT	19
A.	Faculté de substitution	19
B.	Cession	20

C. Sous- location	20
D. Fusion ou apport partiel d'actif.....	21
ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES.....	21
ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR	21
ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE	21
ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE	22
ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUÉS	22
A. Conditions suspensives.....	22
B. Désignation des biens à construire.....	22
C. Conditions générales d'exécution des Travaux	22
D. Travaux d'Aménagement.....	23
E. Travaux Modificatifs.....	23
F. Mise à Disposition des Lieux Loués	23
1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux.....	23
2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués	24
G. Achèvement des travaux des Lieux Loués	25
1. Définition de l'Achèvement	25
2. Invitation à constater l'Achèvement	26
3. Levée des réserves.....	27
ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.....	27
ARTICLE XIX. PIECES CONTRACTUELLES.....	28
ARTICLE XX. CONSENTEMENT DES PARTIES.....	28
ARTICLE XXI. TRIBUNAUX COMPETENTS.....	28
ARTICLE XXII. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL.....	28
ARTICLE XXIII. ELECTION DE DOMICILE	30

4 K
2

EXPOSE

Le BAILLEUR projette la réalisation, à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41), Prolongement de la rue Copernic, au sein du lotissement « CAMPUS by GROUPE IDEC », d'un immeuble (ci-après « l'immeuble ») à usage de parking silo comprenant 427 places, tel que ledit immeuble est plus amplement décrit ci-après à l'article II.

De son côté, le Preneur a fait part au Bailleur de son intérêt pour la prise à bail des Lieux Loués (ci-après « Les Lieux Loués »), afin de répondre aux besoins de stationnement liés à l'exploitation du centre sportif et aquatique, situé au sein du même lotissement.

Les Parties se sont donc rapprochées afin de conclure le présent bail (ci-après le « Bail »), qui régit, d'une part, les modalités de construction et de mise à disposition des Lieux Loués au Preneur auxquelles est subordonnée la prise d'effet du Bail, et, d'autre part, les conditions de location des Lieux Loués à compter de sa prise de possession par le Preneur dans les conditions ci-après définies.

LES PARTIES SONT CONVENUES DES CLAUSES SUIVANTES :

ARTICLE I. BAIL

1. Le BAILLEUR donne à bail en l'état futur d'achèvement au PRENEUR qui l'accepte les Lieux Loués ci-après désignés.
2. Il est rappelé que les Lieux Loués s'entendent en leur état futur d'achèvement. Leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR sera effectuée après réalisation par le BAILLEUR des travaux de construction de l'immeuble (ci-après, les « Travaux »).

Nonobstant le fait que la location n'entrera en vigueur qu'au jour de la Mise à Disposition des Lieux Loués, conformément à l'article III ci-dessous, le Bail lie définitivement les Parties dès sa signature, chacune des Parties étant tenue, à compter de cette date, des obligations résultant des présentes, notamment en ce qui concerne les obligations relatives à la période de construction détaillées à l'article XVII.

Le BAILLEUR s'engage à mettre à disposition l'immeuble au PRENEUR conformément aux conditions énoncées au Bail ; le PRENEUR s'oblige à prendre possession de l'immeuble après achèvement et à remplir l'ensemble des obligations du Bail, notamment le paiement du loyer et de ses accessoires.

Cet engagement ferme et irrévocable du PRENEUR constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du BAILLEUR de conclure le Bail.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR serait défaillant dans l'accomplissement de ses obligations, le BAILLEUR serait dans tous les cas en droit de poursuivre l'exécution forcée du Bail, quand bien même le PRENEUR refuserait de prendre possession des Lieux Loués.

ARTICLE II. DESIGNATION

Le PRENEUR loue les Lieux Loués au sein de l'immeuble (l'« Immeuble »), que le BAILLEUR fera édifier, sur un terrain sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) - Prolongement de la rue Copernic, formant le lot 4 du lotissement « CAMPUS By GROUPE IDEC » d'une surface de 3.531 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrale section C n°2306.

Situé dans le lotissement privé « CAMPUS by GROUPE IDEC » régit par une Association Syndicale Libre ou une Association Foncière Urbaine Libre dont le cahier des charges sera établi préalablement

à la mise à disposition des Lieux Loués et dont une copie sera annexée au PV d'Achèvement et de Mise à Disposition, les Lieux Loués comprennent :

- 119 places de stationnement VL dont 6 avec borne électrique
- 4 emplacements vélo

Formant partie de l'immeuble composé de :

- 427 places de stationnement VL se décomposant comme suit :
 - o Niveau R-1 : 75 places dont 4 avec borne électrique
 - o Niveau RDC : 64 places incluant 9 places PMR
Dont 9 places avec borne électrique dont 2 PMR
Dont 9 places de co voiturage
 - o Niveau R+1 : 71 places dont 6 avec borne électrique
 - o Niveau R+2 : 71 places dont 6 avec borne électrique
 - o Niveau R+3 : 71 places dont 6 avec borne électrique
 - o Niveau R+4 : 75 places dont 3 avec borne électrique
- 133 m² de stationnement vélo pouvant accueillir 96 emplacements vélos au niveau RDC.
- Les locaux techniques :
 - o 1 transformateur privé
 - o 1 TGBT privé
 - o 1 local onduleur
 - o 1 local autolaveuse

L'immeuble à édifier est un établissement recevant du public de type P.S. (au sens de la réglementation des ERP).

Le tout est plus amplement décrit par les documents et le descriptif technique (ci-après, le « Descriptif ») (ANNEXE N°1) annexé aux présentes que le PRENEUR déclare approuver.

Le PRENEUR déclare bien connaître les Lieux Loués pour avoir une parfaite connaissance du terrain et des pièces annexes qui les décrivent.

ARTICLE III. DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) ans fermes à compter de la signature du procès-verbal de prise d'effet du Bail (ci-après la « Date de Prise d'Effet du Bail »).

ARTICLE IV. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR ne pourra utiliser les Lieux Loués qu'à usage exclusif de stationnement.

Les Lieux Loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus indiquée.

ARTICLE V. CONDITIONS FINANCIERES

A. Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes, hors charges et hors frais de gestion de cent soixante-dix-huit mille cinq cents Euros (178.500 €).

Ce loyer est exprimé valeur date de signature du Bail. Il sera indexé annuellement à la Date de Prise d'Effet du Bail, date selon les stipulations précisées infra article V – F.

7
K
h

B. Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable trimestriellement et d'avance entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en son siège social ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toute quittance, remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque ou de la réception effective des fonds.

Les Parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du nouveau Code civil en renonçant à toute réduction du loyer, même en cas d'inexécution imparfaite des obligations incombant aux Parties en vertu du Bail.

C. Assujettissement du loyer à la T.V.A.

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le BAILLEUR ayant opté pour le régime de la TVA.

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR en sus du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

D. Mode de règlement

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement du PRENEUR, effectués valeur premier jour du terme exigible.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR ou à son MANDATAIRE, en quatre termes égaux payés d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année.

Par exception à ce qui précède, le premier terme de loyer sera calculé *pro rata temporis* du jour de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la fin du trimestre civil correspondant.

Les paiements du PRENEUR ne pourront être effectués que sur le compte bancaire suivant qui est au nom du BAILLEUR et qui a été ouvert auprès d'une succursale française d'une banque et dont les coordonnées sont les suivantes :

FR76 3004 7148 0200 0201 8000 138

Tout paiement sur un autre compte bancaire que celui inséré ci-dessus au présent Bail, devra donner lieu à un avenant au préalable entre les Parties.

E. Imputation des règlements

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers, de Supplément de Loyer, de charges, ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite dans l'ordre choisi par le BAILLEUR
- provisions sur charges,
- ajustement de charges.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal.

F. Indexation

Le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (I.L.A.T.) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence sera le précédent indice de révision et l'indice de révision celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si à la date à laquelle l'indexation doit intervenir, l'indice de révision n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux.

L'indexation sera calculée lors de la publication de l'indice de révision et le loyer sera réajusté en conséquence, ledit réajustement étant immédiatement et automatiquement exigible.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait alors substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, n'était publié, l'indice de remplacement serait déterminé par un mandataire choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la Partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est spécialement attribuée à cet effet.

Le mandataire aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des Parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par le mandataire, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice d'origine.

L'avis du mandataire sera définitif et liera irrévocablement les Parties.

G. Stipulation essentielle

Le BAILLEUR déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'eût pas été conclu.

H. Dépôt de garantie

En garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR en vertu du Bail ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du PRENEUR, un dépôt de garantie d'un montant correspondant à un (1) terme de loyer HC (un trimestre) augmenté s'il y a lieu d'un terme de Supplément de Loyer stipulé à l'article XVII – D, est versé par le PRENEUR au BAILLEUR.

Le dépôt de garantie ne donnera pas lieu à application de la TVA dans la mesure où cette somme n'est pas acquise au BAILLEUR. Toutefois, le dépôt de garantie pourra être utilisé par le BAILLEUR pour payer des sommes dues au titre de la TVA par le PRENEUR (notamment la TVA due sur les loyers). Le dépôt de garantie subira automatiquement les mêmes variations que le loyer, en vertu de l'application de la clause d'indexation ci-dessus, de telle sorte qu'il reste égal à un terme de loyer augmenté le cas échéant d'un terme de Supplément de Loyer, pendant toute la durée du Bail.

Ce dépôt de garantie est versé par le PRENEUR au BAILLEUR au plus tard à la date de signature du Bail.

En cas d'appel de tout ou partie du dépôt de garantie, le PRENEUR devra le reconstituer pour qu'il corresponde toujours à 1 (un) terme de loyer HC (tel que réajusté et indexé conformément aux stipulations du Bail augmenté le cas échéant d'un terme de surloyer, au plus tard dans un délai de trente (30) jours à compter de l'appel du dépôt de garantie, sous peine de l'application de la clause résolutoire visée infra article XV de telle sorte que la garantie ainsi offerte se trouve renouvelée et que le Bail ne puisse être poursuivi sans garantie.

En cas de cession ou d'apport du Bail, ce dépôt de garantie sera maintenu pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements à moins que le cessionnaire ou successeur fournisse au BAILLEUR un dépôt de garantie équivalent.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges, ou toute autre somme due au titre du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera remboursé au PRENEUR dans les trois mois de la fin du Bail et le jour de la remise de toutes les clés, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement, mais ne sera pas remboursé si le Bail prend fin par l'effet de la clause résolutoire stipulée infra article XV.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra, dans un délai de 15 jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, dans l'hypothèse où le mandataire aurait opté pour la dénonciation anticipée du Bail, et où les Lieux Loués n'auraient pas été restitués immédiatement, le mandataire sera redevable, à compter de la dénonciation anticipée, d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer majoré de 50%.

Enfin, il s'opérera de plein droit, et en priorité, une compensation entre le dépôt de garantie et les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture.

I. Garantie de paiement autonome à première demande

Les Parties sont d'ores et déjà convenues que le Preneur pourra décider de remplacer le dépôt de garantie prévue au paragraphe précédent Article V- H du présent Bail par une garantie de paiement autonome à première demande émanant d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège ou un établissement stable en France équivalente à un (1) terme de loyer toutes taxes comprises.

Cette garantie sera émise selon le modèle joint en ANNEXE 8

J. Loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le loyer sera fixé à la valeur locative de marché, pour des locaux comparables, à l'exclusion de toute référence judiciaire.

ARTICLE VI. CHARGES, TAXES, FRAIS DE GESTION

A. Charges et Taxes

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR à compter de la Date Prise d'Effet du Bail, la quote-part des charges, prestations, primes d'assurances, taxes et impôts suivants incombant au BAILLEUR, afférentes directement ou indirectement aux Lieux Loués listés ci-après, à l'exception des dépenses suivantes qui demeurent à la charge du Bailleur en application de l'article L145-40-2 et de l'article R145-35 du Code de commerce :

- les travaux relevant de l'article 606 du Code civil,
- les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Lieux Loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

1. Les travaux, charges, impôts et taxes dus par le Preneur comprennent ce qui suit :

- les primes des polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR visées à l'article X.C (ainsi que le cas échéant la quote-part des primes des polices d'assurances souscrites par toute éventuelle association foncière ou syndic de copropriété) ;
- tous travaux prescrits par les administrations compétentes pour les Lieux Loués,
- les frais et honoraires de gestion administrative, financière et technique des Lieux Loués, hors honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions ou autres afférents aux Lieux Loués, quelle que soit leur dénomination, quelle que soit leur assiette dont le BAILLEUR est le débiteur légal, à savoir l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout et toutes taxes ou redevances à payer au titre des régies municipales, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France, ainsi que les charges, prestations, frais de rôle et taxes de toute nature et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les frais de signalétique des Lieux Loués ;
- les charges afférentes aux Associations Syndicales Libres (A.S.L.) et/ou Associations Foncières Urbaines Libres (A.F.U.L.) (y compris les frais et honoraires du président d'une telle association) de la zone dans laquelle l'immeuble est situé et/ou de copropriété pour le cas où l'immeuble deviendrait soumis au régime de la copropriété, y compris les frais et honoraires de gestion technique et de syndic.
- les frais liés à tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et/ou le confort des utilisateurs,
- les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,
- les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du Bail
- les abonnements qui sont nécessaires, tant auprès des compagnies concessionnaires pour tout ce qui concerne la fourniture du courant électrique et tout autre fluide pour les besoins spécifiques aux aménagements et installations, qu'auprès des opérateurs pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux de télécommunications.
- les consommations d'eau, d'éclairage, de chauffage, de climatisation, de ventilation et de télécommunication et plus généralement, toute consommation de fluides quels qu'ils soient, des parties communes et des Equipements Techniques, ainsi que les frais d'installation, de location, d'entretien, de réparation, de relevé, de dépose et/ou de remplacement de tout compteur ou sous-compteur desdits fluides.
- l'entretien et le nettoyage des espaces verts y compris des dépendances extérieures de l'immeuble en ce compris les jardins intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des nacelles et de nettoyage et d'entretien des façades de l'immeuble, les frais de dératisation, de désinsectisation et de désinfection et toute installation d'hygiène afférente, les frais d'élimination et de tri des déchets de l'immeuble ainsi que de déneigement en ce compris tous les contenants,

4
R
h

- l'entretien, les travaux et les réparations de l'ensemble des équipements de surveillance, de contrôle d'accès, de barrières levantes, d'ascenseur, d'ombrières photovoltaïques
 - les frais liés au maintien et au renouvellement de la Certification HQE Exploitation et/ou de tout autre label ou certification qui viendrait à être obtenu par le Preneur pour les Lieux Loués ainsi que les travaux permettant la mise en place de nouvelles certifications ou labellisation, en ce compris les honoraires de mise en place, de suivi et de renouvellement
2. Le PRENEUR prendra, à ses frais, les dispositions pour ses propres services de télécommunications.
 - Le PRENEUR devra payer ses propres consommations de fluides, ainsi que les frais d'installation, de location, d'entretien, de réparation, de relevé, de dépose et/ou de remplacement de tout compteur ou sous-compteur desdits fluides.
 - Le PRENEUR fait également son affaire personnelle des abonnements qui lui sont nécessaires, tant auprès des compagnies concessionnaires pour tout ce qui concerne la fourniture du courant électrique et tout autre fluide pour ses installations, qu'auprès des opérateurs pour ce qui concerne le raccordement aux réseaux.
 - Le PRENEUR devra régler directement l'ensemble des dépenses découlant de ses abonnements et les frais d'installations et compteurs s'y rapportant,
 - Les dépenses spécifiques au PRENEUR seront à la charge du PRENEUR.
 3. Toutefois les dépenses relevant des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux demeureront à la charge du BAILLEUR. Ne sont pas comprises dans les dépenses relevant de l'article 606 du Code civil les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
 - Cet inventaire ne présente pas un caractère limitatif et donnera lieu à un état récapitulatif incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges qui sera annuellement adressé par le BAILLEUR au PRENEUR.
 - En cours de Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges nouvelles.

B. Modalités de paiement des charges et frais

Le PRENEUR versera, chaque trimestre, en sus du loyer une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme TTC lui incombant au titre du budget prévisionnel des charges.

A la Date de Prise d'Effet du Bail, la provision due sera calculée au *pro rata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Le montant de la première provision pour charges sera fixé au plus tard six (6) mois avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le PRENEUR aura communication par le BAILLEUR du décompte justificatif provisionnel des charges et la reddition des comptes lui sera communiquée annuellement.

Dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le BAILLEUR ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au PRENEUR, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle la reddition de charges est établie ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Le BAILLEUR tiendra à la disposition du PRENEUR les justificatifs des comptes de l'année écoulée.

Dans le premier cas, le PRENEUR s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze (15) jours de la réception de la facture du BAILLEUR.

Dans le second cas, le BAILLEUR remboursera l'excédent payé par le PRENEUR dans les quinze (15) jours de l'arrêt des comptes de l'année écoulée.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause, ajuster en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du PRENEUR, les charges seront calculées au *pro rata temporis*, jusqu'à l'expiration du Bail.

C. Impôts et taxes

Le PRENEUR devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, sa contribution foncière des entreprises et tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable pour le PRENEUR à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du BAILLEUR et huit (8) Jours au moins avant son départ, en fin de Bail.

Il devra en outre rembourser au BAILLEUR avec les charges, l'impôt foncier et les taxes additionnelles à l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tous droits ou taxes, afférents aux Lieux Loués, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts et/ou qui seraient liées à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

D'une manière générale, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national existant ou qui pourrait être créé, lié à l'usage des Lieux Loués ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Les remboursements faits par le PRENEUR au titre des impôts et taxes susvisés seront assujettis à la TVA.

ARTICLE VII. ENTRETIEN / TRAVAUX ET REPARATIONS

Le BAILLEUR pour le compte du PRENEUR entretiendra l'Immeuble en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature, sans aucune exception ni réserves, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations de manière à maintenir les Lieux Loués en parfait état et en conformité par rapport à la législation applicable.

Le BAILLEUR maintiendra pour le compte du PRENEUR, en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, l'ensemble de l'Immeuble, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique, ainsi que plus généralement, les accessoires et éléments d'équipement, procédera à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire; remplacera, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretiendra les sols en parfait état et notamment remédiera à l'apparition de taches, trous ou décollements et veillera à la sécurité d'usage et de circulation, reprendra et réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans l'Immeuble fût-ce par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil.

Le BAILLEUR pour le compte du PRENEUR réalisera l'entretien complet de la devanture et des fermetures de l'Immeuble. Le tout sera maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures seront refaites aussi souvent que nécessaire.

Le BAILLEUR prendra l'initiative, sans délai de l'entretien et des réparations visés ci-dessous, et le PRENEUR supportera seul tous les frais ci-après détaillés :

- toutes les réparations d'entretien des équipements techniques qui pourraient devenir nécessaires du fait de la loi ou de mise en conformité, ainsi que l'entretien complet des canalisations et appareillages d'eau, d'électricité, et des installations et appareils de plomberie ou autres se trouvant dans l'Immeuble et assurera au besoin leur remplacement afin qu'ils soient toujours en conformité aux normes en vigueur ;
- toutes les réparations et tous les travaux de quelque nature que ce soit, exigés par une mise en conformité ou par la réglementation en vigueur ou à venir concernant l'utilisation des Lieux

Loués afin de s'assurer du fonctionnement, de la maintenance, du contrôle et de l'entretien des installations de sécurité et de prévention.;

- l'entretien et au besoin le remplacement des serrures, des portes, , des barrières et tout ce qui concerne les installations de l'immeuble ;
- l'entretien et le nettoyage complets des portes, des fenêtres, des barrières, grilles, ainsi que la réfection des peintures si nécessaire ;
- les frais de dégorgement et de réparation des canalisations;
- la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites.;

Le BAILLEUR pour le compte du PRENEUR fera effectuer périodiquement des contrôles de sécurité concernant toutes les installations techniques. Pour satisfaire à cette obligation, le BAILLEUR souscrira un abonnement auprès d'un organisme agréé destiné à la vérification des installations électriques ainsi que la prévention et le contrôle incendie.

Le BAILLEUR, souscrira tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion techniques de l'immeuble auprès d'entreprises qualifiées et du respect des conditions de garantie des divers constructeurs ou installateurs.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Lieux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du Bail, seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard, notamment en cas d'impossibilité pour le Bailleur de mettre en œuvre en temps utile les garanties, décennale, de bon fonctionnement, de parfait achèvement ou tous autres recours dont il bénéficierait.

ARTICLE VIII. TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra faire dans les Lieux Loués, aucun changement de distribution, aucune démolition, percement de murs, de dalles, de bardages, voutes ou de poteaux, ni aucune construction.

Le PRENEUR ne pourra en outre effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos ou au couvert et à l'étanchéité

Toutes améliorations quelconques qui seraient faites par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR préfère demander leur enlèvement et la remise des Lieux Loués dans leur état d'origine, et ce, aux frais du PRENEUR.

B. Travaux effectués par le BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et alors même que la durée des travaux excéderait vingt et un jours, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques, toutes réparations ou tous travaux d'amélioration que le BAILLEUR serait amené à exécuter dans l'immeuble, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le BAILLEUR des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Le PRENEUR devra également souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toute modification des parties communes de l'immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, extension ou surélévation quelconque et même toute modification des Lieux Loués que le BAILLEUR se réserve d'effectuer, dès lors qu'il ne s'agira que d'assurer le passage de réseaux ou canalisations, sans perte significative de surface privative pour le PRENEUR.

Pour la réalisation de l'ensemble de ces travaux, le BAILLEUR s'engage à perturber le moins possible l'activité du PRENEUR dans les Lieux Loués.

Le PRENEUR s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de trente (30) jours à laisser libre accès aux Lieux Loués aux entreprises désignées par le BAILLEUR pour les travaux visés ci-dessus.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation et, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour son exploitation ou pour pénétrer dans les Lieux Loués, sauf recours contre les tiers responsables qui devront toujours laisser le BAILLEUR hors de cause.

Ces travaux seront refacturés au PRENEUR conformément à la grille de répartition des charges selon leur nature en cas de pluralité de locataires.

ARTICLE IX. OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

A. Etat des Lieux Loués

1. Le PRENEUR prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouveront à la Date de Prise d'Effet du Bail, c'est-à-dire à l'état neuf. Le procès-verbal constatant l'Achèvement et la prise de possession des Lieux Loués tiendra lieu d'état des lieux d'entrée et sera réalisé contradictoirement entre les Parties, dans les conditions stipulées infra article XVII-G. Il sera ensuite complété par l'attestation de levée des réserves qui sera établi contradictoirement entre les Parties une fois la dernière réserve levée.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR lors de la prise de possession des Lieux Loués ou en cours de Bail aucun aménagement ou équipement de quelque nature que ce soit, à moins que ceux-ci aient été expressément prévus dans le Descriptif.

Il devra jouir des Lieux Loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre des Lieux Loués ne soient troublés ni par son fait, ni par celui des préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes les précautions pour éviter tous troubles de jouissance des voisins.

2. Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Lieux Loués par le Preneur.

A défaut, il sera effectué par huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente, aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

B. Prescriptions légales et réglementaires

Le PRENEUR devra, pour l'exploitation de son activité, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer à la Date de Prise d'Effet du Bail et ultérieurement. Il supportera les travaux utiles à la mise aux normes des Lieux Loués dans les conditions visées à l'article VIII du Bail.

Il est ici précisé que l'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du BAILLEUR n'implique de la part de ce dernier aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice par le PRENEUR de ses activités, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

n
h

Le PRENEUR devra en conséquence faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des Lieux Loués, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation desdits Lieux Loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits Lieux Loués.

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède seront dans les meilleurs délais transmises à ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire au nom du BAILLEUR tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

En cas de non-respect par le PRENEUR desdites prescriptions législatives ou réglementaires, celui-ci garantit le BAILLEUR contre toutes les conséquences administratives et financières qui en résulteraient.

Enfin et sauf autorisation expresse du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra poser aucune plaque ou inscription si ce n'est celle relative à son activité et dans des conditions à déterminer préalablement avec le BAILLEUR.

C. Jouissance paisible

Le PRENEUR s'engage, d'une manière générale :

- à prêter attention au bon comportement de son personnel et de ses visiteurs afin d'éviter tout trouble de voisinage, étant entendu que le PRENEUR sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Lieux Loués par ses employés, ses fournisseurs ou ses visiteurs ;
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge excessive ni imposer de contraintes excessives aux murs porteurs et aux poteaux (et ce conformément au descriptif technique ci-annexé) ;
- à ne pas exercer de recours contre le BAILLEUR en raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés. Pour permettre au BAILLEUR de faire jouer la garantie des vices cachés dans les délais légaux, le PRENEUR s'engage à informer dans les 48 heures le BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient ;
- à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations, à ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations ou porter atteinte à l'environnement ;
- à ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Lieux Loués des matières toxiques, inflammables ou dangereuses ;

D. Obligations de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement

Le PRENEUR devra maintenir les Lieux Loués constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

E. Environnement – Santé publique

1. Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dans les constructions du BAILLEUR

Le BAILLEUR précise que l'immeuble dans lequel se trouvent les Lieux Loués faisant l'objet d'une construction édifiée postérieurement au 1er juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L1334-14 et suivants du code de la santé publique.

Pour l'exécution des aménagements qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le PRENEUR devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscrit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des lieux Loués et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le PRENEUR ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres alors même que ces aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au BAILLEUR, le tout, sans aucun recours contre le BAILLEUR.

2. *Dispositions relatives à l'état des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)*

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, est annexé au Bail un état des risques et pollutions (Annexe 5).

En outre, l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » et son décret d'application n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

3. *Dispositions relatives aux délimitations des zones à potentiel radon*

En application des dispositions des articles L. 1333-22 du Code de la santé publique et L. 125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR que les Lieux Loués sont situés dans une commune relevant de la zone à potentiel radon telle que précisée au sein de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français. Le BAILLEUR informe en outre le PRENEUR que le niveau du potentiel radon de la commune où sont situés les Lieux Loués est précisé au sein de l'état des risques et pollutions ci-annexé.

4. *Dispositions relatives au risque de légionellose*

Le PRENEUR devra en outre respecter les prescriptions relatives à la surveillance et à la prévention de la légionellose et notamment la circulaire du 23 avril 1999, ainsi que le décret 2004-1331 du 1er décembre 2004 et les arrêtés du 13 décembre 2004 et du 1er février 2010.

5. *Dispositions relatives à la réglementation ERP applicable*

Les Lieux Loués (parking) se situe dans un bâtiment classé recevant du public (E.R.P.), , type PS, suivant l'Arrêté du 1er août 2006 pour les ERP neufs et Articles R111-19 à 19-3 et R111-19-6 du CCH), le BAILLEUR demandera, au maire l'autorisation d'ouverture au public un mois avant la date prévue d'ouverture. Le Bailleur maintiendra informée le PRENEUR de ses démarches et de la date de passage de la commission de sécurité.

6. *Diagnostic de performance énergétique*

L'immeuble n'étant pas soumis au Diagnostic de Performance Energétique, conformément à l'article R134-1 du code de la Construction modifié par le Décret n°2008-461 du 15.05.2008, une attestation sur l'honneur établie par la SARL Montpellier Logis – AADENA – Les Cyclamens 10 rue des Azalées (34070) MONTPELLIER, en date du mardi 17 mai 2022, justifiant que les Lieux Loués ne sont pas soumis au diagnostic de performance énergétique conformément à l'article R134-1 du code de la Construction modifié par le Décret n°2008-461 du 15.05.2008» est annexée au présent bail (annexe 6).

u
h

F. Visite des lieux

1. En cours de Bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Lieux Loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, à charge pour le BAILLEUR, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR par écrit au moins quarante-huit heures à l'avance.

Le PRENEUR devra également laisser pénétrer dans les Lieux Loués les ouvriers ayant à effectuer les travaux qui seraient décidés par le BAILLEUR en cours de Bail.

2. En cas de vente des Lieux Loués ou de relocation en fin de Bail

Le BAILLEUR se réserve pour lui ou pour toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les Lieux Loués du lundi au vendredi de 9 heures à 17 heures afin de les faire visiter par tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire potentiel à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR par courrier électronique au moins quarante-huit heures à l'avance.

Si les Lieux Loués sont mis en vente, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un callcot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les Lieux Loués sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

ARTICLE X. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

A. Assurance exploitation du PRENEUR

Le PRENEUR fera assurer par une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation :

- les dommages causés aux aménagements, installations, agencements et embellissements des Lieux Loués, objet des présentes exécutés ou non à ses frais et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du PRENEUR des Lieux Loués.
- les dommages causés aux mobiliers, matériels, aux marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit notamment, contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, etc.
- ses pertes d'exploitation.

Ces assurances devront couvrir au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants : incendie/explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens, dégât des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection incendie, actes de terrorisme et de vandalisme, vol et tentative de vol, bris de glace et prévoir des garanties de recours des voisins et des tiers et des pertes d'usage pour un montant minimum de deux ans de loyers.

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires de ses responsabilités à l'égard du BAILLEUR, des voisins et des tiers, ainsi que toutes responsabilités inhérentes à son activité et les risques liés à l'environnement.

Si le PRENEUR a la jouissance d'un ou plusieurs emplacements de stationnement, il s'engage à assurer sa responsabilité civile en raison du ou des véhicules garés et à exercer tout recours direct en raison de vol ou dommage subi par lui-même ou par son véhicule, le BAILLEUR déclarant, conformément à l'article 1725 du Code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble de jouissance qui pourrait être apporté par des tiers et décline toute responsabilité pour les accidents ou vols survenant au véhicule.

Le PRENEUR s'engage à justifier de la souscription des garanties à sa charge et du paiement des primes correspondantes (via la fourniture d'un quitus de la Compagnie d'assurance) huit (8) Jours avant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les attestations d'assurance et les quitus de paiement des primes suivantes seront ensuite communiqués au Bailleur tous les ans à la date anniversaire de prise d'effet du Bail.

B. Assurance du BAILLEUR

Pendant toute la durée du Bail, le BAILLEUR assurera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance de son choix notoirement solvables, les risques ci-après, définis portant sur les Lieux Loués et contractera à ce titre :

- une assurance « dommages matériels » garantissant notamment les bâtiments proprement dits, les biens immobiliers par destination ou par incorporation, les biens mobiliers lui appartenant, le recours des voisins et des tiers pour les dommages corporels, matériels et immatériels, la perte de 24 mois de loyers et de surloyers, et les différents risques annexes que le BAILLEUR seul aurait choisi d'assurer (tel par exemples les honoraires d'experts) contre notamment, mais non pas limitativement, les risques d'incendie, foudre, explosion, chute d'avions, dégâts des eaux, attentats, terrorisme, catastrophes naturelles, dommages électriques et tous autres événements que le BAILLEUR à son seul gré estime nécessaires. Les garanties de la police s'exerceront en « valeur à neuf ».
- une assurance « Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au BAILLEUR du fait de la propriété, gestion, fonctionnement des services collectifs des Lieux Loués et du personnel du BAILLEUR employé à cet effet.

Les montants de garantie des polices ci-dessus seront choisis par le BAILLEUR sans que le PRENEUR puisse il n'y opposer ni refuser de rembourser les primes correspondantes. De même, il est entendu que le BAILLEUR est libre d'assurer tous autres risques relatifs à l'Immeuble comme bon lui semble, le PRENEUR acceptant de rembourser la quote-part des primes correspondant aux Lieux Loués.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR (dès que le PRENEUR en aura eu connaissance) de tout événement susceptible d'engager la garantie au titre des assurances du BAILLEUR et lui fournira toutes précisions nécessaires pour la déclaration ou instruction du sinistre.

Le PRENEUR laissera libre accès aux Lieux Loués aux assureurs du BAILLEUR et à leurs experts en cas de sinistre, à tout moment. Le PRENEUR fournira à ses frais (sans attendre une demande spécifique de la part du BAILLEUR) toute information dont le BAILLEUR ou ses assureurs aura besoin pour la souscription et gestion des dites polices et pour l'instruction ou règlement des sinistres, et toutes informations relatives à des faits susceptibles de modifier l'appréciation des risques couverts par les assureurs du BAILLEUR.

Le PRENEUR respectera tout engagement lui incombant tant vis-à-vis du BAILLEUR que vis-à-vis des assureurs de celui-ci ou de toute autorité compétente, concernant la sécurité des Lieux Loués,

Le PRENEUR reconnaît que les assurances ainsi souscrites par le BAILLEUR seront assujetties aux termes, conditions, exclusions, dispositions et primes acceptées par le BAILLEUR et indiquées dans lesdites polices. Il s'interdit de s'opposer aux dispositions de celles-ci.

C. Renonciation à recours

Le PRENEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR, ses mandataires et leurs assureurs et à obtenir la même renonciation de ses éventuels sous-locataires et assureur de ces derniers.

Réciproquement, le BAILLEUR renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à informer leurs assureurs respectifs des termes du présent article.

D. Primes - sinistres

Les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications, suspensions ou résiliation de garantie.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

E. Obligations en cas de sinistre

Le PRENEUR aura obligation de déclarer à sa Compagnie d'assurance tous les sinistres survenus dans les Lieux Loués, quand bien même il n'en résulterait pas de dégâts apparents. Il adressera simultanément au BAILLEUR copie de sa déclaration.

En cas de sinistre, le montant des indemnités versées au PRENEUR sera immédiatement déposé sur un compte bancaire du choix du PRENEUR. Lesdites sommes ne pourront être qu'affectées à la réparation des désordres à la suite du sinistre.

F. Responsabilités et recours

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, les mandataires du BAILLEUR et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de ses propres assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR, son personnel, ses fournisseurs ou ses visiteurs pourraient être victimes dans les Lieux Loués.
- en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, de l'électricité, et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs ou propres aux Lieux Loués.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante,
- en cas d'accidents ayant des conséquences corporelles, matérielles ou immatérielles survenant dans les Lieux Loués ou du fait des Lieux Loués pendant le cours du Bail, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR supportant toute responsabilité en résultant à l'égard de son personnel, de ses fournisseurs, du BAILLEUR ou des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
- en cas de vice ou défaut des Lieux Loués, ou en cas de trouble de jouissance résultant d'une cause indéterminée, le PRENEUR renonce à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil. Nonobstant ce qui précède le BAILLEUR s'engage cependant à mobiliser les garanties dont il disposera lui-même à l'égard des constructeurs,
- en cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

En outre, il est expressément convenu que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux Lieux Loués par troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

G. Sécurité

Le PRENEUR se soumet à tous les règlements et à toutes les prescriptions de sécurité, telles qu'elles résultent des règlements en vigueur. Il devra, en outre, faire respecter par son personnel, l'interdiction de fumer partout où elle est édictée, et supporter les frais de mise en place des extincteurs en nombre et qualité convenable vis-à-vis des marchandises entreposées, du matériel, du mobilier et agencements lui appartenant et les règles correspondantes édictées par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances.

Dans l'éventualité où lesdites installations seraient ponctuellement ou temporairement non conformes aux règles de l'APSAD, le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du BAILLEUR.

ARTICLE XI. DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

A. Destruction en totalité

W

n

Si les Lieux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre de polices visées à l'Article X du Bail étant acquis au BAILLEUR.

Par exception à ce qui précède, si le BAILLEUR, d'un commun accord avec le PRENEUR, décide, dans un délai maximum de six mois suivant la survenance du sinistre, de reconstruire les Lieux Loués, alors le Bail se poursuivra, les loyers étant payés par l'assurance perte de loyers.

Le BAILLEUR devra avoir achevé les travaux de reconstruction dans un délai maximum de vingt-quatre mois à compter de la survenance du sinistre.

A défaut d'un accord des Parties dans ledit délai de six mois pour reconstruire les Lieux Loués, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, à la demande de l'une ou l'autre des Parties.

B. Destruction partielle

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des Lieux Loués ou si les Lieux Loués sont rendus inutilisables, en partie, à la suite d'un sinistre quelconque, le Bail se poursuivra de plein droit et le BAILLEUR étudiera la possibilité dans un délai de six mois suivant la survenance du Sinistre de reconstruire les Lieux Loués dans un délai maximum de deux ans suivant la survenance du sinistre. Deux hypothèses sont alors possibles :

- 1^{ère} Hypothèse : Remise en état de la partie détruite

Si le BAILLEUR décidait la remise en état des Lieux Loués, le loyer continuerait à être dû sans diminution, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, les loyers étant alors payés par le PRENEUR pour la partie non détruite des Lieux Loués et par l'assurance perte de loyers dont il est fait état à l'article X, pour la partie détruite des Lieux Loués et ce pendant toute la période de remise en état. Le Bail se trouvera de plein droit reporté sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

- 2^{ème} Hypothèse : Absence de remise en état de la partie détruite

Pour le cas où, le BAILLEUR renoncerait à la reconstruction des Lieux Loués, le BAILLEUR en informera le PRENEUR.

Le Bail se trouvera alors résilié sans indemnités pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'Article X ci-dessus étant acquis au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR en ce qui concerne la privation de jouissance.

ARTICLE XII. TRANSMISSION DU CONTRAT

A. Faculté de substitution

Le BAILLEUR aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qui se porterait acquéreur de l'immeuble sans que cela entraîne une quelconque modification des charges et conditions du Bail, l'acquéreur étant tenu de poursuivre le Bail conformément aux dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Toutes les garanties présentes et à venir relatives à la signature ou à l'exécution du Bail, notamment le dépôt de garantie, seront transférées automatiquement à l'acquéreur de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où une garantie autonome à première demande aurait été remise par le PRENEUR au BAILLEUR, le PRENEUR s'engage à transférer le bénéfice de ladite garantie au nouveau propriétaire de l'immeuble ou à la faire renouveler si le BAILLEUR le juge nécessaire.

B. Cession

1. Le droit au Bail ne pourra être cédé en totalité ou en partie par le PRENEUR si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

La cession devra être effectuée par acte notarié. Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier, au moins un mois avant la date prévue pour la signature. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession.

Le PRENEUR demeurera garant solidairement avec le CESSIONNAIRE, du paiement du loyer, des taxes, des charges et toute autre somme due au titre du Bail comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail. Cette garantie continuera à courir jusqu'à l'expiration du présent Bail et en cas de renouvellement du Bail pendant la durée du renouvellement.

Le BAILLEUR s'engage en contrepartie à informer le PRENEUR de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR dans le mois suivant la cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

2. Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le PRENEUR s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le BAILLEUR étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice, à frais partagés par moitié entre BAILLEUR et PRENEUR. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le BAILLEUR, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du BAILLEUR aux droits qu'il tient du Bail et de l'historique de la relation locative.

C. Sous-location

1. Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des Lieux Loués au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, est interdite.
2. Par dérogation à cette interdiction de principe, le PRENEUR pourra, après en avoir informé par écrit le BAILLEUR, sous-louer librement les Lieux Loués, à une ou plusieurs sociétés de son groupe, en partie ou même en totalité mais en ce dernier cas à la condition impérative que l'ensemble soit loué à plusieurs sous-locataires, la sous-location totale à un seul sous-locataire demeurant dans tous les cas, interdite.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail.

Par « sociétés du groupe du PRENEUR », les Parties entendent toute société contrôlée, directement ou indirectement à titre exclusif ou conjoint par le PRENEUR ou sa société-mère, au sens des dispositions de l'article L.233-3 I du Code de commerce.

Les Lieux Loués ont un caractère indivisible dans la commune intention des Parties. Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, les clauses du Bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier. De même, le sous-locataire devra déclarer parfaitement savoir et reconnaître que les locaux étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du BAILLEUR.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

En toute hypothèse, le contrat de sous-location devra reprendre intégralement les termes du présent article qui s'imposera au sous-locataire.

A défaut, la sous-location sera réputée irrégulière.

D. Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion entre le PRENEUR et une société tierce ou d'apport partiel d'actif du PRENEUR à une société tierce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, et de ses accessoires (taxes, charges, frais et toute autre somme due) que pour l'exécution des conditions du Bail, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre ladite société, le tout sous peine de résiliation du Bail.

Au cas où la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport ne présenterait pas de garanties suffisantes de l'avis du BAILLEUR, ce dernier pourra exiger, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement bancaire, pour le paiement des loyers, accessoires, taxes, charges et toute autre somme due ainsi que pour l'exécution des conditions du Bail.

ARTICLE XIII. RESTITUTION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR devra rendre les Lieux Loués en parfait état de propreté.

Toutes améliorations deviendront la propriété du BAILLEUR par voie d'accession en fin de bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura cependant la faculté alternative d'exiger la dépose et l'enlèvement, aux frais exclusifs du PRENEUR, de tout ou partie des éléments susvisés.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne restituerait pas les Lieux Loués dans un parfait état de propreté ou totalement libérés, il sera alors redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité journalière égale à 1,5 fois le montant hors taxe du dernier loyer, augmenté de la provision sur charges et toute autre somme due calculés *pro rata temporis* et majorée de la TVA au taux alors en vigueur payable à semaine échue, pendant le temps d'immobilisation des Lieux Loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR, sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

ARTICLE XIV. CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois suivant sa survenance.

En cas de modification des statuts du PRENEUR (transformation, changement de dénomination, ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, (etc ...), celui-ci devra signifier au BAILLEUR dans le mois suivant la modification, le changement intervenu.

ARTICLE XV. CLAUSE RESOLUTOIRE

1. A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et de tous les frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du Bail ou enfin à défaut d'exécution d'une seule des conditions du Bail, ou d'une obligation imposée au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

4
K
N

Le PRENEUR ne pourra en aucune circonstance se prévaloir de la présente clause pour provoquer la résiliation du Bail en vertu de son propre manquement.

Si le PRENEUR se refusait à quitter les Lieux Loués, le manquement, le jeu de la présente clause résolutoire et l'expulsion du PRENEUR, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourront avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire.

2. L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des Lieux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail ou à l'expiration de celui-ci, sera établie forfaitairement sur la base du montant du dernier loyer hors taxe majoré de 50%, augmenté de la provision sur charges et de toute autre somme qui serait due au titre du Bail sans préjudice du droit du BAILLEUR d'obtenir réparation du préjudice subi.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, pour quelque raison que ce soit, le montant total des loyers payés d'avance ainsi que le dépôt de garantie et toute autre somme versée au titre du Bail resteront acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, quinze (15) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

ARTICLE XVI. INTERETS DE RETARD - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail, le BAILLEUR percevra de plein droit, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, un intérêt de retard calculé sur la base du taux d'intérêt appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10%. Le BAILLEUR sera en droit de compenser les intérêts avec toute somme qu'il pourrait éventuellement devoir au PRENEUR.

A défaut de paiement du loyer, de ses accessoires et de toute somme exigible au titre du Bail, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application des intérêts de retard et de la clause résolutoire.

ARTICLE XVII. CONDITIONS PARTICULIERES A LA PERIODE DE CONSTRUCTION ET JUSQU'A LA MISE A DISPOSITION DES LIEUX LOUÉS

A. Conditions suspensives

Le Bail n'est subordonné à aucune condition suspensive.

B. Désignation des biens à construire

Les biens à construire sont désignés supra article II.

C. Conditions générales d'exécution des Travaux

Le BAILLEUR s'oblige à faire édifier les Lieux Loués conformément au dossier de demande de permis de construire, déposé le 20/08/2021, au permis de construire n° PC 41 047 21 A0008 obtenu le 30/12/2021, et ses éventuels modificatifs, ainsi qu'aux plans et descriptif technique ci-après annexés qui constituent les documents techniques liant LE BAILLEUR au PRENEUR.

Il est rappelé que ces documents techniques joints en annexe ont fait l'objet d'échanges et de mises au point entre le PRENEUR et les entreprises retenues par le BAILLEUR pour la construction, de telle sorte que le PRENEUR a pu s'assurer et confirmer que les Lieux Loués, tel qu'ils résultent des documents techniques joints en annexe, correspondent à ses besoins, et donc à la destination contractuelle que le PRENEUR entend faire de ceux-ci.

Les procédés produits, références ou marques prévus aux documents techniques pourront être, pour des raisons techniques, de fabrication ou d'approvisionnement modifiés par le constructeur, à la condition qu'ils soient remplacés par des produits, références ou marques similaires de qualité au moins équivalente.

Enfin il est rappelé que le BAILLEUR, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sera seul qualifié pour donner ou faire donner par le constructeur les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, pour valider et ordonner la réalisation de travaux supplémentaires ou modificatifs, pour prononcer ou faire prononcer par le constructeur la réception des ouvrages, et pour faire lever les réserves dont ils auraient pu faire l'objet. Par conséquent le PRENEUR s'interdit tout contact direct avec le constructeur et ne pourra donner aucune instruction à ce dernier.

En cours de construction, le PRENEUR, en raison des risques inhérents à tout chantier, s'interdit de pénétrer sur ledit chantier sans l'autorisation préalable du BAILLEUR. Si une telle autorisation lui est donnée, il s'oblige à respecter toutes les consignes de sécurité qui lui seront données.

D. Travaux d'Aménagement

Sans objet

E. Travaux Modificatifs

Seront réputés travaux modificatifs (ci-après, les « Travaux Modificatifs ») tous les travaux supplémentaires ou modificatifs résultant d'un des événements suivants :

- a. survenance d'une non-conformité de sol par rapport aux hypothèses prises en compte en Annexe 7 en termes de géotechniques et/ou de pollution existante ;
- b. découverte, enlèvement ou traitement d'ouvrages existants et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- c. les travaux induits par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction des Lieux Loués,
- d. tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail ;

F. Mise à Disposition des Lieux Loués

1. Commencement et Décompte du délai de réalisation des Travaux

Le BAILLEUR informe le PRENEUR du démarrage des travaux intervenu le 30 mars 2022. Comme condition essentielle et déterminante des présentes, le BAILLEUR s'engage à mener les travaux de construction des Lieux Loués conformément au planning joint en ANNEXE N°4 de telle manière qu'ils soient achevés et que les Lieux Loués soient mis à la disposition du PRENEUR au plus tard dans un délai de 21 mois suivant le démarrage des Travaux, éventuellement prorogé par les causes légitimes de suspension de délai énoncées à l'article XVII-F 2°).

Le BAILLEUR s'engage à indiquer au PRENEUR le mois au cours duquel interviendra la livraison des Lieux Loués, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois (3) mois à l'avance.

2. Suspension du délai de mise à disposition des Lieux Loués

Le délai de mise à disposition fixé sera prolongé de plein droit d'une durée égale au retard équivalent ou consécutif aux (i) causes légitimes de suspension détaillées ci-après ainsi qu'au (ii) nombre de jours nécessaires pour remettre le chantier dans l'état dans lequel il se trouvait avant la survenance des événements suivants, et pour remobiliser les entreprises.

Les causes légitimes justifiant d'une suspension du délai de livraison sont les suivantes :

- les prorogations de délais conventionnelles dues aux Travaux Modificatifs demandés par le PRENEUR,
- les intempéries prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
GEL Température minimale (inférieure ou égale au critère) mesurée à 7h00	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité, dallage Y compris délai nécessaire au dégel du Terrain	-2°C 0°C +2°C 0°C
GEL / DEGEL	VRD / GO	Impossibilité de réalisation pendant la période de dégel
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS hauteur maximum constatée des précipitations lors des dernières 24 heures	Terrassements, V.R.D. Gros Œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade Etanchéité	3 mm 10 mm 0 mm 0 mm
RAFALES DE VENT Vitesse minimale (supérieure ou égale au critère)	Gros œuvre, Travaux de grutage, Charpente, Couverture, Bardage, Revêtement de façade	50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h
NEIGE hauteur d'enneigement maximum constatée	Terrassements, VRD Gros œuvre Charpente, Couverture, Etanchéité, Bardage ou Revêtement de façade	5 cm 1 cm 1 cm 1 cm 1 cm
TEMPERATURE MAXIMALE RELEVÉE (égale ou supérieure à)	Etanchéité, Dallage	30°
HUMIDITE DU SOL / TENEUR EN EAU MAXIMUM	TERRASSEMENT / VRD / TRAITEMENT	19,5%
BROUILLARD	GRUTAGE	VISIBILITE INFERIEURE A 100 METRES

Ces intempéries seront dûment justifiées par un des documents suivants i) la production des relevés météorologiques de la station la plus proche du terrain d'assiette de l'immeuble, (ii) une attestation émise par le Coordonnateur SPS ou par le bureau de Contrôle du Projet ou (iii) dans le cas d'une barrière de dégel, la production d'une copie de l'arrêté ayant instauré cette barrière de dégel.

- les journées pour lesquelles le bureau de contrôle ou le coordonnateur SPS aura constaté une impossibilité de travailler,
- les journées pour lesquelles la mise en œuvre des produits est impossible suivant les recommandations mentionnées dans les fiches techniques des produits,
- Les nouvelles contraintes et conséquences imposées par la pandémie de COVID-19 (telles que risque de nouvelle vague de contamination, nouveau confinement, nouvelles contraintes imposées par l'état d'urgence sanitaire, nouvelles contraintes liées au guide

des préconisations de l'OPPBTP non connues à ce jour) ainsi que de tous autres virus, épidémies ou pandémies qui affecteraient la réalisation du Projet,

- les grèves, qu'elles soient générales ou particulières à la catégorie socioprofessionnelle du bâtiment et à ses industries annexes, ses fournisseurs et aux transporteurs concernés par les présents travaux et qui perturberaient notablement le chantier,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, émeutes, manifestations violentes, cataclysmes, secousses sismiques ou inondations, actes de terrorisme, les chutes d'aéronef, les incendies et les accidents de chantier et tout autre cas de force majeure ou fortuit,
- les décisions administratives ou judiciaires non directement imputables au BAILLEUR de suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux,
- les contraintes de quelque nature que ce soit imposées par un tiers entraînant une restriction des conditions d'accès au chantier,
- les retards induits par toute exigence non connue à ce jour des services de l'administration chargés de l'instruction des différentes autorisations nécessaires à la construction de l'Immeuble,
- les retards imputables aux travaux modificatifs réclamés par le PRENEUR (au sens de l'Article XVI – E) et la prolongation de délai convenue,
- Les retards imputables aux services concessionnaires,
- Les incendies et accidents de chantier,
- les retards imputables à la nécessité d'effectuer un diagnostic ou des fouilles archéologiques ou de traiter des vestiges archéologiques découverts en cours de chantier,
- les retards imputables à une éventuelle pollution du sol ou du sous-sol, ainsi que ceux liés à toute opération de dépollution,
- les retards liés à la découverte, l'enlèvement ou traitement d'ouvrages existants tels que des réseaux ou des engins explosifs rencontrés lors des Travaux et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR, avant la signature du Bail,
- les retards imputables à une non-conformité du sol (géotechnique ou pollution) par rapport aux hypothèses prises en compte en ANNEXE N°7
- les retards résultant de tout recours, gracieux, hiérarchique ou contentieux exercé à l'encontre du permis de construire (initial ou modificatif
- les retards imputables à toute mise en redressement judiciaire ou liquidation judiciaire d'un locateur d'ouvrage ou d'un sous-traitant engagé pour la construction de l'Immeuble,
- tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du Bail et ayant une incidence sur le délai de construction de l'Immeuble.
- La rupture d'approvisionnement en énergie non imputable au BAILLEUR

G. Achèvement des travaux des Lieux Loués

1. Définition de l'Achèvement

Il est précisé que les Parties entendent par achèvement (ci-après l' « **Achèvement** ») se référer à la notion contenue dans l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Les défauts, réserves ou vices ne gênant pas une entrée dans les Lieux Loués pour le PRENEUR et un début d'exploitation ne pourront être allégués pour retarder la constatation de l'achèvement des travaux des Lieux Loués et la date de prise d'effet du Bail.

Les malfaçons, imperfections ou défauts de conformité pourront faire l'objet de réserves que le Bailleur sera tenu de lever dans les délais prévus à l'article XVII – G 3°).

2. Invitation à constater l'Achèvement

2.1 En respectant un préavis de huit (8) jours calendaires au moins, le BAILLEUR invitera le PRENEUR, à constater l'Achèvement au jour et à l'heure que le BAILLEUR fixera.

Lors de cette réunion, il sera établi un procès-verbal de constatation de l'Achèvement.

Le procès-verbal constatant l'Achèvement indiquera :

- la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- le dernier indice ILAT publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer ;
- les réserves formulées par le PRENEUR n'empêchant pas la mise à disposition des Lieux Loués et qui devront être levées dans un délai de trois (3) mois au plus tard suivant l'Achèvement;
- le règlement et cahier des charges de l'ASL ou de l'AFUL

Ce procès-verbal signé par les Parties vaudra avenant au Bail.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai maximum de 10 jours après la date de la seconde convocation.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura la faculté de dresser un procès-verbal de mise à disposition ou un procès-verbal de carence :

- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le présent Bail prendra effet à la date de la 1^{ère} convocation à laquelle le Preneur ne s'est pas présenté. Le Preneur sera alors tenu au respect de l'ensemble des clauses et conditions du présent Bail.

- Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de carence, le présent Bail sera caduc de plein droit. Le Bailleur pourra immédiatement et librement disposer des Lieux Loués. Dans cette hypothèse de carence, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à douze (12) années de loyer à laquelle s'ajoutera le dépôt de garantie.

Dès la signature du procès-verbal de constatation de l'Achèvement et si le PRENEUR reconnaît l'Achèvement, il sera procédé à la remise des clés au PRENEUR pour valoir livraison et prise de possession et le Bail entrera en vigueur.

Le PRENEUR pourra faire mentionner dans le procès-verbal les réserves qu'il souhaitera formuler quant aux éventuelles malfaçons et/ou défaut de conformité avec les prévisions du Bail. Le BAILLEUR, quant à lui, aura la possibilité d'accepter ou de contester les réserves formulées par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra refuser de constater l'achèvement et prendre possession des Lieux Loués que dans le cas où (i) le Projet n'est pas achevé conformément aux dispositions de l'Article XVII-C-4 et/ ou (ii) la commission de sécurité émet un avis défavorable pour l'ouverture de l'Immeuble classé ERP type PS.

En cas de désaccord du PRENEUR sur l'achèvement proposé par le BAILLEUR et/ou sur les réserves refusées par le BAILLEUR, le PRENEUR, sous peine de forclusion, pourra décider dans un délai de 15 jours de demander au Tribunal Judiciaire de Paris de désigner un expert aux fins de se prononcer sur la réalité de l'Achèvement et/ou sur les réserves formulées par le PRENEUR qui ont été contestées par le BAILLEUR.

A défaut de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, les Lieux Loués seront considérés comme étant achevés et le BAILLEUR sera tenu de lever uniquement les

réerves validées par les deux parties dans le PV de livraison conformément à l'Article XVII-C-6) suivant.

En cas de présentation d'une demande dans ce délai de 15 jours, l'avis du Tiers Expert liera définitivement les Parties et sera rendu dans les conditions de délai et de forme décrites ci-après.

Si, en ce qui concerne l'Achèvement le Tiers Expert conclut :

- à l'Achèvement : les Lieux Loués seront réputés avoir été achevés le jour auquel le BAILLEUR aura invité le PRENEUR à constater l'Achèvement ;
- au non-Achèvement : le BAILLEUR sera tenu d'effectuer tous les travaux nécessaires pour y remédier avant de convier le PRENEUR et le Tiers Expert à une nouvelle visite de constatation de l'Achèvement.

Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut :

- à la réalité de l'ensemble des réserves formulées, celles-ci feront l'objet de travaux par le BAILLEUR de sorte à être levées, au plus tard dans les trois mois d'émission d'un rapport de constatation par le Tiers Expert de la réalité des réserves, et tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du BAILLEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut au mal fondé de l'ensemble des réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultants de l'intervention du Tiers Expert seront mis à la charge du PRENEUR.
- Si, en ce qui concerne les réserves contestées par le BAILLEUR, le Tiers Expert conclut à la fois au mal fondé de certaines réserves et la réalité d'autres réserves formulées par le PRENEUR, tous les frais résultant de l'intervention du Tiers Expert seront partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR au prorata des réserves validées ou invalidées par l'Expert (par exemple, si parmi les réserves contestées par le BAILLEUR, le PRENEUR a formulé 10 réserves et que l'Expert n'en valide que 6, le PRENEUR supportera 40% des frais de l'Expert et le BAILLEUR 60%). L'ensemble des réserves validées par le Tiers Expert feront alors l'objet de travaux par le BAILLEUR de façon à être levées au plus tard dans les trois mois d'émission du rapport de contestation par le Tiers Expert de la réalité des réserves.

Le BAILLEUR s'engage à produire au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail :

- Une attestation ou le rapport final du contrôleur technique sans avis défavorable,
- Une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées

Le rapport de la commission de sécurité ainsi qu'une copie de l'arrêté d'ouverture seront remis au PRENEUR au plus tard dans les trois mois suivant la prise d'effet du bail.

3. *Levée des réserves*

Le BAILLEUR devra lever ou faire lever les réserves validées par les deux Parties portées au procès-verbal constatant l'Achèvement dans les 3 mois à compter de l'Achèvement ou de la remise du rapport du Tiers Expert confirmant la justification des réserves. Toutefois, en ce qui concerne les réserves éventuelles liées aux espaces verts, eu égard à la saisonnalité, le délai de reprise sera de 12 mois à compter de l'Achèvement de l'Immeuble.

Le PRENEUR s'oblige à laisser les entreprises du BAILLEUR accéder à l'Immeuble afin de leur permettre d'effectuer les travaux de levée des réserves ; le BAILLEUR devra faire ses meilleurs efforts pour éviter que les interventions de ses entreprises perturbent anormalement l'activité du PRENEUR.

ARTICLE XVIII. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le PRENEUR d'un bien immobilier de toute nature, doit être informé par le BAILLEUR des risques auxquels ce bien est exposé.

A cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations émises par la Préfecture où est situé l'immeuble, est joint en ANNEXE N°5.

ARTICLE XIX. PIECES CONTRACTUELLES,

Font partie intégrante du Bail les annexes suivantes

- Annexe 1. : Descriptif technique*
- Annexe 2. : Dossier de demande de permis de construire déposé le 27/08/2021*
- Annexe 3. : Arrêté de permis de construire du 26/01/2022 et ses attendus*
- Annexe 4. : Planning de réalisation*
- Annexe 5. : ERP*
- Annexe 6. : Attestation Diagnostic de performance Energétique*
- Annexe 7. : Etude de sol G2 AVP de géotechnique SAS Ind A du 09 février 2021,
Etude de sol G2 PRO de géotechnique SAS Ind A du 19 octobre 2021
Etude de pollution de géotechnique SAS Ind A de février 2020*
- Annexe 8. : Modèle de Garantie de paiement autonome à première demande*

En cas de contradiction entre le Bail et ses annexes, le Bail prévaudra. Les documents contractuels cités dans la présente clause constituent l'intégralité de l'accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR et annulent tous les documents antérieurs tels que notamment accords écrits ou oraux, négociations, lettres d'intentions et autres qui seraient intervenus entre les Parties.

ARTICLE XX. CONSENTEMENT DES PARTIES

Le présent Bail a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il a une parfaite connaissance et compréhension des clauses du Bail dont il a préalablement reçu le projet afin de l'étudier et de solliciter le cas échéant l'avis de ses conseils juridiques et/ou techniques.

En outre, chaque Partie a obtenu de son cocontractant les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

En conséquence, les Parties reconnaissent que ce contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et non un contrat d'adhésion

Si une des dispositions du Bail venait à être invalidée par un tribunal ou serait contraire à toute législation actuelle ou future, les Parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher dans les meilleurs délais aux fins de conclure un avenant permettant de maintenir sous une autre forme l'équilibre économique que chacune des Parties était en droit d'attendre avant l'invalidation des dispositions du Bail.

ARTICLE XXI. TRIBUNAUX COMPETENTS

Pour tous les litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation et/ou la validité du présent Bail, les Parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire de Paris.

ARTICLE XXII. CLAUSE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du présent Bail, les Parties pourront recueillir, collecter et/ou avoir accès à des données à caractère personnel (les « DCP ») au sens du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (le « RGPD »), relatives à des personnes physiques communiquées par l'autre Partie.

Chaque Partie devient responsable de traitement des données qu'elle collecte auprès de l'autre Partie et s'engage à traiter ces DCP dans le respect des lois et réglementations applicables en matière de protection des données, notamment le RGPD, la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique et

Libertés » et ses modifications successives notamment celles transposant le RGPD (ci-après la « Réglementation RGPD Applicable »).

Les traitements réalisés sur les DCP ont pour exclusive finalité la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du Bail et de ses renouvellements successifs.

Les DCP sont destinées aux services internes de la Partie destinataire des DCP, qui en ont besoin pour la conclusion, la gestion et/ou l'exécution du présent Bail. Elles ne sont pas susceptibles d'être transférées et communiquées à des sous-traitants et/ou prestataires, sauf à ce que ces derniers aient besoin d'avoir accès à ces DCP pour la gestion et l'exécution du présent Bail et ce sous réserve qu'ils prennent des mesures similaires à celles prévues à la présente clause pour assurer un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP.

Elles peuvent être transmises aux autorités compétentes, à leur demande, dans le cadre de procédures judiciaires, de recherches judiciaires et de sollicitations d'information des autorités ou afin de se conformer à d'autres obligations légales. Si les DCP sont transférées en dehors de l'Union Européenne, les Parties s'engagent à transférer les DCP vers un pays bénéficiant d'une décision d'adéquation de la Commission européenne ou à mettre en place des mesures assurant un niveau de protection adéquat et suffisant des DCP, telles que la signature de « clauses contractuelles types » de la Commission européenne.

Les DCP collectées sont conservées pour la durée nécessaire à l'accomplissement de ces finalités ou conformément à ce que la Réglementation Applicable exige ou conformément aux normes et recommandations de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Conformément à la Réglementation Applicable, les titulaires des DCP (ou « personnes concernées » au sens du RGPD) bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement des données les concernant. Ils peuvent également, le cas échéant, en demander la portabilité et peuvent s'opposer aux traitements de leurs données ou en demander la limitation. Enfin, les titulaires de ces données peuvent émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de leurs données personnelles après leur décès. Chacune des Parties transférant des DCP à l'autre Partie garantit que les titulaires des DCP ont été informés de ces droits préalablement à la collecte des DCP et que le transfert est réalisé en conformité avec la Réglementation Applicable.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, d'opposition et de rectification des Données à Caractère Personnel pour des raisons légitimes. Ces droits peuvent être exercés par courrier électronique à l'adresse suivante:

Pour le Bailleur : dataprivacy@groupeidec.com
Pour le Preneur : e.loiselet@aquavithal.fr

ARTICLE XXIII.ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- Pour le Bailleur, en son siège social
- Pour le Preneur, en son siège social

En deux exemplaires originaux,

Fait et passé à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, Le 13/07/2022

LE BAILLEUR

SILO CAMPUS 41
37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 894 195 817

LE PRENEUR

5- Levée droit de préemption mairie

h



LA CHAUSSÉE SAINT-VICTOR
MAIRIE

05 FEV. 2024

Le Maire

à

FIDAL AVOCATS
Maître Dominique LEMAIRE
37 quai Ulysse Bernard
CS 14327
41043 BLOIS Cedex

N/Réf. : SB/GG/CC

La Chaussée-Saint-Victor,
le mercredi 31 janvier 2024

OBJET : courrier du 25/01/2024 - droit de préemption 146B avenue Maunoury (41260)

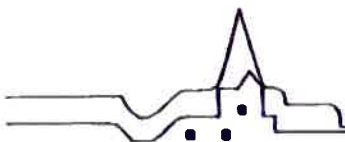
Maître,

Je vous confirme que le conseil municipal n'a pas, à ce jour, délimité de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire

Stéphane BAUDY



Place Etienne Régnier - B.P. 50054 - 41261 La Chaussée Saint-Victor cedex

Tél. 02 54 55 40 40 - Fax 02 54 56 06 55 - E-mail : mairie@lcsv.fr

6- Accord bailleur sur transfert BEFA du 14 mars 2024

h

**GAILLETROUS
CAMPUS 41**

**SILO
CAMPUS 41**

Les soussignées :

- 1- La société **GAILLETROUS CAMPUS 41**
Société civile au capital de 3 000 Euros,
Demeurant 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de PARIS 894 229 442
- 2- La société **SILO CAMPUS 41**
Société civile au capital de 3 000 Euros,
Demeurant 37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS
Immatriculée au RCS de PARIS 894 195 817

Représentées par Monsieur Lionel MARY, agissant en sa qualité de Gérant

Dénommées le « BAILLEUR »

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIIT :

- 1- Par acte sous seing privé en date du 13 juillet 2022, le BAILLEUR a conclu avec la société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital 54 600 Euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) 146 Bis Avenue Maunoury, Entrée B, immatriculée au RCS de BLOIS 400 186 730, et la SCI SILO CAMPUS 41, société civile au capital de 3 000 Euros, dont le siège social est 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS 894 195 817, deux baux commerciaux en état futur d'achèvement (ci-après « BEFA ») sis à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260) prolongement de la Rue Copernic.
- 2- La société BLEU MARINE (PRENEUR) a informé le BAILLEUR qu'elle envisageait d'apporter son fonds de commerce ainsi que les 2 contrats de BEFA à la société A2SB, société par actions simplifiée au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR (41260), 146 Bis Avenue Maunoury, Entrée B, immatriculée au RCS de BLOIS 977 939 867.
- 3- Aux termes de l'article XII, Transmission du contrat des 2 BEFA, il est précisé que la cession devra être effectuée par acte notarié et que le BAILLEUR devra être convoqué à l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

CECI EXPOSE LE BAILLEUR DECLARE ET DECIDE CE QUI SUIIT :

- 1- Avoir été suffisamment informé du projet d'apport des 2 contrats BEFA à la société A2SB et donc renonce expressément à être convoqué à l'acte d'apport et à intervenir à l'acte.



- 2- Donner, en tant que de besoin son accord sur le transfert par apport des 2 contrats BEFA susvisés à la société A2SB.
- 3- Accepter que l'apport du fonds de commerce soit formalisé par acte sous seing privé et renoncer à la forme authentique.

Fait à LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

Le jeudi 14 mars 2024

Le BAILLEUR

Société GAILLETROUS CAMPUS 41
Monsieur Lionel MARY, gérant

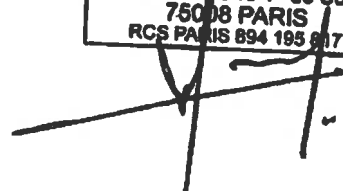
GAILLETROUS CAMPUS 41
37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 894 229 442



le BAILLEUR

Société SILO CAMPUS 41
Monsieur Lionel MARY, gérant

SILO CAMPUS 41
37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 894 195 817



7- Etat inscription fonds apporté



État certifié des inscriptions

Article R. 521-31 al.2 du code de commerce

Du chef de : SARL BLEU MARINE
Adresse requise : 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
N° d'identification : 400 186 730
Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement
A la demande de : FIDAL

Gages sans dépossession (à l'exception des gages portant sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculée) y compris gages des stocks et nantissements de l'outillage et du matériel pris antérieurement au 01/01/2022.

Article R. 521-2, 1° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels de parts sociales (Sociétés civiles, SARL, SNC)

Article R. 521-2, 2° du code de commerce

Néant

Privilèges du vendeur de fonds de commerce

Article R. 521-2, 3° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels et judiciaires de fonds de commerce, artisanal, agricole

Article R. 521-2, 4° du code de commerce

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
Requis par : FIDAL

Le greffier



Déclarations de créances en cas d'apport de fonds de commerce*Article R. 521-2, 5° du code de commerce*

Néant

Hypothèques maritimes à l'exception de celles enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 6° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies des navires à l'exception de ceux enregistrés au registre international français*Article R. 521-2, 7° du code de commerce*

Néant

Acte ou jugement translatif, constitutif ou déclaratif de propriété ou de droits réels portant sur un bateau*Article R. 521-2, 8° du code de commerce*

Néant

Hypothèques fluviales*Article R. 521-2, 9° du code de commerce*

Néant

Actes de saisies de bateaux*Article R. 521-2, 10° du code de commerce*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
Requis par : FIDAL

Le greffier



Mesures d'inaliénabilité décidées par le tribunal*Article R. 521-2, 11° du code de commerce*

Néant

État des inscriptions de contrats de location et clauses de réserve de propriété en matière mobilière*Article L. 624-10 du code de commerce*

Néant

Contrats de location et clauses de réserve de propriété*Article R. 521-2, 12° du code de commerce*

Néant

Privège du Trésor*Article R. 521-2, 13° du code de commerce*

Néant

Privèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires*Article R. 521-2, 14° du code de commerce*

Néant

Warrants agricoles*Article R. 521-2, 15° du code de commerce***Avertissement :**

**Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023,
Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les
tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.**

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
 Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
 Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 146B Avenue MAUNOURY 41000 Blois
 Requis par : FIDAL

Le greffier



Opérations de crédit-bail en matière mobilière

Article R. 521-2, 16° du code de commerce

Néant

Saisies pénales de fonds de commerce

Article R. 521-2, 17° du code de commerce

Néant

Arrêtés pris en application des articles L. 184-1 ou L. 511-11 code de la construction et de l'habitation portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce aux fins d'hébergement

Article R. 521-2, 18° du code de commerce

Néant

Apports de trésorerie et délais de paiement autorisés par le juge-commissaire

Articles L.622-17 III 2° et 3°, L. 631-14, L. 641-13 III du code de commerce ; R. 622-14 et R. 641-22 du code de commerce

Néant

Protêts et certificats de non-paiement

Art. L.511- 52 à L.511-60 c. com., Art. R.511-2 à R.512-1 c. com., Art. L.131-61 à L.131-68 c. mon. et fin. Art. R.131-46 à R.131-51 c. mon. et fin.

Néant

Warrants autres qu'agricoles (pétroliers, hôteliers et industriels)

Articles L. 523-1 à L. 523-15 et R. 523-1 du code de commerce ; L. 524-1 à L. 524-21 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
 Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
 Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 1468 Avenue MAUNOURY 41000 Blois
 Requis par : FIDAL

Le greffier



État des inscriptions de nantissement de l'outillage et du matériel*Articles L. 525-1 suivants du code de commerce (abrogés)*

Néant

État des inscriptions de gage des stocks*Article L. 527-1 et suivants du code de commerce (abrogés)*

Néant

Suite à l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et au décret n°2021-1888 du 29 décembre 2021, la publicité des nantissements judiciaires de parts de société civile est opérée uniquement par le dépôt en annexe au RCS de l'acte de nantissement signifié. Dès lors, nous vous invitons à consulter le registre du commerce et des sociétés auprès duquel la société dont les parts sont nanties est immatriculée.

Fin de l'état

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Blois
Délivré le : 24/01/2024 à 16:10:20
Etat du chef de : SARL BLEU MARINE, 1468 Avenue MAUNOURY 41000 Blois
Requis par : FIDAL

Le greffier



8- Kbis société BLEU MARINE



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 24 janvier 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 400 186 730 R.C.S. Blois
Date d'immatriculation 06/03/1995
Dénomination ou raison sociale SARL BLEU MARINE
Forme juridique Société à responsabilité limitée
Capital social 54 600,00 Euros
Adresse du siège 146B Avenue Maunoury Entrée B 41260 La Chaussée-Saint-Victor
Durée de la personne morale Jusqu'au 05/03/2094
Date de clôture de l'exercice social 30 juin

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms LOISELET Etienne Georges Gerard Marie
Date et lieu de naissance Le 25/08/1965 à Flers (61)
Nationalité Française
Domicile personnel 4 Rue de la Touche 41120 Chitenay

Gérant

Nom, prénoms PERROT Vincent Jérôme
Date et lieu de naissance Le 22/05/1966 à Arcachon (33)
Nationalité Française
Domicile personnel 10 Rue de Saint-Bohaire 41190 Saint-Lubin-en-Vergonnois

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ ET A L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement 146B Avenue Maunoury, Entrée B 41260 La Chaussée-Saint-Victor
Nom commercial AQUAVITHAL
Enseigne AQUAVITHAL
Activité(s) exercée(s) Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétiques, vente de gadgets et produits divers. Enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme
Date de commencement d'activité 20/03/1995
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

h

9- Assemblée générale extraordinaire BLEU MARINE 15 janvier 2024, assemblée générale extraordinaire A2SB 15 janvier 2024.

SAS A2SB
Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros
Siège social : 146 B avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
RCS de BLOIS 40018673000018

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 15 janvier 2024**

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 15 janvier, à 20 heures,

La SARL BIEU MARINE par son représentant Monsieur LOISELET Etienne, associé unique de la société la SAS A2SB, Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, s'est réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 146 Bis avenue Maunoury 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, sur convocation de la gérance.

Sont présent

- Monsieur LOISELET Etienne représentant la SARL BLEU MARINE, propriétaires de 1 000 parts sociales.

Seul associé de la Société et représentant, en tant que tels, la totalité des parts sociales composant le capital de la société.

Dès lors, l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Etienne LOISELET, gérant associé.

Le Président rappelle que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à disposition des membres de l'Assemblée :

- Le rapport de la gérance
- Le texte du projet de la résolution qui est soumise à l'assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration

PREMIERE RESOLUTION

- L'assemblée Générale prend connaissance de l'offre d'apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB pour un montant de 622 000 € dont 500 000 € en éléments incorporels et 122 000 € en éléments corporels. Cet apport se fait en contrepartie d'une prise de participation par augmentation du capital de la SAS A2SB à hauteur de 492 000 € pour posséder 80 % des parts sociales. La soulte restante de 130 000 € sera versé sur le compte de la SARL BLEU MARINE.

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



DEUXIEME RESOLUTION

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

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après la lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Mr Etienne LOISELET

n

SARL BLEU MARINE
Société Civile au capital de 54 600 euros
Siège social : 146 B avenue Maunoury
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
RCS de BLOIS 40018673000018

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 15 janvier 2024**

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 15 janvier, à 20 heures,

Les associés de la société SARL BLEU MARINE, Société à responsabilité limitée au capital de 54 600 euros, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 146 Bis avenue Maunoury 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR, sur convocation de la gérance.

Sont présent

Monsieur Vincent PERROT, propriétaire de 2 184 parts sociales.

Monsieur LOISELET Etienne, propriétaires de 2 730 parts sociales.

Monsieur Jean Pierre BROUST, propriétaire de 546 parts sociales.

Seuls associés de la Société et représentant, en tant que tels, la totalité des parts sociales composant le capital de la société.

Dès lors, l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Etienne LOISELET, gérant associé.

Le Président rappelle que l'assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à disposition des membres de l'Assemblée :

- Le rapport de la gérance
- Le texte du projet de la résolution qui est soumise à l'assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration

PREMIERE RESOLUTION

- L'assemblée Générale prend connaissance de l'offre d'apport du fonds de commerce de la SARL BLEU MARINE à la SAS A2SB pour un montant de 622 000 € dont 500 000 € en éléments incorporels et 122 000 € en éléments corporels. Cet apport se fait en contrepartie d'une prise de participation à l'augmentation du capital de la SAS A2SB à hauteur de 492 000 € pour posséder 80 % des parts sociales. La soulte restante de 130 000 € devant servir au remboursement des emprunts et autres dettes de la SARL BLEU MARINE.

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



DEUXIEME RESOLUTION

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

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après la lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Mr Etienne LOISELET

Mr Vincent PERROT

Mr Jean Pierre BROUST



10- PROCES VERBAUX DE RECEPTION

A handwritten signature in dark ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single letter 'K' or a similar mark.

PROCES VERBAL DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

DU CENTRE SPORTIF ET AQUATIQUE
Situé 21, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

Conformément au bail commercial signé entre la SCI **GAILLETROUS CAMPUS 41**, le **BAILLEUR**, et la société **BLEU MARINE**, le **PRENEUR**, le 13 juillet 2022, les parties se sont réunies, ce jour, dans les « **LIEUX LOUES** » objet dudit bail,

- Monsieur **Etienne LOISELET**, représentant la société **BLEU MARINE**,
- Monsieur **Lionel MARY** représentant la SCI **GAILLETROUS CAMPUS 41**

pour constater l'achèvement des travaux des « **LIEUX LOUES** », sis **21, rue de la Paix – 41260 La Chaussée-Saint-Victor**

Le **BAILLEUR** déclare avoir réceptionné les travaux, ce jour, un instant avant les présentes.

Les parties reconnaissent que les travaux satisfont à la désignation des « **LIEUX LOUES** » et qu'en conséquence, il y a lieu d'en accepter la mise à disposition :

- **AVEC RESERVES**
- ~~**SANS RESERVES**~~

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement auquel est annexée la liste des réserves (**ANNEXE n°1**), prévaudra comme état des lieux d'entrée pris à : **L'ETAT NEUF**.

Le dernier indice **I.L.A.T.** publié à la date de ce jour est l'indice du 3^{ème} trimestre 2023 d'une valeur de 132,15, paru au **J.O.** le 22/12/2023 et qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer

La surface de plancher des « **LIEUX LOUES** » est de 3 078 m², selon le relevé de surface établi par le cabinet de Géomètre-Expert **GEOMEXPERT** en date du 13 novembre 2023.

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement vaut avenant n°2 au bail.

Le cahier des charges de l'Association Syndicale Libre régissant le lotissement privé « **CAMPUS by GROUPE IDEC** » est annexé aux présentes (**ANNEXE n°2**).

Il est établi en **deux exemplaires originaux**.

Fait à La Chaussée Saint Victor, le 14 mars 2024

SARL BLEU MARINE LE PRENEUR Représentée par Etienne LOISELET 	GAILLETROUS CAMPUS 41 LE BAILLEUR Représentée par Lionel MARY  GAILLETROUS CAMPUS 41 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 PARIS RCS PARIS 894 229 442
---	--

PROCES VERBAL DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

PARKING SILO

Situé 19, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

Comprenant :

- 119 places de stationnement VL dont 6 avec borne électrique,
- 4 emplacements vélo

Conformément au bail commercial signé entre la SCI **SILO CAMPUS 41**, le **BAILLEUR**, et la société **BLEU MARINE**, le **PRENEUR**, le 13 juillet 2022, les parties se sont réunies, ce jour, dans les « LIEUX LOUES » objet dudit bail,

- Monsieur **Etienne LOISELET**, représentant la société **BLEU MARINE**,
- Monsieur **Lionel MARY** représentant la SCI **SILO CAMPUS 41**

pour constater l'achèvement des travaux des « LIEUX LOUES », sis **19, rue de la Paix – 41260 La Chaussée-Saint-Victor**

Le **BAILLEUR** déclare avoir réceptionné les travaux, ce jour, un instant avant les présentes.

Les parties reconnaissent que les travaux satisfont à la désignation des « LIEUX LOUES » et qu'en conséquence, il y a lieu d'en accepter la mise à disposition :

- ~~— AVEC RESERVES —~~
- **SANS RESERVES**

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement auquel est annexée la liste des réserves (ANNEXE n°1), prévaudra comme état des lieux d'entrée pris à : L'ETAT NEUF.

Le dernier indice I.L.A.T. publié à la date de ce jour est l'indice du 3^{ème} trimestre 2023 d'une valeur de 132,15, paru au J.O. le 22/12/2023 et qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer

Le présent procès-verbal de constatation de l'achèvement vaut avenant n°1 au bail.

Le cahier des charges de l'Association Syndicale Libre régissant le lotissement privé « **CAMPUS by GROUPE IDEC** » est annexé aux présentes (ANNEXE n°2).

Il est établi en **deux exemplaires originaux**.

Fait à La Chaussée Saint Victor, le 14 mars 2024

SARL BLEU MARINE LE PRENEUR Représentée par Etienne LOISELET 	SILO CAMPUS 41 LE BAILLEUR Représentée par Lionel MARY  SILO CAMPUS 41 37 Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75008 PARIS RCS PARIS 894 195 817
---	--

SILO CAMPUS 41

ANNEXE AU PROCES VERBAL DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

PARKING SILO

Situé 19, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

ANNEXE n°1 : LISTE DES RESERVES CONSTATEES CE JOUR

Détails du problème

Détails du problème



Date de création	14 mars 2024, 18:15 CET
Créé par	Tiffany LEMAY
Nombre total d'éléments	470
Trié par	ID (Ordre croissant)
Filtré par	Date de création (14 mars 2024)

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

SILO CAMPUS 41

ANNEXE AU PROCES VERBAL DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

PARKING SILO

Situé 19, rue de la Paix – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

**ANNEXE n°2 : CAHIER DES CHARGES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
REGISSANT LE LOTISSEMENT PRIVE « CAMPUS BY GROUPE IDEC**

LOIR ET CHER (41)
LA CHAUSSEE SAINT VICTOR

LOTISSEMENT CAMPUS by GROUPE IDEC

CAHIER DES CHARGES

Version du 21 juillet 2022

SNC FP CAMPUS 41
37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS

SNC FP CAMPUS 41
37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie
75008 PARIS
RCS PARIS 891 806 663

h

u

Annexe 2
Contrat d'émission OCA

[Voir ci-joint]

**CONTRAT D'ÉMISSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES
EN ACTIONS – OCA**

A2SB
(Société)

et

GROUPE IDEC INVEST INNOVATION
(Obligataire)

SOMMAIRE

1.	DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	4
1.1	Définitions	4
1.2	Interprétations	7
2.	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE	7
3.	ÉMISSION, SOUSCRIPTIONS ET LIBÉRATIONS DES OCA	8
3.1	Émission	8
3.2	Souscription.....	8
3.3	Libération	9
4.	CARACTÉRISTIQUES DES OCA.....	9
4.1	Forme des titres	9
4.2	Valeur nominale et prix d'émission.....	9
4.3	Intérêts	10
4.4	Transmission.....	10
4.5	Durée de l'Emprunt Obligataire	10
4.6	Remboursement.....	10
4.7	Remboursement volontaire anticipé	11
4.8	Exigibilité anticipée	11
4.9	Modalités des paiements effectués par la Société	12
5.	MASSE DES OBLIGATAIRES.....	12
6.	CONVERTIBILITÉ DES OCA EN ACTIONS	13
6.1	Cas emportant droit à conversion anticipée des OCA par l'Obligataire	13
6.2	Modalités de conversion	14
6.3	Taux de conversion	15
6.4	Droits attachés aux actions qui seront émises.....	15
7.	DECLARATIONS ET GARANTIES DE LA SOCIETE	15
7.1	Déclarations	15
7.2	Statut.....	15
7.3	Pouvoir et capacité.....	15
7.4	Autorisations au regard du Contrat	16
7.5	Force obligatoire	16
7.6	Absence de conflit.....	16
7.7	Obligations inconditionnelles et pari passu	16
7.8	Procédure collective.....	16
7.9	État d'Insolvabilité.....	16
7.10	Respect des lois	16
7.11	Sanction Internationales	17
7.12	Dates d'établissement des déclarations et des garanties.....	17
8.	STIPULATIONS DIVERSES.....	17
8.1	Élection de domicile	17
8.2	Loi applicable - Juridiction.....	17

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- (i) **A2SB**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé Entrée B, 146 B, avenue Maunoury, 41260 La-Chaussée-Saint-Victor et immatriculée sous le numéro unique d'identification Siren 977 939 867 R.C.S. Blois, représentée aux fins des présentes par Monsieur Etienne Loiselet, Président de ladite société, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée la « **Société** »

DE PREMIÈRE PART

ET

- (i) **Groupe Idec Invest Innovation**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 3 000 euros dont le siège social est situé 37, avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 905 296 802 RCS Paris, représentée par son directeur général, Monsieur Lionel Mary, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée l'« **Obligataire** »

DE SECONDE PART

Les soussignées de première part et de seconde part étant dénommées, individuellement une « **Partie** » et ensemble, les « **Parties** ».

IL A TOUT D'ABORD ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- (A) Afin de financer la poursuite du développement de la marque Aquavithal dans le cadre d'un partenariat avec le Groupe Idec, la Société envisage de procéder à une augmentation de capital réservée à l'Obligataire par voie d'émission de 123 299 actions nouvelles ordinaires (l'« **Augmentation de Capital** »).
- (B) Monsieur Etienne Loiselet a informé l'Obligataire de ce que la Société avait des besoins de trésorerie supplémentaires non prévus dans son plan d'affaires, mais auxquels il était nécessaire de répondre pour lui permettre de sécuriser l'achat de son matériel en prévision du commencement de son activité.
- (C) Il a donc été évoqué l'éventualité de faire émettre par la Société un emprunt obligataire convertible d'une durée de sept (7) ans et d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros à souscrire par l'Obligataire.
- (D) Aux fins d'établir les principes, modalités et conditions de l'emprunt obligataire sus-évoqué, de l'Augmentation de Capital ainsi que d'autres opérations à réaliser concomitamment, un term sheet a été signé le 6 février 2024 (le « **Term Sheet** »).
- (E) Dans l'attente de la conclusion de l'emprunt obligataire sus-évoqué, l'Obligataire a apporté un soutien financier à la Société au moyen d'une avance en compte courant d'associé d'un montant de trois cent mille (300 000) euros (l'« **Avance** »), visant à lui permettre de répondre au besoin immédiat en fonds de roulement de la Société.

L'Avance a été matérialisée par une convention d'avance de compte courant en date du 7 février 2024.

- (F) La Société projette donc d'émettre un emprunt obligataire, d'une durée de sept (7) ans, d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros via l'émission de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) obligations d'un (1) euro de valeur nominale chacune, convertibles en actions ordinaires de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés de la Société au profit de l'Obligataire (les « **OCA** »).
- (G) Concomitamment à l'émission des OCA, il est prévu la réalisation des opérations et engagements suivants qui forment un tout indivisible :
- (i) augmentation de capital de la société A2SB d'un montant de 123 299 euros par la création de 123 299 actions nouvelles d'un (1) euro chacune émises au pair, dont la souscription serait réservée en totalité à l'Obligataire,
 - (ii) apport à la Société du fonds de commerce de la société Bleu Marine (400 186 730 RCS Blois) pour une valeur nette de 492 000 euros, et versement d'une soulte de 130 000 euros
 - (iii) conclusion d'un pacte régissant les relations entre les associés de la Société (le « **Pacte** »).
- (H) La Société a été constituée le 21 juillet 2023, elle a moins de deux années d'existence et n'a pas régulièrement approuvé les comptes de deux exercices clos à ce jour. En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L. 228-39 du Code de commerce, elle a désigné un commissaire qui a procédé à la vérification de l'actif et du passif préalablement à l'émission.
- (I) Au jour des présentes, le capital de la Société est intégralement libéré et est divisé en mille (1 000) actions d'un (1) euro de valeur nominale.
- (J) Le présent contrat d'émission d'obligations convertibles en actions (le « **Contrat** ») a donc pour objet de fixer les conditions et les modalités de l'émission, par la Société, des OCA.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Pour l'interprétation et l'exécution du Contrat, les termes et expressions ci-après auront, à moins que le contexte n'exige une autre signification, la signification suivante :

Actions Nouvelles : a le sens qui lui est donné à l'Article 6.2.

Affilié :	désigne, par rapport à une Entité donnée, toute Entité Contrôlant cette Entité, Contrôlée par cette Entité, ou sous le Contrôle commun d'une tierce Entité avec cette Entité.
Annexe :	désigne les annexes jointes au Contrat (ainsi que leurs propres annexes le cas échéant), qui en font partie intégrante.
Article :	désigne un article du Contrat.
Assemblée des Obligataires	a le sens qui lui est donné à l'Article 5.
Avance	a le sens qui lui est donné au (E) du Préambule.
Bulletin de Souscription	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.2.
Conditions Préalables	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.2.
Contrat :	a le sens qui lui est donné au (J) du Préambule.
Contrôle :	désigne le fait de contrôler directement ou indirectement une société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, dans la rédaction en vigueur à la date des présentes. Le verbe « <i>Contrôler</i> » et le participe présent « <i>Contrôlant</i> » étant interprétés conformément à ce qui précède.
Date d'Échéance :	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.5.
Date d'Émission :	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.1.
Date d'Inscription :	a le sens qui lui est donné à l'Article 6.2.
Date de Paiement d'Intérêts :	désigne le dernier jour de chaque Période d'Intérêts.
Date de Remboursement :	désigne la date à laquelle les OCA non converties seront intégralement remboursées par la Société, visée à l'Article 4.8.

Emprunt Obligataire : a le sens qui lui est donné à l'Article 3.1.

Entité : désigne toute personne physique ou morale, ainsi que toute société en participation, fonds commun de placement à risques, *trust*, *limited partnership*, fondation et toute organisation similaire ou équivalente, à l'exclusion de toute entité étatique.

Filiale désigne une entité dans laquelle la Société détient, ou viendrait à détenir, une participation au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce, de manière directe ou indirecte, étant précisé qu'à la date de signature des présentes, la Société ne détient aucune participation.

Intérêt : a le sens qui lui est donné à l'Article 4.3.

Notification : a le sens qui lui est donné à l'Article 6.2.

OCA : a le sens qui lui est donné au (F) du Préambule.

Obligataire : désigne la société Groupe Idec Invest Innovation, soussignée.

Pacte : a le sens qui lui est donné au (G) du Préambule.

Parties : désigne la société A2SB et la société Groupe Idec Invest Innovation, soussignées.

Période d'Intérêts : désigne toute période au titre de laquelle seront calculés les Intérêts et déterminée comme suit :

- chaque Période d'Intérêts commencera à courir le premier jour de chaque année civile ;
- chaque Période d'Intérêts aura une durée de douze (12) mois consécutifs, à l'exception de la première qui débutera à la Date de Libération et se terminera le 31 décembre de la même année et de la dernière qui prendra fin à la Date de Remboursement ou à la Date d'Échéance.

Préambule : désigne le préambule du Contrat.

Représentant de la Masse des Obligataires : a le sens qui lui est donné à l'Article 5.

Sarl Bleu Marine : désigne la société Bleu Marine, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 euros, dont le siège social est sis 146, bis avenue Maunoury, 41000 Blois, immatriculée sous le numéro d'identification unique SIREN 400 186 730 RCS Blois, intégralement détenue par Messieurs Vincent Perrot Etienne Loiselet.

Société : désigne la société A2SB, société émettrice, soussignée.

Valeur Nominale : a le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.

1.2 Interprétations

Dans le Contrat, sauf si le contexte l'exige autrement :

- (i) les références faites à des Articles et Annexes visent les Articles et Annexes du Contrat, sauf stipulation contraire, et les références au Contrat incluent les Annexes ;
- (ii) les titres des Articles et Annexes sont inclus pour la seule commodité des Parties et n'affectent pas l'interprétation de ces Articles et Annexes ;
- (iii) les mots masculins s'entendent également au féminin et vice-versa ;
- (iv) le singulier inclut le pluriel et vice-versa ; et
- (v) toute référence à une loi, un décret ou un règlement est réputée porter également sur les modifications qui y sont apportées et les références faites à toute loi incluent tous ses décrets ou autres règlements d'application.

2. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE

Émetteur	La Société.
Montant de l'emprunt obligataire :	Six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros.
Nature des obligations :	Obligations convertibles en actions de la Société.
Valeur nominal unitaire :	Un (1) euro.
Émission :	En une seule tranche.

Durée :	Sept (7) années à compter de la date de souscription.
Souscription :	Réservée à l'Obligataire.
Libération :	En numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, intégralement lors de la souscription.
Intérêts :	Coupon de 6,5% payable à la Date d'échéance ou le taux d'intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la Société, si celui-ci est supérieur.
Remboursement :	A la Date d'Echéance ou de manière anticipée en numéraire, mettant fin à la faculté de conversion.
Prime de non-Conversion :	12 % qui pourra être versée à l'Obligataire en une ou plusieurs fois au plus tard deux (2) ans après la Date d'Echéance.
Taux de conversion :	Une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1) action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

3. ÉMISSION, SOUSCRIPTIONS ET LIBÉRATIONS DES OCA

3.1 Émission

Conformément à la décision de son assemblée générale extraordinaire en date du 28 juin 2024 (la « **Date d'Émission** »), la Société a émis, sans offre de titres financiers au public, un emprunt obligataire convertible d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros représenté par six-cent-vingt-neuf-mille-cinq-cents (629 500) obligations d'un (1) euro de valeur nominale chacune, convertibles en actions ordinaires de la Société, aux conditions et selon les modalités fixées dans le Contrat (l'« **Emprunt Obligataire** »).

Ladite décision d'émission emporte, au profit de l'Obligataire, suppression du droit préférentiel de souscription des associés de la Société à l'Emprunt Obligataire.

Ladite décision d'émission emporte, au profit de l'Obligataire, renonciation expresse des associés de la Société à leur droit préférentiel de souscription portant sur les actions qui seront émises par conversion des OCA.

3.2 Souscription

L'Obligataire s'engage à souscrire aux OCA, en intégralité à la Date d'Émission, sous réserve de la constatation de la réalisation des conditions préalables suivantes (les « **Conditions Préalables** ») :

- (i) remise à l'Obligataire par la Société d'une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés ayant décidé l'émission des OCA ;

- (ii) remise à l'Obligataire par la Société d'une copie certifiée conforme du rapport du Président à l'assemblée générale extraordinaire des associés ayant décidé l'émission des OCA ;
- (iii) remise à l'Obligataire par la Société du rapport spécial du commissaire aux comptes de la Société sur l'émission des OCA avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de l'Obligataire, le rapport ne comportant aucune observation ;
- (iv) remise à l'Obligataire par la Société du rapport spécial du commissaire à la vérification du passif et de l'actif aux comptes de la Société conformément aux dispositions de l'article L. 228-39 du Code de commerce en vue de l'émission des OCA, le rapport ne comportant aucune observation ;
- (v) remise à l'Obligataire par la Société d'une copie certifiée conforme de ses statuts à jour à la Date d'Émission.

La souscription aux OCA émises a été intégralement réservée à l'Obligataire après suppression du droit préférentiel de souscription des associés de la Société.

La période de souscription aux OCA est ouverte à compter de la date de réalisation de l'ensemble des Conditions Préalables et jusqu'au 30 septembre 2024.

La souscription aux OCA émises interviendra en une tranche unique.

L'exercice du droit de souscription à la date susmentionnée sera constaté par la remise au Président de la Société d'un bulletin de souscription dont un modèle figure en **Annexe 3.2** (le « **Bulletin de Souscription** »).

3.3 Libération

Les OCA seront libérées intégralement, au choix de l'Obligataire, en numéraire par versement sur le compte bancaire de la Société et/ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, dont notamment l'Avance, à la date de leur souscription (la « **Date de Libération** ») qui interviendra dans les conditions fixées à l'Article 3.2.

4. CARACTÉRISTIQUES DES OCA

4.1 Forme des titres

Les OCA seront émises sous la forme nominative et donneront lieu à une inscription en compte, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.2 Valeur nominale et prix d'émission

La valeur nominale de chaque OCA est d'un (1) euro (la « **Valeur Nominale** »).

Les OCA sont émises à un prix d'émission égal à 100 % de la Valeur Nominale, soit un (1) euro par OCA.

4.3 Intérêts

Les OCA produiront un intérêt annuel calculé au taux fixe de six et demi pour cent (6,5%) sur la base du capital de l’Emprunt Obligataire libéré à la Date de Paiement d’Intérêts ou au taux d’intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la Société, si celui-ci est supérieur (l’« **Intérêt** »).

L’Intérêt sera payable (i) au siège du propriétaire des OCA, (ii) annuellement à terme échu dans les trente (30) jours de la Date de Paiement d’Intérêts. Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les Intérêts échus et non payés seront capitalisés avec le montant impayé au titre duquel ils sont dus, dans la mesure où ils seraient dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1343-2 du Code civil.

L’Intérêt est calculé en retenant, pour chaque OCA, le nombre exact de jours de la Période d’Intérêts concernée rapporté à une année de 365 jours.

Les OCA cessent de porter intérêt (i) du jour de leur conversion ou (ii) du jour où, mises en remboursement par la Société, elles sont intégralement remboursées en nominal et Intérêts.

En cas de remboursement anticipé, les intérêts courus jusqu’à la date de remboursement sur les OCA remboursées sont payés intégralement en même temps que le principal.

4.4 Transmission

La transmission des OCA s'effectuera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ainsi que selon les conditions prévues par le Pacte et les statuts de la Société.

Tout tiers qui viendrait à détenir, du fait d’une transmission à son profit, tout ou partie de l’une quelconque des OCA, sera substitué aux droits et obligations de l’Obligataire ayant procédé à cette transmission à son profit, tels que ceux-ci résultent du Contrat et sera, en conséquence, lié par les présentes, et bénéficiera des stipulations du Contrat à compter du jour de ladite transmission.

4.5 Durée de l’Emprunt Obligataire

L’Emprunt Obligataire est conclu pour une durée de sept (7) années à compter de la Date d’Émission.

L’Emprunt Obligataire expirera donc au jour de la date anniversaire de la Date d’Émission suivant la septième (7^e) année de la Date d’Émission (la « **Date d’Échéance** »).

4.6 Remboursement

L’Emprunt Obligataire est remboursable en une seule fois à la Date d’Échéance ou par anticipation en cas de survenance d’un des événements prévus à l’Article 4.8.

L'Emprunt Obligataire sera remboursé en numéraire. La conversion en actions ordinaires de la Société interviendra exclusivement dans les cas prévus à l'Article 6.1 et l'ensemble des OCA non converties en actions seront intégralement remboursées en numéraire par la Société et feront l'objet du paiement de leur Valeur Nominale, soit un (1) euro par OCA majorée de l'Intérêt couru depuis la dernière Date d'Échéance d'Intérêts.

En outre, les obligations non converties seront remboursées au pair majoré d'une prime de non-conversion de douze pourcent (12 %) l'an à partir de la souscription, en sus de l'Intérêt, calculée sur une base de trois cent soixante-cinq (365) jours par période de douze (12) mois entiers et consécutifs.

Cette prime pourra être reversée à l'Obligataire en une ou plusieurs fois, dans un délai de vingt-quatre (24) mois maximum à compter de la Date d'Échéance. Dans une telle hypothèse, l'absence de conversion des OCA à la Date d'Échéance ou, le cas échéant, à la date de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, rendra exigible le versement, par la Société à l'Obligataire, d'une prime de non-conversion calculée *pro rata temporis* à compter de la date de libération des OCA, d'un montant calculé en vue de porter le taux global de rendement actuariel brut de chaque OCA non convertie à 9,06961 % l'an maximum, intérêts inclus.

A la Date d'Échéance ou par anticipation en cas de survenance d'un des événements prévus à l'Article 4.8, les OCA qui n'auraient pas été intégralement libérées conformément aux stipulations de l'Article 3.3, seront annulées sans que l'Obligataire ne puisse se prévaloir d'un quelconque préjudice à ce titre.

4.7 Remboursement volontaire anticipé

Il pourra être procédé au remboursement anticipé en numéraire de l'Emprunt Obligataire à la demande de la Société à tout moment, à condition d'en avoir averti l'Obligataire au moins trente (30) jours à l'avance.

Toutes sommes dues par la Société et non encore versées à l'Obligataire à la date de remboursement anticipé lui seront réglées le même jour que celui de la date d'effet du remboursement anticipé.

4.8 Exigibilité anticipée

Le Représentant de la Masse des Obligataires pourra, sur décision de l'Assemblée des Obligataires, par simple notification écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société, rendre exigible la totalité des OCA en cas de survenance de l'un des événements figurant à l'Article 6.1 ci-après.

La Société devra informer le Représentant de la Masse des Obligataires, dans un délai de quinze (15) jours, de la survenance de tout événement permettant de rendre exigibles par anticipation les OCA.

Dans l'hypothèse où un cas d'exigibilité anticipée surviendrait, la Société disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de la réception de la notification visée ci-dessus par le Représentant de la Masse des Obligataires pour régulariser la situation en vue de faire cesser le cas d'exigibilité anticipée.

A défaut de régularisation à bonne date et sauf dérogation expresse écrite du Représentant de la Masse des Obligataires, les OCA seront, sur simple notification de l'Obligataire à la Société, effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, exigibles par anticipation dans les conditions prévues aux Articles 4.8 et 4.9 sans que la Société n'ait à remplir une quelconque autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme. La Société sera alors tenue au remboursement et au paiement de toutes sommes dues à l'Obligataire ayant prononcé l'exigibilité de ses OCA.

L'Obligataire pourra se prévaloir, à tout moment ou dans les délais spécialement stipulés, des causes d'exigibilité prévues au Contrat, sans que le non-exercice de ses droits implique une renonciation de sa part.

En cas de mise en œuvre de l'exigibilité anticipée des OCA, les OCA devront être remboursées dans les trente (30) jours de la notification adressée par le Représentant de la Masse des Obligataires (cette date constituant la « **Date de Remboursement** »), le remboursement portant sur l'intégralité des sommes dues au titre des OCA (en ce compris l'Intérêt couru) sauf si l'Obligataire décide de convertir de manière anticipée ses OCA, les stipulations de l'Article 6 étant alors appliquées.

4.9 Modalités des paiements effectués par la Société

Tous paiements devant être effectués par la Société en vertu des OCA devront être faits par virement en fonds immédiatement disponibles sur le compte ouvert par l'Obligataire dans les livres de tout établissement financier indiqué préalablement à la Société (ou, au cas où les coordonnées du compte du porteur d'OCA ne seraient pas préalablement communiquées à la Société, par chèque établi à l'ordre du porteur des OCA).

Tout virement devra être annoncé par courrier électronique transmis trois (3) jours avant la date de paiement considérée et indiquant le montant dû et la date prévue pour le paiement.

Le Représentant de la Masse des Obligataires pourra procéder à la vérification du montant et du mode de calcul de toute somme due par la Société à l'Obligataire.

Le service financier des OCA sera assuré par la Société et à ses frais.

5. MASSE DES OBLIGATAIRES

En tant qu'obligataire unique, l'Obligataire exercera personnellement les pouvoirs attribués par la loi au représentant de la masse des obligataires (le « **Représentant de la Masse des Obligataires** ») et aux assemblées d'obligataires (l'« **Assemblée des Obligataires** »).

6. CONVERTIBILITÉ DES OCA EN ACTIONS

6.1 Cas emportant droit à conversion anticipée des OCA par l'Obligataire

L'Obligataire disposera du droit d'imposer la conversion de ses OCA en cas de survenance d'un des événements suivants :

- (i) cession emportant un changement de contrôle de la Société et/ou en cas de changement de contrôle de la SARL Bleu Marine au sens de l'article L. 233-3 du Code du commerce ;
- (ii) non-réalisation par la Société des objectifs principaux fixés aux termes du business plan arrêté entre les Parties tel que figurant en **Annexe 6.1** du Contrat;
- (iii) non-respect par la Société de l'un quelconque de ses engagements et/ou obligations (notamment le règlement de son loyer) au titre de son bail commercial ;
- (iv) non réalisation de l'apport du fonds de commerce de la SARL Bleu Marine à la Société avant le 30 avril 2024 ;
- (v) non-obtention par la Société des financements bancaires tel que prévus au Business Plan avant le 15 juin 2024 ;
- (vi) non-certification des comptes de la Société par le ou les commissaires aux comptes, dans la mesure où la Société a un commissaire aux comptes, ou de comptes non attestés par le dirigeant de la Société dans la mesure où la Société ne disposerait pas de commissaire aux comptes ;
- (vii) procédure d'alerte du commissaire aux comptes sur les comptes de la Société avec émission par le commissaire aux comptes d'un rapport spécial (2^{ème} phase de la procédure);
- (viii) En cas de changement des mandataires sociaux de la Société ou de la SARL Bleu Marine sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires ;
- (ix) ouverture d'une procédure de règlement amiable, cessation d'activités, état de cessation de paiements, redressement, mise en liquidation amiable ou judiciaire ou dissolution de la Société; toutefois, le jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde de la société émettrice n'emporte pas déchéance du terme, conformément aux dispositions de l'article L. 622-29 du Code de commerce ;
- (x) non-respect des stipulations essentielles du Pacte et/ou de ses avenants ultérieurs éventuels constituant pour l'Obligataire une violation grave ou substantielle du Pacte et constitutif d'un préjudice dans le cadre de l'exécution du Pacte ;

- (xi) fusion, scission, dissolution, apport partiel d'actifs, dissolution par confusion de patrimoines de la Société initiée sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires ;
- (xii) au cas où, sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires, (a) les titres de la Société sont cédés ou apportés en partie au sens de l'article L 233-3 ou en totalité, (b) le fonds de commerce de la Société est cédé, ou apporté en totalité, ou (c) l'activité de la Société est interrompue complètement ou substantiellement ;
- (xiii) inexactitude de l'une des déclarations faites par la Société au sein du Contrat ;
- (xiv) changement significatif de nature juridique, économique, financière ou autre intervenant dans la structure ou les activités de la Société et/ou de ses Filiales sans accord préalable et écrit du Représentant de la Masse des Obligataires ;
- (xv) non-paiement à la Date d'échéance, en principal ou intérêts, de l'Emprunt Obligataire ou de toutes sommes dues par la Société, au titre du Contrat, qui n'aurait pas été régularisé au terme d'un délai de trente (30) jours ;
- (xvi) survenance d'un cas d'exigibilité anticipé d'une dette bancaire de la Société ou de l'un de ses Affiliés, non régularisé dans un délai de trente (30) jours ;
- (xvii) cessation d'activité de la Société, à l'exception des cessations d'activité décidées d'un commun accord entre les Parties.

6.2 Modalités de conversion

En application de l'Article 6.1, l'Obligataire pourra exercer son droit à conversion sur tout ou partie de ses OCA à la Date d'Échéance exclusivement en cas de non remboursement de l'Emprunt Obligataire ou, le cas échéant, par anticipation en cas de survenance de l'un des autres cas visés à l'Article 6.1.

La libération des actions nouvelles émises en contrepartie de la conversion de tout ou partie des OCA s'opérera par compensation, à due concurrence avec la créance obligataire arrivée à échéance et pour le montant dont la conversion est demandée.

L'émission des actions nouvelles issues de la conversion des OCA entraînera la disparition des OCA correspondantes.

Les demandes de conversion devront être notifiées par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, dont un modèle figure en **Annexe 6.2** (la « **Notification** »), à la Société ou remise au siège contre reçu, au plus tard trente (30) jours ouvrés suivant la Date d'Échéance ou, le cas échéant, la date de conversion anticipée en application de l'Article 6.1.

Dans les cinq (5) jours de la réception de cette demande, la Société pourra adresser à l'Obligataire un bulletin de souscription à l'augmentation de capital correspondante, sans que l'envoi ou non d'un tel bulletin soit une condition de la souscription des actions nouvelles résultant de la conversion. En cas d'envoi d'un tel bulletin, l'Obligataire devra le retourner dûment rempli à la Société, la conversion étant effective par la seule demande de conversion adressée par l'Obligataire à la Société.

Dans les quinze (15) jours de la réception de la Notification, la Société devra porter la demande de conversion des OCA notifiée par l'Obligataire et la date d'inscription sur les registres de la Société.

La date d'inscription correspondra à la date de réception par la Société de la Notification (la « **Date d'Inscription** »). Les actions provenant de la conversion visée dans la Notification (les « **Actions Nouvelles** ») seront inscrites en compte, au nom de leur titulaire, sur le registre des titres de la Société et sur la fiche nominative, à la Date d'Inscription.

Le capital social de la Société sera alors augmenté d'un montant correspondant à la valeur nominale des Actions Nouvelles.

La Société procédera au paiement de l'Intérêt couru dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réception de la demande de conversion.

6.3 Taux de conversion

Le taux de conversion des OCA sera d'une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1) action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

6.4 Droits attachés aux actions qui seront émises

Les Actions Nouvelles bénéficieront, dès la Date d'Inscription, des droits attachés aux actions de même catégorie.

Les actions nouvelles porteront jouissance à la Date d'Inscription.

7. DECLARATIONS ET GARANTIES DE LA SOCIETE

7.1 Déclarations

La Société fait les déclarations et garanties stipulées dans le présent Article 7 en faveur de l'Obligataire, tant pour ce qui le concerne que, le cas échéant, ses Filiales, dont la Société se porte fort. Ces déclarations et garanties constituent une condition essentielle et déterminante de la décision de l'Obligataire de conclure le Contrat.

7.2 Statut

La Société est une société dûment immatriculée et existant valablement au regard des lois françaises ou, le cas échéant, des lois étrangères qui lui sont applicables, possédant la pleine capacité juridique de signer le Contrat et d'en exécuter et respecter les termes, et exerçant valablement son activité conformément à la législation et la réglementation qui lui est applicable.

La Société a la capacité requise pour être valablement propriétaire de ses actifs et pour exercer son activité telle qu'elle l'exerce actuellement.

7.3 Pouvoir et capacité

La Société a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter l'ensemble de ses obligations au titre du Contrat.

La conclusion et l'exécution du Contrat est conforme à l'objet social de la Société.

7.4 Autorisations au regard du Contrat

La conclusion et l'exécution du Contrat par la Société ont été dûment autorisées par ses organes sociaux compétents, et elle a effectué toutes les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations requises auprès des autorités compétentes.

7.5 Force obligatoire

Les obligations qui incombent à la Société au titre du Contrat sont conformes à la loi, valables, l'engage juridiquement, lui sont opposables et sont susceptibles d'être mises en œuvre.

7.6 Absence de conflit

La signature du Contrat par la Société et l'exécution des obligations qui en découlent :

- ne contreviennent à aucune loi applicable, à aucune réglementation et à aucun jugement auxquels ils sont soumis ;
- ne contreviennent pas à l'une quelconque des stipulations des statuts de la Société ;
- ne contreviennent à aucune stipulation d'un contrat, d'un instrument ou engagement obligeant la Société, ou qui engage l'un de ses actifs (ou des actifs d'une Filiale) ; et
- ne résultent ni n'entraînent un cas de défaut ou de remboursement anticipé obligatoire au titre d'un quelconque endettement bancaire ou financier de la Société.

7.7 Obligations inconditionnelles et pari passu

Les obligations de la Société au titre du Contrat sont inconditionnelles et viennent au moins au même rang que les créances de ses créanciers chirographaires et non subordonnés (pari passu), à l'exception des créances privilégiées par l'effet de la loi.

7.8 Procédure collective

La Société, n'est ou ne sera, à brève échéance, l'objet d'une procédure visée au Livre VI du Code de commerce, et ne fait l'objet d'une procédure d'alerte ou de toute autre procédure équivalente.

7.9 État d'Insolvabilité

La Société n'est pas en état de cessation des paiements au sens de l'article L. 631-1 du Code de commerce.

7.10 Respect des lois

A la connaissance de la Société, elle respecte les dispositions législatives, réglementaires et administratives qui leur sont applicables.

7.11 Sanction Internationales

A la connaissance de la Société, ni la Société, ni aucun de ses dirigeants, ni, à la connaissance de la Société, n'a exercé une activité, n'a commis d'acte ou ne s'est comporté d'une manière susceptible d'enfreindre les lois et réglementations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux ou la corruption en vigueur dans toute juridiction compétente.

Ni la Société, ni la SARL Bleu Marine (x) n'est ou (y) n'est détenue ou contrôlée par :

- une personne qui fait l'objet ou est la cible d'une sanction internationale ; ou
- une personne physique ou morale située, constituée ou résidente dans un territoire qui fait l'objet ou dont le gouvernement fait l'objet d'un régime de sanction internationale.

La Société et la SARL Bleu Marine ont respectivement pris toutes les mesures nécessaires et ont notamment adopté et mis en œuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

7.12 Dates d'établissement des déclarations et des garanties

Les déclarations et les garanties figurant au présent Article 7 sont faites à la date des présentes.

8. STIPULATIONS DIVERSES

8.1 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social, tel qu'indiqué en tête des présentes, étant précisé que toute modification pendant la durée de l'Emprunt Obligataire devra, pour être opposable aux Parties, être régulièrement publiée au registre du commerce et des sociétés.

8.2 Loi applicable - Juridiction

Le Contrat est soumis au droit français.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable et dans l'esprit du Contrat toutes les difficultés qui pourraient survenir à l'occasion de son interprétation ou exécution. Si à l'issue d'un délai de quinze (15) jours après le début de la tentative de règlement amiable engagée par l'une ou l'autre des Parties, aucune solution n'a été trouvée, tous les litiges auxquels le Contrat pourrait donner lieu, notamment en ce qui concerne sa validité, son interprétation, son exécution, sa résiliation ou sa résolution, seront portés devant les juridictions compétentes dans le ressort du Tribunal judiciaire de Paris auxquelles il est fait attribution de compétence.

Le Contrat a été conclu par acte électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, à la date où le dernier signataire l'aura signé électroniquement.

Société

Obligataire

A2SB

Représentée par M. Etienne Loiselet
(Président)

Groupe Idec Invest Innovation

Représentée par Monsieur Lionel Mary
(Directeur général)

LISTE DES ANNEXES

<u>Annexe 3.2</u>	Modèle de bulletin de souscription des OCA
<u>Annexe 6.1</u>	Business Plan et objectifs principaux
<u>Annexe 6.2</u>	Modèle de Notification d'une demande de conversion

Annexe 3.2

Modèle de bulletin de souscription des OCA

[Voir ci-joint]

A2SB

Société par actions simplifiée

au capital de [] euros

Siège social : Entrée B, 146 B, avenue Maunoury,
41260 La-Chaussée-Saint-Victor et 977 939 867 R.C.S. Blois
(la « **Société** »)

BULLETIN DE SOUSCRIPTION*Caractéristiques générales de l'émission*

Émetteur	La Société.
Montant de l'emprunt obligataire :	Six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros.
Nature des obligations :	Obligations convertibles en actions de la Société.
Valeur nominal unitaire :	Un (1) euro.
Émission :	En une seule tranche.
Durée :	Sept (7) années à compter de la date de souscription.
Souscription :	Réservée à l'Obligataire.
Libération :	En numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, intégralement lors de la souscription.
Intérêts :	Coupon de 6,5% payable à la Date d'échéance ou le taux d'intérêt des financements bancaires qui sera consenti à la Société, si celui-ci est supérieur.
Remboursement :	A la Date d'Echéance ou de manière anticipée en numéraire, mettant fin à la faculté de conversion.
Prime de non-Conversion :	12 % qui pourra être versée à l'Obligataire en une ou plusieurs fois au plus tard deux (2) ans après la Date d'Echéance.
Taux de conversion :	Une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1) action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de [] euros
Siège social : Entrée B, 146 B, avenue Maunoury,
41260 La-Chaussée-Saint-Victor et 977 939 867 R.C.S. Blois
(la « **Société** »)

BULLETIN DE SOUSCRIPTION

Le soussigné, _____, agissant en qualité de _____ de la société
_____, société _____ au capital de _____
euros dont le siège social est sis _____, identifiée au
SIREN sous le numéro _____ RCS _____, et pour le compte de celle-ci,

Connaissance prise des conditions de l'émission de l'emprunt obligataire, d'une durée de sept (7) ans, d'un montant de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) euros via l'émission de six-cent-vingt-neuf-mille cinq-cents (629 500) obligations d'un (1) euro de valeur nominale chacune, convertibles en actions ordinaires de la Société, à souscrire intégralement, en numéraire ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, lors de l'émission,

Déclare souscrire à _____ obligations convertibles d'un (1) euro de valeur nominale chacune et libère ce jour la somme d'un montant de _____ € par [●].

Fait à _____, le _____

En deux (2) exemplaires dont un resté en possession du souscripteur.

Représentée par _____

NB : Faire précéder la signature de la mention manuscrite « *Bon pour souscription à [montant en lettres et en chiffres] obligations convertibles d'un (1) euro chacune de valeur nominale, dans les termes et conditions du contrat d'émission* ».

Annexe 4.8

Business Plan et objectifs principaux

[Voir ci-joint]

S.A.S A2SB

Salle de sport, gym et institut de beauté

Monsieur LOISELET Etienne
Rue COPERNIC

41260 LA CHAUSSEE ST VICTOR

Tél : 06.07.51.81.49
Portable : 06.07.51.81.49
E-mail : e.loiselet@aquavithal.fr

DOSSIER PRÉVISIONNEL

Création d'activité

Sur 4 exercices de 02/2024 à 12/2027

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE	
DONNEES DU PROJET	4
INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENTS	
SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION	
TABEAU DE FINANCEMENT	
SEUIL DE RENTABILITE FINANCIER	
CAPACITE A REMBOURSER LES EMPRUNTS	
LE BILAN IMAGE	
TRESORERIE	
LES HYPOTHESES D'EXPLOITATION	8
CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL	
CHARGES ET SERVICES EXTERIEURS	
CHARGES DE PERSONNEL	
EMPRUNTS	

Votre bureau FITECO Blois :
5 mail Clouseau - 41000 Blois
02.54.74.11.79

INTRODUCTION

NOTE DE L'EXPERT-COMPTABLE

Conformément à la mission qui nous a été confiée par la direction et qui a fait l'objet de notre lettre en date du 09 avril 2023, nous avons examiné les prévisions budgétaires, de S.A.S A2SB relatifs à la période de 02/2024 à 12/2027 telles qu'elles sont jointes au présent rapport.

Ces prévisions et les hypothèses présentées relèvent de la responsabilité de la direction. Elles sont destinées à être présentées aux établissements financiers dans le cadre du projet de transfert-agrandissement de la société AQUAVITHAL. Il nous appartient, sur la base de notre examen, d'exprimer notre conclusion sur ces prévisions.

Nous avons effectué cet examen selon les dispositions de la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission d'examen d'informations financières prévisionnelles. Il n'entre pas dans notre mission de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Sur la base de notre examen des éléments corroborant les hypothèses retenues, nous n'avons pas relevé de faits de nature à remettre en cause les hypothèses retenues pour établir ces prévisions budgétaires, étant précisé que nous ne pouvons apporter d'assurance sur leur réalisation.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la traduction chiffrée de ces hypothèses, sur le respect des principes d'établissement et de présentation applicables à ces prévisions et sur la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des comptes annuels (ou consolidés).

Enfin, nous rappelons que s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront, parfois de manière significative des informations prévisionnelles présentées.

Au-delà des éléments chiffrés, d'autres paramètres, sur lesquels il ne nous appartient pas de nous prononcer, seront évidemment déterminants pour la réussite de ce projet, tels :

- Les capacités professionnelles des dirigeants
- Leur sens commercial
- Une gestion saine et rigoureuse
- Leur sens de la communication
- La conjoncture économique

Fait à Blois
Le 11/06/2024

FITECO
Cyrille GUETTIER

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Solde intermédiaires de gestion	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%
Chiffre d'affaires	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Ventes + Production réelle	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Achats consommés	21 500	1%	32 500	1%	35 750	1%	37 537	1%
Marge globale	1 638 500	99%	2 272 500	99%	2 892 750	99%	3 037 388	99%
Charges externes	922 033	56%	1 235 544	54%	1 641 753	56%	1 709 927	56%
Valeur ajoutée	716 467	43%	1 036 956	45%	1 250 997	43%	1 327 461	43%
Impôts et taxes	46 079	3%	28 177	1%	32 272	1%	34 905	1%
Charges de personnel	797 376	48%	1 029 177	45%	1 108 944	38%	1 156 890	38%
Excédent brut d'exploitation	-126 988	-8%	-20 398	-1%	109 781	4%	135 666	4%
Dotations aux amortissements	106 150	6%	115 800	5%	115 800	4%	115 800	4%
Résultat d'exploitation	-233 138	-14%	-136 198	-6%	-6 019	0%	19 866	1%
Charges financières	69 358	4%	67 504	3%	57 435	2%	46 799	2%
Résultat financier	-69 358	-4%	-67 504	-3%	-57 435	-2%	-46 799	-2%
Résultat courant	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%
Résultat de l'exercice	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%
Capacité d'autofinancement	-196 346	-12%	-87 902	-4%	52 346	2%	88 867	3%

TABEAU DE FINANCEMENT

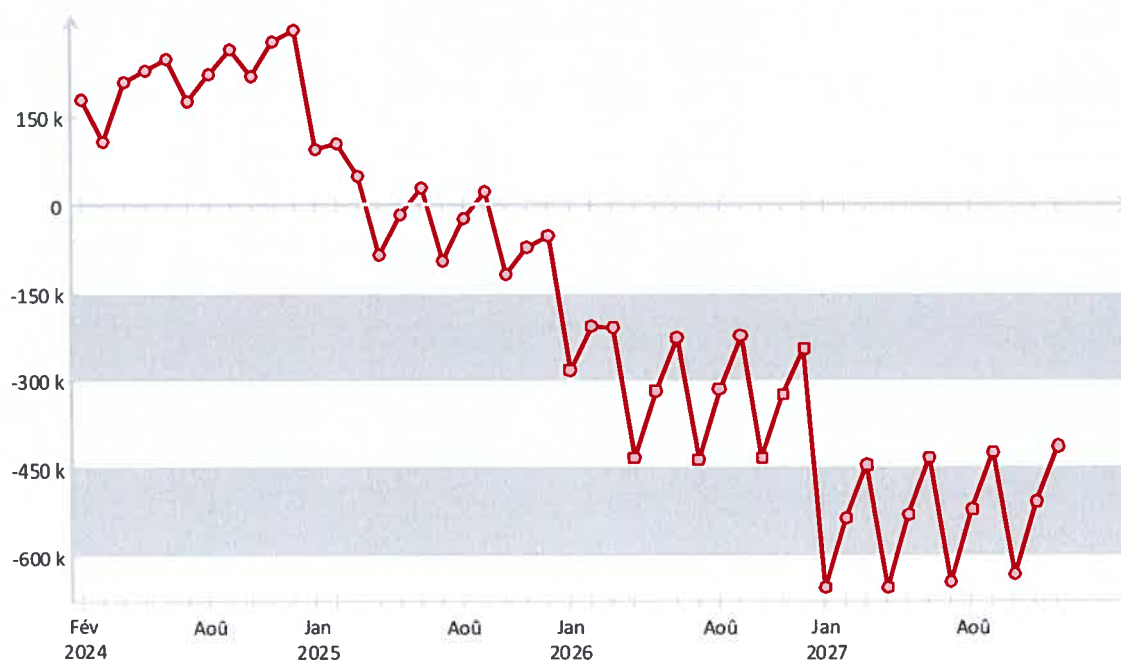
Tableau de financement	Initial	2024	2025	2026	2027
Capitaux propres	615 000	615 000			
Capitaux empruntés	1 367 000	1 367 000			
Capacité d'autofinancement		-196 346	-87 902	52 346	88 867
Total des ressources	1 982 000	1 785 654	-87 902	52 346	88 867
Acquisitions d'immobilisations	1 748 500	1 748 500			
Remboursements		44 010	175 882	185 687	196 048
Total des emplois	1 748 500	1 792 510	175 882	185 687	196 048
Variation du F.R.	233 500	-6 856	-263 784	-133 341	-107 181
Fonds de roulement	233 500	-6 856	-270 640	-403 981	-511 162

Compte de résultat	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%
Ventes de marchandises	43 000	3%	65 000	3%	71 500	2%	75 075	2%
Prestations vendues	1 617 000	97%	2 240 000	97%	2 857 000	98%	2 999 850	98%
Chiffre d'affaires	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Total des produits d'exploitation	1 660 000	100%	2 305 000	100%	2 928 500	100%	3 074 925	100%
Achats effectués de marchandises	27 364	2%	34 761	2%	36 563	1%	28 599	1%
Variation de stock de marchandises	-5 864	0%	-2 261	0%	-813	0%	8 938	0%
Fournitures consommables	311 600	19%	354 684	15%	369 109	13%	371 576	12%
Services extérieurs	610 433	37%	880 860	38%	1 272 644	43%	1 338 351	44%
Charges externes	922 033	56%	1 235 544	54%	1 641 753	56%	1 709 927	56%
Impôts et taxes	46 079	3%	28 177	1%	32 272	1%	34 905	1%
Salaires bruts (Salariés)	573 210	35%	727 120	32%	792 304	27%	800 227	26%
Charges sociales (Salariés)	138 563	8%	175 057	8%	189 540	6%	240 063	8%
Salaires bruts (Dirigeant)	56 500	3%	87 000	4%	87 000	3%	87 000	3%
Charges sociales (Dirigeant)	21 603	1%	32 400	1%	32 400	1%	21 600	1%
Autres charges de personnel	7 500	0%	7 600	0%	7 700	0%	8 000	0%
Charges de personnel	797 376	48%	1 029 177	45%	1 108 944	38%	1 156 890	38%
Dotations aux amortissements	106 150	6%	115 800	5%	115 800	4%	115 800	4%
Total des charges d'exploitation	1 893 138	114%	2 441 198	106%	2 934 519	100%	3 055 059	99%
Résultat d'exploitation	-233 138	-14%	-136 198	-6%	-6 019	0%	19 866	1%
Charges financières	69 358	4%	67 504	3%	57 435	2%	46 799	2%
Résultat financier	-69 358	-4%	-67 504	-3%	-57 435	-2%	-46 799	-2%
Résultat courant	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%
Résultat de l'exercice	-302 496	-18%	-203 702	-9%	-63 454	-2%	-26 933	-1%

TRESORERIE

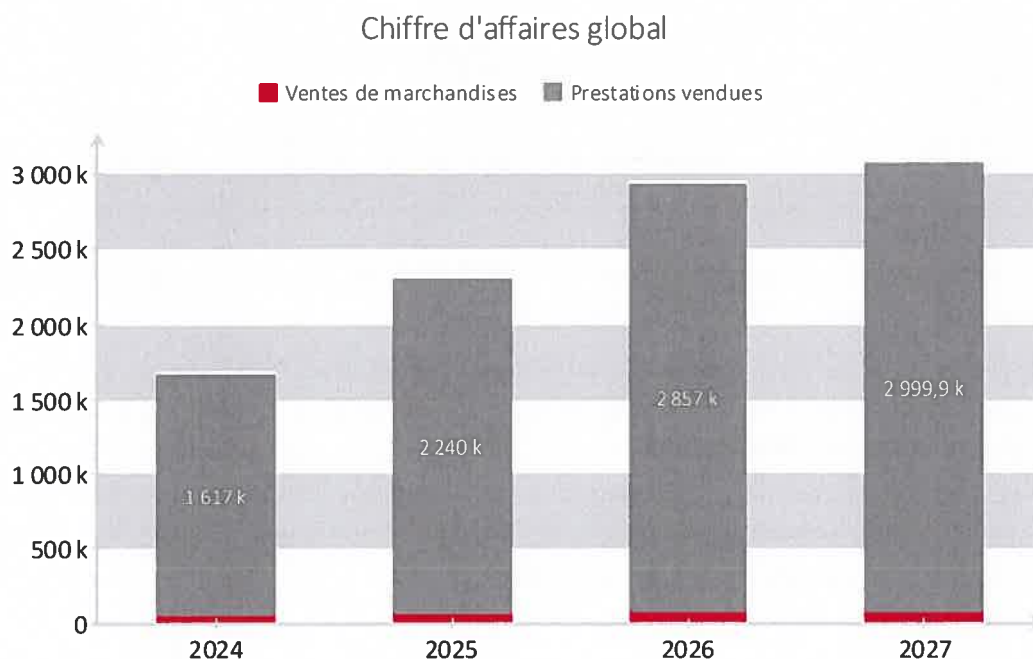
Etat de trésorerie	Initial	2024	2025	2026	2027
Fonds de roulement	233 500	-6 856	-270 640	-403 981	-511 162
Besoin en fonds de roulement	-29 700	-305 043	-218 948	-158 583	-98 326
Solde de trésorerie	263 200	298 187	-51 692	-245 398	-412 836

Solde de trésorerie



LES HYPOTHESES D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES PREVISIONNEL



Au niveau de la composition du chiffre d'affaires, nous nous sommes projetés sur les données depuis l'ouverture. Nous tablons sur 1 450 adhérents à fin 2024, 1750 à fin 2025, 1900 à fin 2026 et 2000 en fin 2027.

L'adhésion se faisant massivement sur le mois de septembre, on aura quasi un an de décalage avec l'objectif énoncé ci-dessus.

CHARGES ET SERVICES EXTERIEURS

Charges externes	2024	2025	2026	2027
Fournitures consommables	311 600	354 684	369 109	371 576
Electricité	153 000	188 000	200 000	200 000
Eau	40 000	41 201	42 437	43 710
Gaz	95 000	104 019	104 019	104 019
Petit équipement	7 000	4 000	4 080	4 162
Produits d'entretien	10 000	12 000	13 000	14 000
Vêtements de travail	3 200	3 264	3 329	3 396
Fournitures administratives	3 400	2 200	2 244	2 289
Services extérieurs	610 433	880 860	1 272 644	1 338 351
Location immobilière	240 833	522 725	903 250	990 000
Charges locatives	90 000	91 800	93 636	95 509
Entretien et réparations	35 000	58 331	64 164	70 580
Primes d'assurance	22 000	22 440	22 889	23 347
Documentation, séminaires	2 500	2 525	2 550	2 576
Personnel extérieur à l'entreprise	30 000	30 299	30 602	30 908
Honoraires comptables / social	27 600	28 152	28 715	29 289
Honoraires CAC	7 000	7 140	7 283	7 429
Honoraires techniques	25 000	6 584	6 716	6 850

Charges externes	2024	2025	2026	2027
Publicité, publications	100 000	80 000	81 600	50 000
Transport sur achats	600	606	612	624
Déplacements	5 000	5 000	5 000	5 100
Missions	2 000	2 000	2 000	2 040
Frais postaux	1 200	1 212	1 224	1 248
Frais télécommunications	5 000	5 050	5 101	5 203
Services bancaires	12 000	12 237	12 484	12 734
Cotisations, dons...	1 200	1 224	1 248	1 273
Frais pour aléas	3 500	3 535	3 570	3 641
Total	922 033	1 235 544	1 641 753	1 709 927

Depuis l'ouverture, nous sommes obligés de revoir le budget de certaines charges prévues à l'initial, malheureusement, à la hausse. Parmi ces éléments, on retrouve :

- La partie ELECTRICITE où le budget global annuel devrait osciller les 200K€
- La partie ENTRETIEN ET REPARATION où les coûts de maintenance sont assez important. Nous visons un budget annuel minimum de 70K€
- Le budget Publicité qui reste important mais qui la principale source de développer le CA et donc d'attendre les objectifs d'adhésion et qui viendront écraser d'autant les charges fixes

A contrario, nous avons supprimé la partie de la SCI HYDRO KINE

IMPOTS ET TAXES

Impôts et taxes	2024	2025	2026	2027
Impôts locaux	14 500	14 500	17 500	20 000
Rachat fonds de commerce	21 000			
Formation professionnelle	10 579	13 677	14 772	14 905
Total	46 079	28 177	32 272	34 905

Les impôts et taxes n'appellent pas de remarques particulières.

CHARGES DE PERSONNEL

Le détail des salaires bruts et des charges sociales :

Salaires bruts	2024	2025	2026	2027
Salariés	573 210	727 120	792 304	800 227
Salariés SPA	138 000	208 000	268 000	270 680
Salariés administratif	72 200	79 497	80 284	81 087
Salariés accueil	51 440	62 300	62 917	63 546
Salariés salle de sport	255 670	309 621	312 717	315 844
Salariés ménage	55 900	67 702	68 386	69 070
Dirigeant	56 500	87 000	87 000	87 000
Etienne LOISELET	48 000	72 000	72 000	72 000
Vincent PERROT	8 500	15 000	15 000	15 000

Charges sociales	2024	2025	2026	2027
Salariés	138 563	175 057	189 540	240 063
Salariés SPA	30 360	45 757	58 960	81 203
Salariés administratif	15 883	17 494	17 661	24 325
Salariés accueil	12 350	14 954	15 105	19 066
Salariés salle de sport	71 590	86 696	87 561	94 753
Salariés ménage	8 380	10 156	10 253	20 716
Dirigeant	21 603	32 400	32 400	21 600
Etienne LOISELET	21 603	32 400	32 400	21 600

Au niveau des charges de personnel, nous sommes partis des paies réalisées sur 04/2024 afin de déterminer la budget annuel.

A celui-ci, nous avons projeté un supplément de 2 praticiennes SPA à compter de l'année 2025 pour arriver à 10 salariés SPA en 2027.

EMPRUNTS

Emprunts	Date	Montant	Taux (%)	Durée	Périodicité
Matériels	Fév 2024 (N)	800 000	4,9%	84 mois	Mensuelle
Obligations (IDEC)	Fév 2024 (N)	567 000	6,5%	84 mois	Annuelle
Total		1 367 000			

La présente étude tient comptes d'un financement bancaire de la manière suivante :

- Obligations convertibles en actions (IDEC) permettant le financement du fonds de roulement pour un montant total de 567 k €uros remboursable sur 7 ans (remboursement annuel préconisé avec une possibilité de reporter le remboursement de la totalité ou partie du montant apporté (567.000 €uros) seulement à la fin de la septième année) ;
- Emprunt permettant le financement des nouveaux outils pour un montant total de 800 k €uros remboursable sur 7 ans (Nous sollicitons un différé de remboursement pour l'année 2024, date de commencement des remboursements prévisibles dans la présente étude : Juillet 2024) ;
- Crédit-relais TVA permettant de financer l'avance de trésorerie réalisée au Trésor Public pour un montant total de 160 000 €uros.

Création d'activité S.A.S A2SB

Salle de sport, gym et institut de beauté

4 exercices

De 02/2024 à 12/2027

Tresorerie (N)	Fev 2024	Mar 2024	Avr 2024	Mai 2024	Jun 2024	Jul 2024	Aoû 2024	Sep 2024	Oct 2024	Nov 2024	Déc 2024	Total
Apports en capital	615 000											615 000
Emprunts	1 367 000											1 367 000
Ventes de marchandises		3 097	3 668	4 483	4 891	5 298	5 706	6 114	6 114	6 114	6 114	61 14
Prestations vendues		152 286	152 286	172 654	172 654	203 206	203 206	213 389	213 389	228 665	228 667	1 940 402
Chiffre d'affaires (Total)		155 383	155 954	177 137	177 545	208 504	208 912	219 503	219 503	234 779	234 781	1 992 001
Remboursement du crédit TVA			194 741		5 788							200 529
Total des encaissements	1 982 000	155 383	350 695	177 137	183 333	208 504	208 912	219 503	219 503	234 779	234 781	4 174 530
Immobilisations incorporelles	500 000											500 000
Immobilisations corporelles	1 218 800											1 218 800
Immobilisations financières		70 833										70 833
Immobilisations (Total)	1 718 800	70 833										1 789 633
Echéances d'emprunts	3 267	3 267	3 267	3 267	3 267	3 267	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	79 587
Achats effectués de marchandises		3 267	1 972	2 334	2 854	3 113	3 372	3 631	3 890	3 890	3 890	28 946
Achats effectués (Total)		1 972	1 972	2 334	2 854	3 113	3 372	3 631	3 890	3 890	3 890	28 946
Fournitures consommables	1 040	40 807	40 807	40 807	25 311	25 311	25 311	25 311	25 311	36 157	42 259	328 432
Services extérieurs	20 597	54 996	117 795	33 855	33 855	150 555	33 855	33 855	120 555	33 855	54 447	688 220
Charges externes (Total)	21 637	95 803	158 602	74 662	59 166	175 866	59 166	59 166	145 866	70 012	96 706	1 016 652
Etat - Impôts	36 462	962	962	962	962	962	962	962	962	962	959	46 079
Salaires nets (Saliariés)	5 120	44 198	44 198	44 198	44 198	44 198	44 198	44 198	44 198	44 198	44 195	447 097
Charges sociales (Saliariés)		2 888	26 179	26 179	26 179	26 179	26 179	26 179	26 179	26 179	26 179	238 499
Rémunération du dirigeant	7 355	3 858	3 858	3 858	3 858	3 858	3 858	3 858	3 858	3 858	3 859	45 936
Charges sociales (Dirigeant)		6 317	2 585	2 585	2 585	2 585	2 585	2 585	2 585	2 585	2 585	29 582
Autres charges de personnel	7 500											7 500
Charges de personnel (Total)	19 975	57 261	76 820	76 820	76 820	76 820	76 820	76 820	76 820	76 820	76 818	768 614
TVA à payer			8 810		19 689	19 714	10 381	24 856	26 578	10 320	26 474	146 822
Total des décaissements	1 800 141	228 126	250 433	158 045	162 758	279 742	162 698	177 432	266 113	174 001	216 844	3 876 333
Solde précédent		181 859	109 116	209 378	228 470	249 045	177 807	224 021	266 092	219 482	280 260	
Variation de la trésorerie		-72 743	100 262	19 092	20 575	-71 238	46 214	42 071	-46 610	60 778	17 937	
Solde de trésorerie		181 859	109 116	209 378	228 470	249 045	224 021	266 092	219 482	280 260	298 197	
Encours fournisseurs		62 756	95 878	80 902	81 161	51 420	51 679	51 938	62 784	67 838	86 425	

Création d'activité S.A.S A2SB

4 exercices

Salle de sport, gym et institut de beauté

De 02/2024 à 12/2027

Tresorerie (N+1)	Jan 2025	Fév 2025	Mar 2025	Avr 2025	Mai 2025	Jun 2025	Jul 2025	Aoû 2025	Sep 2025	Oct 2025	Nov 2025	Déc 2025	Total
Ventes de marchandises	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 500	6 496	77 996
Prestations vendues	215 040	215 040	215 040	232 960	232 960	232 960	232 960	232 960	232 960	215 040	215 040	215 040	2 688 002
Chiffre d'affaires (Total)	221 540	221 540	221 540	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	221 540	221 540	221 538	2 765 998
Remboursement du crédit TVA												3 796	3 796
Total des encaissements	221 540	221 540	221 540	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	239 460	221 540	221 540	225 334	2 769 794
Immobilisations financières			70 848										70 848
Immobilisations (Total)			70 848										70 848
Echéances d'emprunts	115 379	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	247 346
Achats effectués de marchandises	3 890	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	42 126
Achats effectués (Total)	3 890	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	3 476	42 126
Fournitures consommables	46 116	43 287	43 287	43 287	32 387	27 266	27 266	27 266	27 266	27 266	37 860	44 597	427 151
Services extérieurs	156 697	40 488	37 247	205 392	35 201	35 201	206 051	35 201	35 201	206 051	35 201	35 194	1 063 125
Charges externes (Total)	202 813	83 775	80 534	248 679	67 588	62 467	233 317	62 467	62 467	233 317	73 061	79 791	1 490 276
Etat - Impôts	1 139	15 639	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 139	1 148	28 177
Salaires nets (Salariés)	46 959	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 290	47 296	567 155
Charges sociales (Salariés)	26 177	27 735	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	27 935	333 262
Rémunération du dirigeant	5 933	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 927	71 160
Charges sociales (Dirigeant)	2 585	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	46 805
Autres charges de personnel		7 600											7 600
Charges de personnel (Total)	81 654	92 575	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 175	85 178	1 025 982
TVA à payer	20 272	4 765	23 775	23 775	103	29 432	29 432	957	29 432	29 432		23 558	214 933
Total des décaissements	425 147	212 227	276 944	374 241	169 478	193 686	364 536	165 211	193 686	364 536	174 848	205 148	3 119 688
Solde précédent	298 197	94 590	103 903	48 499	-86 282	-16 300	29 474	-95 602	-21 353	24 421	-118 575	-71 883	
Variation de la trésorerie	-203 607	9 313	-55 404	-134 781	69 982	45 774	-125 076	74 249	45 774	-142 996	46 692	20 186	
Solde de trésorerie	94 590	103 903	48 499	-86 282	-16 300	29 474	-95 602	-21 353	24 421	-118 575	-71 883	-51 697	
Encours fournisseurs	75 747	70 460	68 414	58 173	53 052	53 052	53 052	53 052	53 052	63 646	70 375	71 026	

Création d'activité S.A.S A2SB

4 exercices

Salle de sport, gym et institut de beauté

De 02/2024 à 12/2027

Tresorerie (N+2)	Jan 2026	Fév 2026	Mar 2026	Avr 2026	Mai 2026	Jun 2026	Jul 2026	Aoû 2026	Sep 2026	Oct 2026	Nov 2026	Déc 2026	Total
Ventes de marchandises	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 150	7 154	85 804
Prestations vendues	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 700	285 704	3 428 404
Chiffre d'affaires (Total)	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	292 858	3 514 208
Remboursement du crédit TVA						11 372			10 560			12 436	34 368
Total des encaissements	292 850	292 850	292 850	292 850	292 850	304 222	292 850	292 850	303 410	292 850	292 850	305 294	3 548 576
Immobilisations financières													70 834
Immobilisations (Total)			70 834										70 834
Echéances d'emprunts	115 379	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	247 346
Achats effectués de marchandises	3 476	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	43 692
Achats effectués (Total)	3 476	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	3 656	43 692
Fournitures consommables	44 606	45 277	45 277	45 277	33 251	28 380	28 380	28 380	28 380	28 380	39 635	46 146	441 369
Services extérieurs	246 975	36 161	36 897	327 313	36 313	36 313	327 313	36 313	36 313	327 313	36 313	36 314	1 519 851
Charges externes (Total)	291 581	81 438	82 174	372 590	69 564	64 693	355 693	64 693	64 693	355 693	75 948	82 460	1 961 220
Etat - Impôts	1 231	18 731	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	1 231	32 272
Salaires nets (Salariés)	51 182	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 527	51 538	617 990
Charges sociales (Salariés)	27 937	30 131	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	30 338	361 448
Rémunération du dirigeant	5 933	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 927	71 160
Charges sociales (Dirigeant)	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	4 020	48 240
Autres charges de personnel		7 700											7 700
Charges de personnel (Total)	89 072	99 308	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 815	91 823	1 106 538
TVA à payer	23 450		35 098	35 124		37 940	37 940		37 940	37 940		34 979	280 411
Total des décaissements	524 189	215 130	296 805	516 413	178 263	211 332	502 332	173 392	211 332	502 332	184 647	226 146	3 742 313
Solde précédent	-51 697	-283 036	-205 316	-209 271	-432 834	-318 247	-225 357	-434 839	-315 381	-223 303	-432 785	-324 582	
Variation de la trésorerie	-231 339	77 720	-3 955	-223 563	114 587	92 890	-209 482	119 458	92 078	-209 482	108 203	79 148	
Solde de trésorerie	-283 036	-205 316	-209 271	-432 834	-318 247	-225 357	-434 839	-315 381	-223 303	-432 785	-324 582	-245 434	
Encours fournisseurs	72 115	72 267	71 683	59 657	54 786	54 786	54 786	54 786	54 786	66 041	72 552	72 566	

Tresorerie (N+3)	Jan 2027	Fév 2027	Mar 2027	Avr 2027	Mai 2027	Jun 2027	Jul 2027	Aoû 2027	Sep 2027	Oct 2027	Nov 2027	Déc 2027	Total
------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-------

Création d'activité S.A.S A2SB

4 exercices

Salle de sport, gym et institut de beauté

De 02/2024 à 12/2027

Trésorerie (N+3)	Jan 2027	Fév 2027	Mar 2027	Avr 2027	Mai 2027	Jun 2027	Jul 2027	Aoû 2027	Sep 2027	Oct 2027	Nov 2027	Déc 2027	Total
Ventes de marchandises	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 507	7 511	90 088
Prestations vendues	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	299 986	3 599 824
Chiffre d'affaires (Total)	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 493	307 498	3 689 912
Remboursement du crédit TVA			10 086			10 086			10 086			10 086	40 344
Total des encaissements	307 493	307 493	317 579	307 493	307 493	317 579	307 493	307 493	317 579	307 493	307 493	317 575	3 730 256
Echéances d'emprunts	115 379	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	11 997	247 346
Achats effectués de marchandises	6 516	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	37 976
Achats effectués (Total)	6 516	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	2 860	37 976
Fournitures consommables	82 691	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 157	37 155	491 416
Services extérieurs	343 412	41 821	37 734	331 197	34 197	34 197	331 197	34 197	34 197	331 197	34 197	34 174	1 621 717
Charges externes (Total)	426 103	78 978	74 891	368 354	71 354	71 354	368 354	71 354	71 354	368 354	71 354	71 329	2 113 133
Etat - Impôts	34 905												34 905
Salaires nets (Salariés)	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 014	52 020	624 174
Charges sociales (Salariés)	30 343	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	34 676	411 779
Rémunération du dirigeant	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	5 930	71 160
Charges sociales (Dirigeant)	4 020	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	3 120	38 340
Autres charges de personnel	8 000												8 000
Charges de personnel (Total)	100 307	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 740	95 746	1 153 453
TVA à payer	34 980		39 414	39 414	39 414	39 414	39 414	39 414	39 414	39 414		39 414	310 878
Total des décaissements	718 190	189 575	224 902	518 365	181 951	221 365	518 365	181 951	221 365	518 365	181 951	221 346	3 897 691
Solde précédent	-245 434	-656 131	-538 213	-445 536	-656 408	-530 866	-434 652	-645 524	-519 982	-423 768	-634 640	-509 098	
Variation de la trésorerie	-410 697	117 918	92 677	-210 872	125 542	96 214	-210 872	125 542	96 214	-210 872	125 542	96 229	
Solde de trésorerie	-656 131	-538 213	-445 536	-656 408	-530 866	-434 652	-645 524	-519 982	-423 768	-634 640	-509 098	-412 869	
Encours fournisseurs	11 161	3 537											



■ **Des experts à votre service.**

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE inscrite aux tableaux de l'Ordre des régions :
Bretagne, Centre-Val de Loire, Île-de-France, Normandie, Pays de Loire

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
membre de la Compagnie Régionale
Ouest-Atlantique

SIÈGE SOCIAL :
Parc Technopole - Rue Albert Einstein
53810 CHANGÉ

ADRESSE POSTALE : Parc Technopole - Rue Albert Einstein - CS 83006 - 53063 LAVAL Cedex 9
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 8 114 400€ - RCS LAVAL 557 150 067 - N° D'IDENTIFICATION FISCALE FR 48 557 150 067 - CODE APE 6920Z

— **fiteco.com** —

Annexe 6.2

Modèle de Notification d'une demande de conversion

[Voir ci-joint]

A2SB
Société par actions simplifiée
au capital de [] euros
Siège social : Entrée B, 146 B, avenue Maunoury,
41260 La-Chaussée-Saint-Victor
977 939 867 R.C.S. Blois
(la « **Société** »)

**DEMANDE DE CONVERSION D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES
VALANT BULLETIN DE SOUSCRIPTION d' ACTIONS**

Je soussigné(e) _____,

Demeurant _____,

Agissant en qualité de représentant légal de la société _____ (ci- après
l'« **Obligataire** »), dûment habilité au titre des présentes,

Après avoir rappelé que l'Obligataire est actuellement titulaire de _____
(_____)¹ obligations convertibles en actions émises par la Société aux termes des
délibérations de l'assemblée générale extraordinaire en date du _____,

Et après avoir constaté qu'en application des modalités de conversion des obligations prévues à
l'article 6 des termes et conditions du contrat d'émission d'obligations convertibles en actions,
la parité de conversion ressort à une (1) OCA d'une valeur nominale d'un (1) euro pour une (1)
action nouvelle d'une valeur nominale d'un (1) euro.

Déclare demander la conversion de _____ (_____)¹ obligations convertibles,
correspondant à la souscription de _____ (_____)² actions nouvelles de la
Société.

Je déclare souscrire, en conséquence, _____ (_____)¹ actions nouvelles
et libérer ce jour à la Société l'intégralité du prix de souscription correspondant par
compensation avec la valeur nominale des obligations convertibles dont la conversion est
présentement demandée.

¹ Indiquer le nombre exact en lettres puis en chiffres.

² Nombre d'obligations convertibles dont la conversion est demandée multiplié par la parité de conversion.

Je reconnais qu'une copie sur papier libre de la présente déclaration valant bulletin de souscription m'a été remise.

Fait à _____, le _____, en deux (2) exemplaires originaux ⁽³⁾

Représenté(e) par _____

³ Signature du représentant de l'Obligataire précédée de la mention « *Bon pour la souscription à [nombre d'actions souscrites] actions de la société A2SB* ».

Annexe 3
Refonte des statuts A2SB.

[Voir ci-joint]

SAS A2SB

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

Au capital de 616 299 €uros

**Siège social 146 Bis Avenue Maunoury Entrée B
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR**

RCS BLOIS

STATUTS

Mise à jour par décisions des associés en date du 28 juin 2024 : articles 6 et 7

Certifiés conformes

LE SOUSSIGNÉ :

La société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 €uros
Dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
immatriculée au RCS de BLOIS sous le n° 400 186 730

société ci-après dénommée "l'associé unique",

a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée que l'associé unique a décidé d'instituer.

ARTICLE 1er - FORME

La société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions du Code de Commerce concernant cette forme de société et par les présents statuts.

Elle a été constituée par acte établi sous seing privé à BLOIS le 11 JUILLET 2023

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION

La société est dénommée **A2SB**

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

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet :

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétique, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, et natation, animations évènementielles liées à l'activité ;
- La participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;

- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège de la société est fixé à **146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.**

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est de **99** années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

L'associé unique a apporté à la société, pour sa constitution, une somme en espèce de 1 000 (mille) euros. Cette somme a été déposée à la Banque BANQUE POPULAIRE qui a délivré à la date du 6 juillet 2023, le certificat prescrit par le Code de Commerce.

La somme versée représente la libération intégrale de la valeur nominale des actions d'origine.

Par décision des associés en date du 28 juin 2024, dont la réalisation a été constatée par le Président, il a été décidé ce qui suit :

- Augmentation de capital de 492 000 €uros par création de 492 000 actions ordinaires nouvelles de 1 €uro de nominal chacune,
- Augmentation de capital de 123 299 €uros par création de 123 299 actions nouvelles de 1 €uro de nominal chacune.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **616 299 (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF) euros.**

Il est divisé en 616 299 actions nominatives, d'une seule catégorie, de 1 euro chacune de valeur nominale.

ARTICLE 8 - AVANTAGES PARTICULIERS

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DU CAPITAL - EMISSION DE VALEURS MOBILIÈRES

Le capital social peut être augmenté par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés anonymes.

La société peut émettre toutes valeurs mobilières représentatives de créances ou donnant droit à l'attribution de titres représentant une quotité du capital.

ARTICLE 10 - AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être amorti au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres.

ARTICLE 11 - ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives et sont inscrites au nom de leur titulaire à un compte tenu par la société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet. Toute transmission ou mutation d'action s'opère, à l'égard des tiers et de la société, par virement de compte à compte.

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, dans le délai maximum de cinq ans, sur appel du président.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions sociales régulièrement prises.

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social.

L'associé ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les cessions d'actions ou leur transmission par disparition de la personnalité morale de l'associé unique sont libres.

Si les actions deviennent en totalité la propriété d'une personne physique, les dispositions suivantes sont applicables.

Dans le cas du décès de l'associé unique, la société continue entre ses héritiers ou ses ayants droit et, le cas échéant, son conjoint.

En cas de dissolution de la communauté de biens existant entre l'associé unique et son conjoint intervenant par le décès du conjoint, la société continue avec l'associé unique et, s'ils sont agréés par lui, les héritiers ou ayants droit du défunt. Si l'associé unique n'a pas fait connaître sa décision d'agrément dans le délai de trois mois à compter de la présentation de la demande, l'agrément est réputé acquis.

L'associé unique peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande des intéressés. S'il a refusé son agrément, il doit, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions à un prix fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. La société peut également, dans le même délai, racheter les actions au prix déterminé dans les conditions ci-dessus, en réduisant corrélativement son capital. Si aucune des solutions prévues ci-dessus n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

La notification de la demande d'agrément et celle de la décision de l'associé unique sont faites par envoi recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de dissolution de communauté intervenant du vivant des époux, la liquidation ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé unique des actions que s'il est agréé. La procédure d'agrément est soumise aux règles ci-dessus et, à défaut d'agrément, les actions doivent être rachetées dans les conditions qui y sont précisées.

Une personne ne peut devenir titulaire de valeurs mobilières donnant accès au capital, quel que soit leur mode d'acquisition, sans être préalablement agréée par l'associé unique. Pour cet agrément, les stipulations prévues ci-dessus sont applicables.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, les cessions d'actions à des tiers sont soumises à agrément dans les conditions fixées à l'article 27 des présents statuts.

ARTICLE 13 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

La société est dirigée et représentée par un président, personne physique ou morale, désigné, pour une durée limitée ou non, par l'associé unique qui peut exercer lui-même les fonctions de président.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de président, elle est représentée auprès de la société par ses dirigeants qui sont soumis aux mêmes obligations et conditions que s'ils étaient président en leur nom propre.

Le président nommé par l'associé unique peut résilier ses fonctions en prévenant celui-ci trois mois au moins à l'avance. Il peut être révoqué par décision de l'associé unique. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués à l'associé unique par le Code de Commerce et les présents statuts.

Il représente la société à l'égard des tiers. Il peut déléguer les pouvoirs qu'il juge convenables et constituer tous mandataires spéciaux et temporaires.

Si l'associé unique n'exerce pas lui-même les fonctions de président, il peut à titre de règlement interne non opposable aux tiers, décider de soumettre à son autorisation préalable la réalisation de certains actes ou engagements qu'il déterminera.

Le président a droit à une rémunération dont le montant est fixé par décision de l'associé unique.

S'il existe un comité d'entreprise au sein de la société, ses délégués exercent les droits définis par l'article L. 432-6 du Code du travail, exclusivement auprès du président.

ARTICLE 14 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Tant que la société ne comprendra qu'un seul associé, les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, à l'exception de celles portant sur des opérations courantes conclues dans des conditions normales, doivent être mentionnées au registre des décisions sociales visé à l'article 15 ci-après.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, la procédure de contrôle des conventions est celle prévue à l'article 29 des présents statuts.

A peine de nullité, il est interdit au président, personne physique, 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 ses engagements envers les tiers. La même interdiction s'applique aux dirigeants de la personne morale, président. Elle s'applique également au conjoint, ascendants et descendants des personnes visées au présent alinéa ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 15 - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés par actions simplifiées comprenant plusieurs associés sont exercés par l'associé unique qui, en cette qualité, prend les décisions suivantes :

- approbation des comptes et affectation des bénéfices,
- nomination, révocation du président, détermination de la durée de ses fonctions et de l'étendue de ses pouvoirs, fixation de sa rémunération,
- nomination des commissaires aux comptes,
- augmentation, amortissement ou réduction de capital,
- émission de valeurs mobilières,
- fusion avec une autre société, scission ou apport partiel soumis au régime des scissions,
- transformation en société d'une autre forme si cette nouvelle forme ne requiert pas l'existence de plusieurs associés,
- modification des dispositions statutaires dans toutes leurs dispositions,
- prorogation de la durée de la société,

- dissolution de la société.

Toute autre décision que celles visées ci-dessus est de la compétence du président.
L'associé unique ne peut déléguer les pouvoirs qu'il détient en sa qualité d'associé.

Les décisions que l'associé unique prend sont consignées dans un registre tenu au siège social.

ARTICLE 16 - INFORMATION DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

S'il n'exerce pas lui-même la présidence, l'associé unique a, sur tous les documents sociaux, un droit de communication permanent qui lui assure l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société et à l'exercice de ses droits.

En outre, en vue de l'approbation des comptes, le président adresse ou remet à l'associé unique les comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes, le rapport de gestion du président et les textes des résolutions proposées. Pour toute autre consultation, le président adresse ou remet à l'associé unique avant qu'il ne soit invité à prendre ses décisions, le texte des résolutions proposées et le rapport du président ainsi que, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes et des commissaires à compétence particulière.

ARTICLE 17 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

ARTICLE 18 - ANNÉE SOCIALE

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

ARTICLE 19 - COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, le président établit et arrête les comptes annuels prévus par le Code de Commerce, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion. Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la disposition du commissaire aux comptes dans les conditions déterminées par les dispositions en vigueur, et soumis à l'associé unique dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

Si la société remplit les conditions fixées par le Code de Commerce, des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe sont également établis à la diligence du président.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

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

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

Ce bénéfice peut, en tout ou en partie, être reporté à nouveau, être affecté à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou, à titre de dividende, être appréhendé par l'associé unique. La décision est prise sur proposition du président par l'associé unique.

En outre, cet associé peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont il a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

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

ARTICLE 21- PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le paiement du dividende se fait annuellement à l'époque et aux lieux fixés par l'associé unique ou, à défaut, par le président. La mise en paiement du dividende doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du président.

ARTICLE 22 - PERTE DU CAPITAL

Si les pertes constatées dans les documents comptables ont pour effet d'entamer les capitaux propres dans la proportion fixée par le Code de Commerce, le président est tenu de suivre, dans les délais impartis, la procédure prévue par le Code de Commerce s'appliquant à cette situation et, en premier lieu, de provoquer une décision de l'associé unique à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. La décision de l'associé est publiée.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne dans les conditions prévues par le Code de Commerce, transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 24 - PERTE DU CARACTÈRE UNIPERSONNEL

L'existence de plusieurs associés entraîne la disparition du caractère unipersonnel de la société. Telle est la conséquence notamment de la survenance d'une indivision sur les actions, en pleine propriété ou en nue-propriété, chaque indivisaire ayant la qualité d'associé.

La société se trouvera régie par les dispositions propres aux sociétés par actions simplifiées dont le capital est la propriété de plusieurs associés, ainsi que par les dispositions établies dans les présents statuts autant qu'elles ne sont pas spécifiques à la société par actions simplifiée unipersonnelle ni contraires aux articles 25 à 29 ci-après et sans préjudice de la faculté laissée alors aux associés de modifier les statuts.

La société retrouvera son caractère unipersonnel dès la réunion de toutes les actions dans une même main. Elle adoptera à nouveau le fonctionnement d'une société par action simplifiée unipersonnelle selon les dispositions précisées aux articles 1 à 23.

ARTICLE 25 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les pouvoirs dévolus par l'article 15 à l'associé unique, dans le cadre de la société unipersonnelle, sont exercés par la collectivité des associés dans les formes et conditions ci-après prévues.

Tout associé a droit de participer aux décisions collectives du moment que ses actions sont inscrites en compte au jour de l'assemblée ou de l'envoi des pièces requises en vue d'une consultation écrite ou de l'établissement de l'acte exprimant la volonté des associés.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun de leur choix. En cas de démembrement de propriété d'une action, le nu-propriétaire exerce le droit de vote sauf pour les décisions concernant l'approbation des comptes annuels et l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

L'associé peut se faire représenter à l'assemblée par un autre associé.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des voix sauf pour les décisions visées à l'article L. 227-19 du Code de Commerce qui doivent être prises à l'unanimité.

Les décisions collectives résultent au choix du président d'une assemblée ou d'une consultation écrite. La volonté des associés peut aussi être constatée dans un acte si elle est unanime.

En cas de réunion d'une assemblée, elle est convoquée par le président dix jours au moins avant la réunion. L'assemblée est présidée par le président.

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

En cas de consultation écrite, le président adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées ainsi que tous les documents utiles à leur information. Les associés disposent d'un délai de dix jours à compter de la date de réception du projet des résolutions pour émettre leur vote par écrit. La réponse est adressée ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 26 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social ou au lieu de la direction administrative, connaissance des comptes annuels, inventaires, rapport soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives. Les documents à lui communiquer sont ceux concernant les trois derniers exercices.

ARTICLE 27 - CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS DES ASSOCIES

Toute cession d'actions entre associés est libre. Les actions sont également librement cessibles entre conjoints et entre ascendants et descendants.

Toute autre cession d'actions est soumise à agrément. L'agrément est donné par la collectivité des associés qui statue à la majorité fixée à l'article 25, les actions de l'associé cédant étant prises en compte pour le calcul de cette majorité. Les dispositions de l'article 12 relatives à la procédure d'agrément et au refus d'agrément sont applicables.

La transmission d'actions intervenant à la suite du décès d'un associé ou de la dissolution de communauté de biens entre un associé et son conjoint est libre.

Est également libre la transmission d'actions ayant son origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé, y compris en cas de fusion, de scission ou de toute autre décision emportant transmission universelle du patrimoine de la personne morale associée.

ARTICLE 28 - MODIFICATION DU CAPITAL - EXISTENCE DE ROMPUS

Les augmentations de capital, émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi que toutes autres opérations entraînant modifications du capital, échange ou regroupement de titres, peuvent être réalisés malgré l'existence de rompus.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation de capital ou en devenant titulaire de valeurs donnant accès au capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire d'actions doit être agréée dans les conditions fixées à l'article 27.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE DES CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et le président, à l'exception des conventions courantes conclues dans des conditions normales.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation sauf dans les cas prévus par le Code de Commerce.

La dissolution met fin aux fonctions du président sauf, à l'égard des tiers, pour l'accomplissement des formalités de publicité. Elle ne met pas fin au mandat des commissaires aux comptes.

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

Le président doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes les pièces justificatives en vue de leur approbation par les associés.

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

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

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

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

Si les liquidateurs et commissaires négligent de consulter les associés, le président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette consultation. Si les associés ne peuvent délibérer ou s'ils refusent d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

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

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 32 - NOMINATION DU PRÉSIDENT

Le premier président de la société, nommé sans limitation de durée, est Monsieur Etienne LOISELET, né le 25 août 1965 à FLERS (61), demeurant 4 rue de la Touche à CHITENAY 41120.

ARTICLE 33 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS - ENGAGEMENTS DE LA PÉRIODE DE FORMATION

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2023. En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

L'état de ces actes avec indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société est annexé aux présents statuts.

Le président est expressément autorisé à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social :

.....

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

ARTICLE 34 - FRAIS DE CONSTITUTION

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

ARTICLE 35 - PUBLICITÉ - POUVOIRS

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence du président. M Etienne LOISELET est mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

ARTICLE 36 – ORGANE COLLEGIAL

La collectivité des associés peut décider la mise en place d'un comité stratégique, d'un conseil de surveillance ou de tout autre organe collégial de contrôle et/ou de surveillance et/ou de gestion,

pouvant, à titre d'exemple avoir pour mission de conseiller et d'assister le Président pour la préparation des orientations et des décisions stratégiques, techniques et commerciales et plus généralement sur les sujets de réflexion liés à l'activité de la Société.

Fait à BLOIS

Le _____ 2024

En 3 exemplaires originaux

SAS A2SB

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

Au capital de 616 299 €uros

**Siège social 146 Bis Avenue Maunoury Entrée B
41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR**

RCS BLOIS

STATUTS

Mise à jour par décisions des associés en date du 28 juin 2024 : articles 6 et 7

Certifiés conformes

LE SOUSSIGNÉ :

La société BLEU MARINE, société à responsabilité limitée au capital de 54 600 €uros
Dont le siège social est 146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR
immatriculée au RCS de BLOIS sous le n° 400 186 730

société ci-après dénommée "l'associé unique",

a établi ainsi qu'il suit les statuts de la société par actions simplifiée que l'associé unique a décidé d'instituer.

ARTICLE 1er - FORME

La société est une société par actions simplifiée régie par les dispositions du Code de Commerce concernant cette forme de société et par les présents statuts.

Elle a été constituée par acte établi sous seing privé à BLOIS le 11 JUILLET 2023

Elle ne peut faire publiquement appel à l'épargne.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION

La société est dénommée **A2SB**

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

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet :

- Institut de beauté, balnéothérapie, vente de cosmétique, vente de gadgets et produits divers, enseignement de la gymnastique, aquagym, musculation et remise en forme, et natation, animations événementielles liées à l'activité ;
- La participation de la société par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion,

alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance ;

- Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège de la société est fixé à **146 Bis Avenue Maunoury – Entrée B – 41260 LA CHAUSSEE SAINT VICTOR.**

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est de **99** années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

L'associé unique a apporté à la société, pour sa constitution, une somme en espèce de 1 000 (mille) euros. Cette somme a été déposée à la Banque BANQUE POPULAIRE qui a délivré à la date du 6 juillet 2023, le certificat prescrit par le Code de Commerce.

La somme versée représente la libération intégrale de la valeur nominale des actions d'origine.

Par décision des associés en date du 28 juin 2024, dont la réalisation a été constatée par le Président, il a été décidé ce qui suit :

- Augmentation de capital de 492 000 €uros par création de 492 000 actions ordinaires nouvelles de 1 €uro de nominal chacune,
- Augmentation de capital de 123 299 €uros par création de 123 299 actions nouvelles de 1 €uro de nominal chacune.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **616 299 (SIX CENT SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF) euros.**

Il est divisé en 616 299 actions nominatives, d'une seule catégorie, de 1 euro chacune de valeur nominale.

ARTICLE 8 - AVANTAGES PARTICULIERS

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DU CAPITAL - EMISSION DE VALEURS MOBILIÈRES

Le capital social peut être augmenté par tous les moyens et procédures prévus par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés anonymes.

La société peut émettre toutes valeurs mobilières représentatives de créances ou donnant droit à l'attribution de titres représentant une quotité du capital.

ARTICLE 10 - AMORTISSEMENT ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être amorti au moyen des sommes distribuables au sens du Code de Commerce.

La réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction du nombre des titres.

ARTICLE 11 - ACTIONS

Les actions sont obligatoirement nominatives et sont inscrites au nom de leur titulaire à un compte tenu par la société, qui peut désigner, le cas échéant, un mandataire à cet effet. Toute transmission ou mutation d'action s'opère, à l'égard des tiers et de la société, par virement de compte à compte.

Lorsque les actions de numéraire sont libérées partiellement à la souscription, le solde est versé, dans le délai maximum de cinq ans, sur appel du président.

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions sociales régulièrement prises.

Chaque action donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices et dans l'actif social.

L'associé ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les cessions d'actions ou leur transmission par disparition de la personnalité morale de l'associé unique sont libres.

Si les actions deviennent en totalité la propriété d'une personne physique, les dispositions suivantes sont applicables.

Dans le cas du décès de l'associé unique, la société continue entre ses héritiers ou ses ayants droit et, le cas échéant, son conjoint.

En cas de dissolution de la communauté de biens existant entre l'associé unique et son conjoint intervenant par le décès du conjoint, la société continue avec l'associé unique et, s'ils sont agréés par lui, les héritiers ou ayants droit du défunt. Si l'associé unique n'a pas fait connaître sa décision d'agrément dans le délai de trois mois à compter de la présentation de la demande, l'agrément est réputé acquis. L'associé unique peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande des intéressés. S'il a refusé son agrément, il doit, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les actions à un prix fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. La société peut également, dans le même délai, racheter les actions au prix déterminé dans les conditions ci-dessus, en réduisant corrélativement son capital. Si aucune des solutions prévues ci-dessus n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

La notification de la demande d'agrément et celle de la décision de l'associé unique sont faites par envoi recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de dissolution de communauté intervenant du vivant des époux, la liquidation ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé unique des actions que s'il est agréé. La procédure d'agrément est soumise aux règles ci-dessus et, à défaut d'agrément, les actions doivent être rachetées dans les conditions qui y sont précisées.

Une personne ne peut devenir titulaire de valeurs mobilières donnant accès au capital, quel que soit leur mode d'acquisition, sans être préalablement agréée par l'associé unique. Pour cet agrément, les stipulations prévues ci-dessus sont applicables.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, les cessions d'actions à des tiers sont soumises à agrément dans les conditions fixées à l'article 27 des présents statuts.

ARTICLE 13 - PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ

La société est dirigée et représentée par un président, personne physique ou morale, désigné, pour une durée limitée ou non, par l'associé unique qui peut exercer lui-même les fonctions de président.

Lorsqu'une personne morale exerce les fonctions de président, elle est représentée auprès de la société par ses dirigeants qui sont soumis aux mêmes obligations et conditions que s'ils étaient président en leur nom propre.

Le président nommé par l'associé unique peut résilier ses fonctions en prévenant celui-ci trois mois au moins à l'avance. Il peut être révoqué par décision de l'associé unique. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués à l'associé unique par le Code de Commerce et les présents statuts.

Il représente la société à l'égard des tiers. Il peut déléguer les pouvoirs qu'il juge convenables et constituer tous mandataires spéciaux et temporaires.

Si l'associé unique n'exerce pas lui-même les fonctions de président, il peut à titre de règlement interne non opposable aux tiers, décider de soumettre à son autorisation préalable la réalisation de certains actes ou engagements qu'il déterminera.

Le président a droit à une rémunération dont le montant est fixé par décision de l'associé unique.

S'il existe un comité d'entreprise au sein de la société, ses délégués exercent les droits définis par l'article L. 432-6 du Code du travail, exclusivement auprès du président.

ARTICLE 14 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Tant que la société ne comprendra qu'un seul associé, les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et son président, à l'exception de celles portant sur des opérations courantes conclues dans de conditions normales, doivent être mentionnées au registre des décisions sociales visé à l'article 15 ci-après.

Si la société vient à comprendre plusieurs associés, la procédure de contrôle des conventions est celle prévue à l'article 29 des présents statuts.

A peine de nullité, il est interdit au président, personne physique, 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 ses engagements envers les tiers. La même interdiction s'applique aux dirigeants de la personne morale, président. Elle s'applique également au conjoint, ascendants et descendants des personnes visées au présent alinéa ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 15 - DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

Les pouvoirs dévolus à la collectivité des associés par les dispositions du Code de Commerce applicables aux sociétés par actions simplifiées comprenant plusieurs associés sont exercés par l'associé unique qui, en cette qualité, prend les décisions suivantes :

- approbation des comptes et affectation des bénéfices,
- nomination, révocation du président, détermination de la durée de ses fonctions et de l'étendue de ses pouvoirs, fixation de sa rémunération,
- nomination des commissaires aux comptes,
- augmentation, amortissement ou réduction de capital,
- émission de valeurs mobilières,

- fusion avec une autre société, scission ou apport partiel soumis au régime des scissions,
- transformation en société d'une autre forme si cette nouvelle forme ne requiert pas l'existence de plusieurs associés,
- modification des dispositions statutaires dans toutes leurs dispositions,
- prorogation de la durée de la société,
- dissolution de la société.

Toute autre décision que celles visées ci-dessus est de la compétence du président.
L'associé unique ne peut déléguer les pouvoirs qu'il détient en sa qualité d'associé.

Les décisions que l'associé unique prend sont consignées dans un registre tenu au siège social.

ARTICLE 16 - INFORMATION DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

S'il n'exerce pas lui-même la présidence, l'associé unique a, sur tous les documents sociaux, un droit de communication permanent qui lui assure l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société et à l'exercice de ses droits.

En outre, en vue de l'approbation des comptes, le président adresse ou remet à l'associé unique les comptes annuels, le rapport du commissaire aux comptes, le rapport de gestion du président et les textes des résolutions proposées. Pour toute autre consultation, le président adresse ou remet à l'associé unique avant qu'il ne soit invité à prendre ses décisions, le texte des résolutions proposées et le rapport du président ainsi que, le cas échéant, le rapport du commissaire aux comptes et des commissaires à compétence particulière.

ARTICLE 17 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

ARTICLE 18 - ANNÉE SOCIALE

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

ARTICLE 19 - COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, le président établit et arrête les comptes annuels prévus par le Code de Commerce, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion. Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la

disposition du commissaire aux comptes dans les conditions déterminées par les dispositions en vigueur, et soumis à l'associé unique dans les six mois suivant la date de clôture de l'exercice.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par le Code de Commerce.

Si la société remplit les conditions fixées par le Code de Commerce, des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe sont également établis à la diligence du président.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

La différence entre les produits et les charges de l'exercice, après déduction des amortissements et des provisions, constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

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

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

Ce bénéfice peut, en tout ou en partie, être reporté à nouveau, être affecté à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou, à titre de dividende, être appréhendé par l'associé unique. La décision est prise sur proposition du président par l'associé unique.

En outre, cet associé peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont il a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, le dividende est prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

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

ARTICLE 21- PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le paiement du dividende se fait annuellement à l'époque et aux lieux fixés par l'associé unique ou, à défaut, par le président. La mise en paiement du dividende doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande du président.

ARTICLE 22 - PERTE DU CAPITAL

Si les pertes constatées dans les documents comptables ont pour effet d'entamer les capitaux propres

dans la proportion fixée par le Code de Commerce, le président est tenu de suivre, dans les délais impartis, la procédure prévue par le Code de Commerce s'appliquant à cette situation et, en premier lieu, de provoquer une décision de l'associé unique à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société. La décision de l'associé est publiée.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne dans les conditions prévues par le Code de Commerce, transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 24 - PERTE DU CARACTÈRE UNIPERSONNEL

L'existence de plusieurs associés entraîne la disparition du caractère unipersonnel de la société. Telle est la conséquence notamment de la survenance d'une indivision sur les actions, en pleine propriété ou en nue-propriété, chaque indivisaire ayant la qualité d'associé.

La société se trouvera régie par les dispositions propres aux sociétés par actions simplifiées dont le capital est la propriété de plusieurs associés, ainsi que par les dispositions établies dans les présents statuts autant qu'elles ne sont pas spécifiques à la société par actions simplifiée unipersonnelle ni contraires aux articles 25 à 29 ci-après et sans préjudice de la faculté laissée alors aux associés de modifier les statuts.

La société retrouvera son caractère unipersonnel dès la réunion de toutes les actions dans une même main. Elle adoptera à nouveau le fonctionnement d'une société par action simplifiée unipersonnelle selon les dispositions précisées aux articles 1 à 23.

ARTICLE 25 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les pouvoirs dévolus par l'article 15 à l'associé unique, dans le cadre de la société unipersonnelle, sont exercés par la collectivité des associés dans les formes et conditions ci-après prévues.

Tout associé a droit de participer aux décisions collectives du moment que ses actions sont inscrites en compte au jour de l'assemblée ou de l'envoi des pièces requises en vue d'une consultation écrite ou de l'établissement de l'acte exprimant la volonté des associés.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun de leur choix. En cas de démembrement de propriété d'une action, le nu-propriétaire exerce le droit de vote sauf pour les décisions concernant l'approbation des comptes annuels et l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

L'associé peut se faire représenter à l'assemblée par un autre associé.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elle représente. Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des voix sauf pour les décisions visées à l'article L. 227-19 du Code de Commerce qui doivent être prises à l'unanimité.

Les décisions collectives résultent au choix du président d'une assemblée ou d'une consultation écrite. La volonté des associés peut aussi être constatée dans un acte si elle est unanime.

En cas de réunion d'une assemblée, elle est convoquée par le président dix jours au moins avant la réunion. L'assemblée est présidée par le président.

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

En cas de consultation écrite, le président adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées ainsi que tous les documents utiles à leur information. Les associés disposent d'un délai de dix jours à compter de la date de réception du projet des résolutions pour émettre leur vote par écrit. La réponse est adressée ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 26 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social ou au lieu de la direction administrative, connaissance des comptes annuels, inventaires, rapport soumis aux associés et procès-verbaux des décisions collectives. Les documents à lui communiquer sont ceux concernant les trois derniers exercices.

ARTICLE 27 - CESSIION ET TRANSMISSION DES ACTIONS DES ASSOCIES

Toute cession d'actions entre associés est libre. Les actions sont également librement cessibles entre conjoints et entre ascendants et descendants.

Toute autre cession d'actions est soumise à agrément. L'agrément est donné par la collectivité des associés qui statue à la majorité fixée à l'article 25, les actions de l'associé cédant étant prises en compte pour le calcul de cette majorité. Les dispositions de l'article 12 relatives à la procédure d'agrément et au refus d'agrément sont applicables.

La transmission d'actions intervenant à la suite du décès d'un associé ou de la dissolution de communauté de biens entre un associé et son conjoint est libre.

Est également libre la transmission d'actions ayant son origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé, y compris en cas de fusion, de scission ou de toute autre décision emportant transmission universelle du patrimoine de la personne morale associée.

ARTICLE 28 - MODIFICATION DU CAPITAL - EXISTENCE DE ROMPUS

Les augmentations de capital, émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ainsi que toutes autres opérations entraînant modifications du capital, échange ou regroupement de titres, peuvent être réalisés malgré l'existence de rompus.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation de capital ou en devenant titulaire de valeurs donnant accès au capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire d'actions doit être agréée dans les conditions fixées à l'article 27.

ARTICLE 29 - CONTRÔLE DES CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LE PRÉSIDENT

Le commissaire aux comptes présente aux associés un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et le président, à l'exception des conventions courantes conclues dans des conditions normales.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation sauf dans les cas prévus par le Code de Commerce.

La dissolution met fin aux fonctions du président sauf, à l'égard des tiers, pour l'accomplissement des formalités de publicité. Elle ne met pas fin au mandat des commissaires aux comptes.

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

Le président doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes les pièces justificatives en vue de leur approbation par les associés.

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

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

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

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

Si les liquidateurs et commissaires négligent de consulter les associés, le président du tribunal de commerce, statuant par ordonnance de référé peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette consultation. Si les associés ne peuvent délibérer ou s'ils refusent d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

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

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 32 - NOMINATION DU PRÉSIDENT

Le premier président de la société, nommé sans limitation de durée, est Monsieur Etienne LOISELET, né le 25 août 1965 à FLERS (61), demeurant 4 rue de la Touche à CHITENAY 41120.

ARTICLE 33 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS - ENGAGEMENTS DE LA PÉRIODE DE FORMATION

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2023. En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

L'état de ces actes avec indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société est annexé aux présents statuts.

Le président est expressément autorisé à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social :

.....

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

ARTICLE 34 - FRAIS DE CONSTITUTION

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

ARTICLE 35 - PUBLICITÉ - POUVOIRS

Les formalités de publicité sont effectuées à la diligence du président. M Etienne LOISELET est mandaté pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

ARTICLE 36 – ORGANE COLLEGIAL

La collectivité des associés peut décider la mise en place d'un comité stratégique, d'un conseil de surveillance ou de tout autre organe collégial de contrôle et/ou de surveillance et/ou de gestion, pouvant, à titre d'exemple avoir pour mission de conseiller et d'assister le Président pour la préparation des orientations et des décisions stratégiques, techniques et commerciales et plus généralement sur les sujets de réflexion liés à l'activité de la Société.

Fait à BLOIS
Le 18 juillet 2024
En 3 exemplaires originaux

