RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

M162RR

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT VERSAILLES
Le 10/06/2025 Dossier 2025 00013832, référence 7804P61 2025 A 01568
Enregistrement : 210 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Deux cent dix Euros
Montant reçu : Deux cent dix Euros

Enregistrement :

# CESSION D'ENTREPRISE

**En application des articles L.631-22 et suivants, et L.642-1 et suivants du Code de commerce**

***ENTRE LES SOUSSIGNEES :***

La société **JEK INFORMATIQUE ET SERVICES par abréviation JEK,** Société par Actions Simplifiée au capital de 325.000 €, ayant son siège social 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le N°428 580 500,

Représentée aux présentes par la SELARL AJASSOCIES, Administrateur Judiciaire, 12, allée Pierre de Coubertin, 78000 VERSAILLES, mission conduite par Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire Associé, chargée de la mise en œuvre de la cession en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025, jugement ayant arrêté la cession de l'entreprise JEK INFORMATIQUE ET SERVICES conformément aux dispositions des articles L.631-22 et suivants, et L.642-1 et suivants du Code de commerce, représenté aux présentes par Madame Delphine ZARKA, collaboratrice, suivant pouvoir en date à VERSAILLES du 22 mai 2025.

En présence de :
Monsieur Christophe EL KADA demeurant [redacted] agissant en qualité d'ancien Président de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES

*Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable le " CEDANT"*
***D'UNE PART,***

**ET :**

La société **GROUPE VITAL,** Société par Actions Simplifiée au capital de 820.000 €, ayant son siège social 164, avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY SUR SEINE, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le N° 509 762 449,

Représentée par son Président, Monsieur Nidal ZEIDAN, en cette qualité domicilié audit siège et dûment habilité à la signature des présentes, lui-même représenté aux présentes par Madame Nathalie YAMMINE, suivant pouvoir en date à NEUILLY SUR SEINE du 02 juin 2025, dûment annexé.

*Ci-après dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable le «CESSIONNAIRE »*
***D'AUTRE PART***

CEK 02

*Les soussignés seront ensemble désignés par l'expression « Les Parties » et individuellement par l'expression « une ou la Partie » ou « le CEDANT », « le CESSIONNAIRE », sauf le cas où elles seraient nommément désignées.*

## PRESENCE OU REPRESENTATION

Toutes les Parties ci-dessus désignées sont présentes à l'acte.

## CAPACITE

Le CEDANT déclare :

- Que la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire à la suite d'un jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025,

- Être autorisé à céder l'entreprise ci-dessous désignée conformément au jugement rendu par le Tribunal de Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025,

- Ne pas être susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Le CESSIONNAIRE déclare :

- Ne faire l'objet d'aucune mesure ou procédure de nature à faire obstacle à la libre disposition de ses biens,
- Ne pas faire l'objet d'une procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et ne pas être en état de cessation des paiements,
- Ne pas être susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens,
- Être titulaire des autorisations administratives et avoir les qualifications professionnelles requises pour l'exploitation de l'activité envisagée.

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

I/ La société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES par abréviation JEK est une société par actions simplifiée au capital de 325.000 €, ayant son siège social [redacted]

Elle avait pour activité : étude, réalisation, maintenance de réseaux informatiques, électricité et pré câblage informatique, installation et entretien de matériel électrique.



CEK 02

Elle exploitait son activité 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN.

Pour laquelle elle est inscrite :
**RCS VERSAILLES:** N°428 580 500
N° SIRET: 428 580 500 00034
Code NAF : 6203Z

II/

Par jugement en date du 03 décembre 2024, le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES.

Ce jugement a désigné :

- Monsieur Christophe DULONG en qualité de juge-commissaire,
- La SELARL MARS en la personne de Maître Philippe SAMZUN, Mandataire Judiciaire, [redacted] en qualité de mandataire judiciaire,
- La SELARL AJAssociés en la personne de Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire Associé, [redacted] en qualité d'Administrateur Judiciaire avec mission d'assistance,
- La SCP CHAUSSELAT en qualité de commissaire de justice,

III/

La société GROUPE VITAL ayant son siège social [redacted] a transmis, par l'intermédiaire de son Conseil, une proposition d'acquisition de l'entreprise, en date du 13 février 2025, dans les délais fixés par l'administrateur.

Cette proposition a fait l'objet d'améliorations en dates des 06 et 10 mars 2025.

La société GROUPE VITAL a procédé, dans le cadre de son offre, à la consignation d'une somme de 34.650 € comprenant la somme de 4.650 € au titre du remboursement du dépôt de garantie entre les mains de la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL.

Conformément aux dispositions de l'article L.642-2 du code de commerce, l'offre de reprise et ses améliorations ont été déposées au greffe du Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES par la SELARL AJAssociés prise en la personne de Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire Associé.

Maître Franck MICHEL ès-qualité a également donné au Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES tous les éléments d'information visés par les articles L.631-22 et L.642-4 et suivants du Code de commerce.



cen DZ MA

IV/

Par jugement en date du 27 mars 2025, le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES, au vu de l'Offre de reprise, a arrêté, conformément aux dispositions des articles L.631-22 et L.642-1 et suivants du Code de commerce, le plan de cession de l'entreprise JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, au profit de la société GROUPE VITAL, aux conditions prévues dans l'Offre de reprise et ses améliorations, qui constituent l'engagement du repreneur, complétées par les déclarations faites en Chambre du Conseil le 13 mars 2025, dont le « PAR CES MOTIFS » est intégralement reproduit ci-après :

***« DISPOSITIF***

***Le Tribunal :***

***Arrête le plan de cession de l'entreprise SAS JEK, dont le siège social est situé 8 [redacted]***

***Ordonne la cession au profit de la société Groupe VITAL, dont le siège social est situé 164 Avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY/SEINE, aux conditions prévues dans l'offre de reprise, qui constitue l'engagement du cessionnaire, modifiée par l'avenant adressé à l'administrateur judiciaire le 10 mars 2025 et les déclarations faites en chambre du conseil le 13 mars 2025, notamment :***

***<u>Eléments incorporels</u> .***

- ***Intégralité des contrats clients***
- ***Sites web avec délivrance de tous les droits d'accès et de transfert***
- ***Noms de domaines et messagerie (chez Gandhi avec comme administrateur/ infogérant la société AIMS) dont notamment***
    - ***jek.eu***
    - ***jek.fr***
    - ***groupe-jek.com***
    - ***jeklebanon.com***
    - ***jek-liban.com***
    - ***jek-group.com***
    - ***groupe-jek.eu***

- ***Le fonds de commerce en tous ces éléments dont le droit au bail portant sur les locaux sis 8 rue des Artisans 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN comprenant le rez-de-chaussée au bâtiment B et constituant le lot 43, un open-space, salle de réunion, archives, logistique, tisanerie, sanitaires et 3 emplacements parkings, objet d'un bail en date du 1er octobre 2017 d'une durée de 9 années contracté auprès de la SCI JEK IMMO moyennant un loyer initial de 18 600 € payable trimestriellement à terme échu.***
  ***NB : Un dépôt de garantie d'un montant de 4 650 €, représentant 3 mois de loyer est constitué entre les mains du bailleur, étant noté par ailleurs qu'un accord est intervenu entre le bailleur et le repreneur pour que ce dernier puisse devenir propriétaire des locaux, à un prix défini.***
  ***NB : La participation de 1% dans la SCI JEK IMMO est explicitement exclue de la reprise.***



02

cela

*Eléments corporels:*

- *2 véhicules automobiles en pleine propriété (PEUGEOT 940RKC75, 308 PEUGEOT BE221 PZ)*
- *Intégralité du matériel de bureau et informatique*
- *Mobilier dont coffre-fort*
- *Œuvres d'art dont 4 tableaux DIAKO et ART PRESENT MEZY (désidério)*

*Contrats repris :*

*Le candidat reprendra le contrat de location PSA FINANCE/CREDIPAR N° 101M554 7756 d'une durée de 48 mois concernant la CITROEN C3 GE204BT venant à échéance au 5 juillet 2025, avec option d'achat au 5 février 2025 pour un montant de 1 855,96 € TTC.*
*(Sont explicitement exclus du périmètre de la reprise les licences Microsoft SPLA, CIEL Gestion et SAGE Coala).*

*Dit que les contrats ci-dessus mentionnés sont repris et que leur transfert s'opèrera sous la responsabilité et à l'initiative du cessionnaire,*

*Dit que les autres actifs et notamment, l'ensemble des immobilisations financières, crédits de TVA et crédits d'impôts, comptes clients, disponibilités et plus généralement toutes créances appartenant à la société JEK demeureront acquis à la procédure,*

*Dit que le cessionnaire remboursera à la procédure le dépôt de garantie relatif au bail repris ;*

*Ordonne le transfert des 6 contrats de travail repris selon la liste fournie ci-dessous, avec prise en charge des salaires, de l'intégralité des congés payés, RTT et autres droits acquis à la date de prise de jouissance par les salariés repris, et ce dans les conditions définies par les articles L. 1224-1 et suivants du code du travail:*

- *3 techniciens*
- *1 technicien/coordinateur mission*
- *1 technicien informatique*
- *1 technicien réseaux/responsable mission*

*Autorise l'administrateur judiciaire à effectuer le licenciement du salarié correspondant à la suppression du poste de comptable.*

*Dit qu'en cas de refus de l'autorité administrative d'autoriser son licenciement, ce salarié bénéficiant d'une protection particulière au titre d'un mandat sera transféré de droit au cessionnaire sur le fondement de l'article L.1224-1 du code du travail, à charge pour celui-ci d'initier tout recours à l'encontre des dites décisions ;*

*Dit que le cessionnaire prendra en charge le coût des licenciements des salariés qui refuseraient le transfert de leur poste de travail sur un autre site*

*Fixe le prix de cession (hors frais, droits et taxes) à 30 000 € :*

- *Eléments incorporels : 20 000 €*
- *Eléments corporels : 10 000 €*



02

*Dit que le prix de cession sera versé au mandataire judiciaire ;*

*Désigne Monsieur Nidal ZEIDAN, dirigeant de la société Groupe VITAL, comme responsable de l'exécution de la cession ;*

*Dit que conformément à son engagement, le cessionnaire ne pourra céder aucun actif repris, pendant une durée de deux ans à compter de la date de cession ;*

*Dit que le cessionnaire assurera gratuitement la garde et la bonne conservation (et transmettra cette obligation à un successeur éventuel) des archives de l'entreprise reprise et ce, pendant la durée légale, et les mettra, en tant que de besoin, à la disposition des organes de la procédure,*

*Prononce pour une durée de deux ans, l'inaliénabilité du fonds de commerce de la société SAS JEK, sis* [redacted] *aux frais du cessionnaire,*

*Autorise l'administrateur judiciaire à procéder à la publicité des mesures d'inaliénabilité ; ;*

*Donne mission au mandataire judiciaire de suivre la bonne exécution des engagements du cessionnaire, et en cas d'inexécution, d'en faire rapport au tribunal.*

*Fixe la date d'entrée en jouissance au 1 er avril 2025 à 0 heure,*

*Maintient la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Frank MICHEL, en qualité d'administrateur judiciaire avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre de la cession, jusqu'au dépôt au greffe de son rapport sur l'accomplissement des actes de cession,*

*Autorise l'administrateur judiciaire à passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession .*

*Dit que l'avocat rédacteur des actes sera laissé au libre choix de l'administrateur judiciaire et que tous les frais de rédaction d'actes et de mutation ainsi que les honoraires seront à la charge du cessionnaire ; .*

*Ordonne les mesures de publicité prescrites par le code de commerce ;*

*Dit que les dépens et la rémunération des mandataires de justice seront employés en frais privilégiés de procédure ».*

Cette décision est définitive, ce qui est attesté par le certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 20 mai 2025.

V/

Par un jugement en date du 27 mars 2025, le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES a prononcé la liquidation judiciaire de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, désignant la SELARL MARS en la personne de Maître Philippe SAMZUN en qualité de liquidateur et a maintenu Maître Franck MICHEL ès-qualité pour passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession.



D2

con

# CECI ETANT EXPOSE,
# IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1 – CESSION

La SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire associé, agissant en qualité d'administrateur de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, représentée aux présentes par Madame Delphine ZARKA, collaboratrice, dûment habilitée comme il est dit ci-dessus, vend, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, comme en pareille matière et sous la réserve ci-dessous, à la société GROUPE VITAL représentée aux présentes par Madame Nathalie YAMMINE, dûment habilitée comme il est dit ci-dessus, qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L.631-22 et L.642-1 et suivants du Code de commerce :

L'ensemble des éléments ci-après énumérés, dépendant du fonds de commerce de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES exploitant une activité d'étude, réalisation, maintenance de réseaux informatiques, électricité et pré câblage informatique, installation et entretien de matériel électrique, sis 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN,

Le CESSIONNAIRE reconnait et accepte qu'en raison du caractère judiciaire et forfaitaire de la cession qui relève des règles d'ordre public édictées en vue du maintien de l'activité, le CEDANT ne consent aucune garantie de quelque nature que ce soit (légale ou conventionnelle), ni indemnisation au titre de ou de relation avec la cession.

Le tout aux conditions et modalités ci-après.

## ARTICLE 2 – DESIGNATION DES ELEMENTS CEDES OBJETS DE LA PRESENTE CESSION

La cession porte sur les éléments d'actif incorporels et corporels, et contrats divers affectés à l'activité du CEDANT, tels que visés ci-dessous, dépendant du fonds de commerce de la société JEK INFORMTIQUE ET SERVICES exploité 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, soit :

**1 - *Les éléments incorporels***

Le périmètre de reprise porte sur l'ensemble des éléments incorporels attachés au fonds de commerce de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, s'agissant :

- Le nom commercial,
- L'enseigne,
- La clientèle, l'achalandage y attaché,



DZ

CER

- Le droit au bail des locaux sis 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, comme il sera dit ci-après,
- Tous les droits à la propriété industrielle, sous réserve qu'ils appartiennent en propre à la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES,
- Les sites internet
    - *jek.eu*
    - *jek.fr*
    - *groupe-jek.com*
    - *jeklebanon.com*
    - *jek-liban.com*
    - *jek-group.com*
    - *groupe-jek.eu*
- Les noms de domaine et réseaux sociaux, adresses email, sous réserve qu'ils appartiennent en propre au CEDANT et qu'ils soient cessibles, comme il sera dit ci-après.
- Les fichiers clients ainsi que l'intégralité des contrats clients.

S'agissant plus particulièrement des noms de domaine, site internet repris, s'ils existent, seront notamment transférés de plein droit l'ensemble des codes d'accès et mots de passe, ainsi que toute donnée technique nécessaire au fonctionnement et à la modification de la messagerie, de l'hébergement et des sites associés et noms de domaine. Le CESSIONNAIRE reconnait que les codes et mots de passe ont bien été transmis.

- Le droit de se dire successeur de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES.

*2 - <u>Les éléments corporels</u> :*

Le périmètre de reprise porte sur l'ensemble des éléments corporels attachés au fonds de commerce du CEDANT tels que décrits dans l'Offre, en ce inclus notamment :
- Le matériel,
- Le mobilier,
- Les agencements,
- Deux véhicules automobiles : 207 immatriculé CB-947-FK et 308 immatriculé BE221PZ,
- Les œuvres d'art et divers dont quatre tableaux DIAKO & ART PRESENT MEZY (desiderio).

L'ensemble faisant l'objet d'un inventaire établi par la SCP CHAUSSELAT, Commissaire de Justice, en date du 27 février 2025, dûment annexé aux présentes, étant précisé que ledit inventaire n'a qu'une portée indicative, le CEDANT ne garantissant pas sa matérialité au jour de l'entrée en jouissance ni au jour des présentes.



DZ

Soit l'ensemble des éléments incorporels et corporels composant le fonds de commerce de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES tels que décrits dans l'Offre et répartis comme il est dit ci-dessus, à l'exclusion de tous autres éléments incorporels ou corporels, et plus particulièrement à l'exclusion des éléments expressément exclus comme il sera dit ci-après.

Tel que ledit fonds de commerce existe, s'étend, se poursuit et comporte avec tous les droits y attachés, le CESSIONNAIRE déclarant parfaitement bien le connaître pour l'avoir vu et avoir pris connaissance de tous renseignements dès avant ce jour.

Le CESSIONNAIRE dispense expressément de faire une plus ample description des différents éléments corporels et incorporels, objets de la présente cession, déclarant parfaitement bien connaître le fonds de commerce pour l'avoir vu et visité aux fins des présentes et d'être en possession des différents éléments incorporels et corporels, et plus particulièrement d'être entré en leur possession depuis la date d'entrée en jouissance comme il sera dit ci-après.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été assisté de tous sachants, experts, professionnels et conseils choisis ou mandatés par eux, pour permettre d'apprécier la portée de sa proposition, et reconnaît que la présente cession interviendra à ses risques et périls, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du CEDANT ou du rédacteur des présentes.

Le CESSIONNAIRE reconnaît et accepte qu'en raison du caractère judiciaire et forfaitaire de la cession, qui relève des règles d'ordre public édictées en vue du maintien de l'activité, le CEDANT ne consent aucune garantie de quelque nature que ce soit (légale ou conventionnelle), ni indemnisation au titre de, ou en relation avec la cession.

Tel que ledit fonds de commerce existe, s'étend, se poursuit et comporte avec tous les droits y attachés, le CESSIONNAIRE déclarant parfaitement bien le connaître pour l'avoir vu et avoir pris connaissance de tous renseignements dès avant ce jour.

Il est ici fait mention que la présente vente qui a été effectuée en application des dispositions du code de commerce concernant plus particulièrement le Livre VI « *Difficultés des entreprises* » est caractérisée par l'aléa sérieux de l'opération pour le CESSIONNAIRE en raison de l'incertitude des droits qu'il acquiert, tenant notamment à la perte de la clientèle, à l'état général du fonds de commerce résultant de la procédure de redressement judiciaire.

## ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le CESSIONNAIRE et le CEDANT reconnaissent que les énonciations et garanties prévues tant par le droit commun de la vente que par les dispositions des articles L.141-2 du code de commerce ne sont pas applicables à la présente cession ordonnée par jugement du Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES conformément aux articles L.642-1 et suivants du code de commerce.

Toutefois, il est rappelé, à titre purement informatif, qu'au vu des renseignements obtenus, la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES a créé son fonds de commerce lors de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE le 15 décembre

[redacted]

1999 et l'a exploité jusqu'à la date de jouissance fixée par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES.

## ARTICLE 4 – CESSION JUDICIAIRE DES CONTRATS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.642-7 DU CODE DE COMMERCE

Conformément à l'article L.642-7 du Code de commerce, le Tribunal des Activités Economiques de Versailles a, dans son jugement en date du 27 mars 2025, ordonné la cession judiciaire au profit du CESSIONNAIRE, des contrats suivants :

### I. Bail commercial :

***Suivant acte sous seing privé en date à JOUARS PONTCHARTRAIN du 1er octobre 2017,*** la Société SCI JEK IMMO ayant son siège social 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, représentée par son Gérant Monsieur Jean EL KADA, propriétaire, a donné à bail et à loyer, à titre commercial, à la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, les biens ci-après désignés :

**Désignation** :
Dans un immeuble sis 8, rue des Artisans 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, cadastré SECTION A N°3874, lieudit « La Bonde », d'une surface de 2.600 m2.

***Désignation des biens*** :

a/ Au rez-de-chaussée du Bâtiment B :
- Open space / entrée
- Salle de réunion
- Archives
- Logistique
- Tisanerie
- Sanitaires,

Constituant le lot n°43 du règlement de copropriété.

b/ En surface :
- 3 emplacements de parking

Constituant les lots n°13, 14 et 15 du règlement de copropriété.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances et circonstances sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le CESSIONNAIRE déclarant parfaitement bien connaître les lieux pour les avoir visités dès avant les présentes et d'être en possession d'un exemplaire du bail des locaux dès avant ce jour.



02

**Durée**
Ledit bail commercial a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1er octobre 2017 pour se terminer le 30 septembre 2026.

**Destination des lieux loués :**
Aux termes du bail, il est fait mention que les locaux devront être consacrés par le preneur à l'activité d'étude, réalisation et maintenance de réseaux informatiques. Electricité et pré câblage informatiques, installation et entretien de matériel électrique, aménagement intérieur, import, export. Toutes prestations de services relatives à la mise en marche, à l'entretien, à la réparation et à la formation de l'ensemble des matériels informatiques. Conception, vente, exploitation de logiciels, progiciels et, en règle générale, de tout programme informatique. Achat, vente, location de tout matériel, fournitures, mobilier, à l'état neuf ou d'occasion.

**Loyer**
Ledit bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600 €) payable par trimestre et à terme échu, hors taxes et hors TVA.
TVA applicable au taux de 20%.

Ledit bail fait mention d'une révision triennale suivant la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

En sus du loyer, le preneur s'engage à payer les charges telles que précisées dans le bail, et plus particulièrement la taxe foncière.

**Dépôt de garantie**
Ledit bail fait mention du versement d'un dépôt de garantie d'un montant de QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (4.650 €) correspondant à trois mois de loyer.

En outre, ledit bail a eu lieu sous diverses clauses, charges et conditions que les Parties jugent inutile de rappeler ici sur la réquisition expresse du CESSIONNAIRE, ce dont il dispense en conséquence le rédacteur, le CESSIONNAIRE déclarant et reconnaissant au surplus, être en possession d'un exemplaire du bail dès avant ce jour dans le cadre de son offre afin de lui permettre d'émettre la proposition d'acquisition de l'entreprise, et de la lecture qui vient de lui en être faite par le rédacteur des présentes.

***Il est plus particulièrement précisé, à l'article « XV – TRANSMISSION DU CONTRAT – A – Cession du droit au bail » des charges et conditions du bail :***

*« Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds.*

*Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, 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.*



02
CCK

*Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence,*

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

*La cession isolée du droit au bail est autorisée. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.*

*Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, 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.*

*Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.*

*Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.*

*En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant un période de trois années à compter de la date de cession.*

*Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession ».*

***A ce jour, le loyer et le dépôt de garantie sont inchangés.***

**II. <u>Autres contrats</u> :**

Conformément à l'article L.642-7 du Code de commerce, le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES a ordonné par son jugement en date du 27 mars 2025, et conformément à la proposition du CESSIONNAIRE, le transfert à son profit des contrats suivants :

- Contrat n°101M5547756 PSA FINANCE / CREDIPAR, concernant un véhicule CITROEN C3 immatriculé GL-204-BT, d'une durée de 48 mois, venant à échéance le 05 juillet 2025, avec option d'achat au 05 février 2025.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance des dispositions de ces contrats, en ce inclus le bail commercial, par la remise d'un exemplaire de ceux-ci dès avant ce jour (DATAROOM), et ce dans le cadre du dépôt de sa proposition, et dispense en conséquence le CEDANT et le rédacteur des présentes d'en faire une plus ample description.



02

cer

Il fera son affaire personnelle des modalités de transfert desdits contrats, et renonce à tous recours de ce fait contre le CEDANT ou le rédacteur des présentes. Il fera son affaire du respect des obligations, charges et conditions desdits contrats, mises à sa charge du fait de ladite cession, à compter de la date d'entrée en jouissance fixée par le Tribunal, et reconnait que le CEDANT ne pourra pas être inquiété ni recherché par lui au titre des défauts d'exécution de ces contrats.

Il est ici rappelé que conformément aux dispositions de l'article L.642-7 alinéa 2 du code de commerce : « le jugement qui arrête le plan emporte cession de ces contrats ». Le CESSIONNAIRE s'engage néanmoins à faire son affaire personnelle des éventuelles modalités pratiques de cession desdits contrats à son profit, et renonce en conséquence à tous recours de ce fait contre le CEDANT et le rédacteur des présentes, étant précisé que le CEDANT s'engage à faire les meilleurs efforts pour faciliter le transfert desdits contrats, à première demande du CESSIONNAIRE.

Enfin, il est rappelé que conformément à l'article L.642-7 du code de commerce :

*« En cas de cession d'un contrat de crédit-bail, le crédit preneur ne peut lever l'option d'achat qu'en cas de paiement des sommes restant dues ... ».*

En conséquence, le CESSIONNAIRE déclare faire son affaire personnelle de la reprise de ces contrats, sans aucun recours contre le CEDANT.

## III. Reprise des différents noms de domaine – sites internet :

La société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES est titulaire des noms de domaine suivants :

- jek.eu
- jek.fr
- groupe-jek.com
- jeklebanon.com
- jek-liban.com
- jek-group.com
- groupe-jek.eu

Le CEDANT déclare que ces sites sont gérés par la société AIM&S INFORMATIQUE – [redacted]S (la dernière facture est annexée aux présentes).

Le site de présentation http://www.jek.fr est hébergé par la société GHANDI, étant précisé que le CESSIONNAIRE a déjà fait le nécessaire pour transférer les différents sites internet et noms de domaine.

Le CEDANT cède, sans aucune garantie, quelle qu'elle soit, au profit du CESSIONNAIRE, ce qui est accepté par ce dernier, lesdits sites internet et noms de domaine, sous réserve que ceux-ci appartiennent en propre au CEDANT.

Le CESSIONNAIRE déclare faire son affaire personnelle du transfert de l'hébergement des site internet, noms de domaine et autres réseaux, auprès des organismes hébergeurs, et cela à ses frais, sans recours contre le CEDANT.

DZ



CCK

En conséquence, les formalités de transfert s'effectueront par le CESSIONNAIRE qui s'y oblige et à ses frais.

Monsieur Christophe EL KADA, Président de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, intervient expressément aux présentes et déclare que les sites internet, noms de domaine et autres réseaux appartiennent en propre à la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, et qu'il a délivré au CESSIONNAIRE l'intégralité des codes et mots de passe dès avant ce jour.

## ARTICLE 5 – REPRISE DES CONTRATS CLIENTS

Conformément à la décision rendue par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025, le CESSIONNAIRE s'engage à reprendre les contrats et commandes clients en cours.

Le CESSIONAIRE confirme que ces contrats et commandes clients en cours dont il a parfaitement connaissance, sont cédés en l'état, sans garantie à ce titre, et qu'il déclare abandonner les sommes perçues à titre d'acompte ou avant la date de jouissance, étant précisé qu'aucun cut-off ne sera établi.

## ARTICLE 6 - PROPRIETE – JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE aura la pleine propriété des éléments corporels et incorporels ci-dessus énoncés, présentement cédés, à compter de ce jour, et en a eu la jouissance à compter rétroactivement de la prise de possession réelle qu'il en a faite le 1er avril 2025 à 0H, et ce conformément à la décision rendue par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025.

En conséquence, à compter du 1er avril 2025 à 0H, le CESSIONNAIRE a eu la jouissance entière de tous les droits et prérogatives attachés aux dits éléments du fonds de commerce présentement cédés, et les exploitera sous sa seule responsabilité exclusive, et ce en application de l'article L.642-8 du Code de commerce.

A compter rétroactivement de la date d'entrée en jouissance, le CESSIONNAIRE a la possibilité de se déclarer et se comporter comme successeur ou subrogé dans les droits de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES en ce qui concerne les activités, biens et éléments faisant l'objet de la présente cession, droit dont il pourra se prévaloir en fonction de son seul intérêt, à l'exclusion des actifs restant la propriété de la liquidation judiciaire.

## ARTICLE 7 – CONTRATS DE TRAVAIL

En exécution de la décision rendue par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025, le CESSIONNAIRE reprend, conformément aux dispositions de l'article L.642-1 du Code de commerce, et dans les conditions prévues par l'article L.1224-1 et suivants du Code du travail, six (6) contrats de travail à durée indéterminée.

Le CESSIONNAIRE reprend les salariés à compter de l'entrée en jouissance, avec



02

CEK

prise en charge des salaires, RTT, des congés payés acquis sans prorata temporis, et autres droits acquis à la date de prise de jouissance par les salariés repris, selon les postes suivants :

- 3 techniciens
- 1 technicien / coordinateur de mission
- 1 technicien informatique
- 1 technicien réseaux / responsable mission

Le CESSIONNAIRE reconnait être en possession des contrats de travail et des trois dernières feuilles de paie des salariés repris, faisant mention de leur date d'entrée et de leur qualification, ce dont il consent pleine et entière décharge au CEDANT et au rédacteur des présentes.

Le CESSIONNAIRE devra, de façon générale, satisfaire à toutes les obligations concernant le personnel repris, notamment en ce qui concerne la Sécurité Sociale, la Législation du Travail, et ce conformément à l'article L.1224-1 et suivants du Code du Travail.

Le CESSIONNAIRE déclare en outre faire son affaire personnelle de toute modification des contrats de travail avec les salariés repris, ainsi que leur transfert sur un autre site s'il y a lieu, et en conséquence de prendre en charge le coût des licenciements des salariés qui refuseraient le transfert de leur poste de travail sur un autre site, et ce sans aucun recours contre le CEDANT.

Il est précisé dans le cadre du jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025 que l'administrateur doit procéder au licenciement du salarié protégé.

Le CEDANT précise avoir obtenu de l'Inspection du Travail des Yvelines, en date du 14 mai 2025, le licenciement du salarié protégé.

En outre, le CESSIONNAIRE s'engage à respecter la priorité de réembauche prévue par les dispositions de l'article L.1233-45 du Code du Travail.

## ARTICLE 8 - EXCLUSION DES GARANTIES DE DROIT COMMUN

Il est expressément rappelé que la présente cession, soumise aux articles L.631-22, L.641-1, L.642-1 et suivants du Code de commerce, n'est pas une vente de droit commun et intervient dans le cadre d'une cession d'entreprise du CEDANT, à la suite du dépôt d'une offre rédigée par le seul CESSIONNAIRE et retenue par le Tribunal et, qu'elle implique l'existence d'un aléa exclusif de l'application des garanties prévues dans le droit commun de la vente, ce qui a été et, en tant que de besoin, est expressément accepté par le CESSIONNAIRE.

En conséquence, le CESSIONNAIRE prendra le fonds de commerce repris dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exiger une quelconque indemnité de la part de la liquidation judiciaire, de Maître Franck MICHEL es-qualité, ou du rédacteur des présentes, pour quelque cause que ce soit.

A cet égard, le CESSIONNAIRE déclare :

-qu'il a eu une connaissance suffisante des éléments, objets de la cession,
- que le prix a été fixé par lui dans son offre, à titre forfaitaire et définitif,



D2

Cen

- que le CEDANT a satisfait à son obligation de délivrance,
- qu'il renonce par conséquent à tous les recours, réclamations, revendications et actions quelconques contre le CEDANT, concernant l'ensemble des éléments cédés.

## ARTICLE 9 – ELEMENTS EXCLUS DE LA PRESENTE CESSION

D'une manière générale, la cession porte sur le transfert en pleine propriété de l'ensemble des éléments incorporels et corporels cédés susvisés, à l'exclusion de tout autre.

Sont notamment expressément exclus de la présente cession :

- Les licences MICROSOFT SPLA, CIEL GESTION et SAGE COALA,
- Toutes participations de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES dans le capital de la SCI JEK IMMO,
- Tous autres éléments corporels et incorporels non listés ci-dessus,
- Tous contrats de crédit-bail, de location, de prêt et de matériels nantis ou gagés autres que ceux listés ci-dessous,
- Les immobilisations financières dont les titres de participation sauf ceux énoncés ci-dessus, les dépôts de garanties et cautionnements ainsi que les crédits de TVA, les crédits d'impôt, sans que cette liste soit exhaustive et plus généralement toute autre créance née du fait de l'exploitation du CEDANT. L'intégralité de celles-ci restant acquises au CEDANT. Au cas où le CESSIONNAIRE recevrait des sommes à ce titre, ils s'engagent à les rembourser sans délais au CEDANT,
- L'ensemble des créances clients appartenant au CEDANT, à la date de jouissance ci-dessus fixée.
- Les contrats non visés dans l'offre du CESSIONNAIRE.
- Tous autres éléments d'actif non compris dans la présente cession et qui seront réalisés par les organes de la procédure, conformément au Code de commerce.

## ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est faite aux charges et conditions suivantes que le CESSIONNAIRE s'oblige expressément à exécuter et à accomplir, à savoir :

1 - De prendre les éléments corporels et incorporels vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé pour cause de vétusté ou de dégradation, et plus particulièrement, pour quelque cause que ce soit.

A ce sujet, il est ici expressément stipulé que le CESSIONNAIRE, ayant eu accès à la DATAROOM et aux informations qu'elle contenait, déclare avoir de ce fait une connaissance parfaite de l'ensemble des actifs et activités, objet de la présente cession, et qu'il renonce en conséquence à tous recours, revendications et actions quelconques contre le CEDANT concernant l'ensemble des biens cédés.

De faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le CEDANT, de toutes autorisations administratives ou autres, pour le bon fonctionnement du fonds de commerce.



DC

CEK

2 - De supporter les charges de toutes natures nées à compter de l'entrée en jouissance, et au titre du fait générateur de l'exploitation, à compter de l'entrée en jouissance.

Le CESSIONNAIRE s'engage à payer les impôts, charges, et autres de l'année 2025, et ce à compter de la date de jouissance, au prorata temporis, y compris la Contribution Economique Territoriale (CET), et ce au plus tard à la date de signature de la cession.

Il s'oblige en conséquence à rembourser au CEDANT, sur simple demande de sa part et sur justificatifs, les sommes dues depuis la date de jouissance et réciproquement.

3 - De payer, à partir de l'entrée en jouissance, toutes les contributions et impôts résultant de l'exploitation desdits éléments du fonds de commerce.

4 – Conformément à la décision rendue par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025, d'acquitter à compter du 1er avril 2025, aux lieu et place du CEDANT, les loyers, charges, prestations et assurances concernant les locaux dont le droit au bail commercial est cédé, et d'exécuter toutes les charges et conditions du bail commercial dont il déclare avoir parfaite connaissance, comme de faire son affaire personnelle de l'état dans lequel lesdits locaux devront être restitués en fin de jouissance, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre Maître Franck MICHEL ès-qualité ou le mandataire judiciaire ultérieurement, et le rédacteur des présentes.

De se défendre, à ses risques et périls, contre toutes réclamations, actions et prétentions que pourrait soulever le bailleur à l'occasion de la présente cession, et ce sans recours contre le CEDANT.

5 – De se conformer à tous les règlements de ville et de police et de se pourvoir auprès des autorités compétentes, à l'effet d'obtenir les autorisations nécessaires pour l'exploitation du fonds cédé, et ce à ses risques et périls, sans recours contre Maître Franck MICHEL, la liquidation judiciaire ou la SELARL MARS en la personne de Maître Philippe SAMZUN ès-qualités de liquidateur judiciaire en cas de refus, et de faire son affaire personnelle de toute éventuelle remise en état des locaux afin que ceux-ci soient conformes avec les normes en vigueur en matière d'exploitation, ainsi que la mise en conformité aux normes d'accessibilité des personnes en situation de handicap (loi n°2005-102 du 11 février 2005, et ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014), et cela à sa charge, sans aucun recours contre le CEDANT ou le rédacteur des présentes.

6 - S'engager à respecter les termes de l'article L.642-3 du Code de commerce, s'agissant :

***« (L. n° 2005-845 du 26 juillet 2005, art. 111) Ni le débiteur, au titre de l'un quelconque de ses patrimoines, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens compris dans cette cession, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société.***



DC

CCR

***Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».***

7 – S'engager à reprendre l'intégralité des contrats sus visés, à ses risques et périls, sans recours possible contre le CEDANT ou le rédacteur des présentes.

8 - Assurer gratuitement la garde et la bonne conservation (et transmettre cette obligation à un successeur éventuel) des archives de l'entreprise reprise, et ce pendant la durée légale, et les mettra en tant que de besoin à la disposition des organes de la procédure.

9 - Plus généralement, d'exécuter la décision rendue par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025, et s'engager à respecter les termes de la décision, le tout sous la surveillance du liquidateur judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L.642-11 du Code de commerce.

Le tout à compter du 1er avril 2025 à 0H.

10 - De payer tous les droits, frais, honoraires et émoluments des présentes et de leurs suites.

## ARTICLE 11 – CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Le CESSIONNAIRE donne acte et déclare avoir pleine connaissance que compte tenu de l'état de redressement judiciaire puis de liquidation judiciaire, le CEDANT représenté par Maître Franck MICHEL ès-qualités, est dans l'incapacité absolue de lui fournir les renseignements exacts concernant les locaux sis [redacted]

Le CESSIONNAIRE en donne expressément acte, en décharge le CEDANT et le rédacteur des présentes, et déclare :

- Connaître parfaitement la législation et réglementation applicable tant à la dépollution, élimination des déchets, et la protection de l'environnement, qu'à l'obligation pesant sur les propriétaires d'immeubles de rechercher la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante, et d'y remédier.

- Faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, de la situation des biens immobiliers sus désignés à cet égard, ayant eu connaissance au moment de l'élaboration de son offre, de la situation des biens loués et exploités.

- S'obliger à se conformer, sans délai, aux obligations résultant de la législation applicable afférent aux locaux.

- Et en conséquence, faire son affaire personnelle, sans recours contre le CEDANT, de la situation environnementale du site 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN.

L'ensemble sans aucun recours contre le CEDANT ou le rédacteur des présentes.

## ARTICLE 12 – PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

La présente cession des éléments corporels et incorporels du fonds de commerce appartenant à la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES est consentie et acceptée moyennant le prix principal de 30.000 € **(TRENTE MILLE €UROS)**, s'appliquant comme suit :

| | |
|---|---|
| ***Aux éléments incorporels*** | |
| Comme il a été dit ci-dessus | **20.000 €** |
| ***Aux éléments corporels*** | |
| Comme il a été dit ci-dessus | **10.000 €** |
| **TOTAL** | **30.000 €** |

Les éléments corporels faisant l'objet d 'un inventaire annexé aux présentes, établi par la SCP CHAUSSELAT, Commissaire de justice, en date du 27 février 2025.

Ladite ventilation est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions du Code du commerce et plus particulièrement à l'article L.141-5 du Code de commerce sans que l'une ou l'autre des Parties puisse s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

**PAIEMENT DU PRIX :**

Il a été remis dès avant ce jour à la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL ès-qualités, la somme de 30.000 € (TRENTE MILLE €UROS), ce dont il consent bonne et valable quittance, sans réserve.

DONT QUITTANCE

## ARTICLE 13 – REMBOURSEMENT DU DEPÔT DE GARANTIE

Le CESSIONNAIRE a versé dès avant ce jour au CEDANT la somme de 4.650 € (QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS) correspondant au dépôt de garantie versé entre les mains de la SCI JEK IMMO, ce dont la SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL es-qualité consent bonne et valable quittance.

Du fait de ce versement, le CESSIONNAIRE sera subrogé dans les droits du CEDANT auprès du bailleur.

## ARTICLE 14 – DECLARATIONS

Les Parties font les déclarations suivantes :

**- Le CEDANT déclare :**

* Que par jugement en date du 03 décembre 2024, le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES.



92

ceu

*Que par jugement en date du 27 mars 2025, le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES a arrêté le plan de cession de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES au profit de la société GROUPE VITAL.

Que ce même jugement a maintenu Maître Franck MICHEL, dans ses fonctions d'Administrateur Judiciaire, avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre de la cession, et pour passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession conformément aux dispositions de l'article L.642-8 du Code de commerce.

* Que par jugement en date du 27 mars 2025, le Tribunal des Affaires Economiques de VERSAILLES a prononcé la liquidation judiciaire de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, maintenu Maître Franck MICHEL ès-qualité pour passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession, et désigné la SELARL MARS en la personne de Maître Philippe SAMZUN en qualité de liquidateur.

**- Le CESSIONNAIRE déclare :**

**Monsieur Nidal ZEIDAN agissant en qualité de Président de la société GROUPE VITAL, représentée aux présentes par Madame Nathalie YAMMINE, déclare :**

Que les associés et dirigeants de la société GROUPE VITAL n'ont aucun lien de parenté, ni de quelque nature que ce soit avec les anciens dirigeants ou associés de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES et ce conformément à l'article L.642-3 du code de commerce.

Que la société GROUPE VITAL fera son affaire personnelle du transfert, à son profit, des contrats objets des présentes, et de l'obtention de toutes autorisations nécessaires et indispensables à l'activité exercée, et ce auprès des organismes et Administrations concernés, ainsi que le transfert de tous contrats faisant l'objet de la présente cession.

Que la société GROUPE VITAL est en parfaite conformité avec l'ensemble des dispositions administratives et légales régissant l'activité du fonds de commerce cédé, objets de la présente cession.

Que la société GROUPE VITAL exploite le fonds de commerce dont s'agit, sous sa seule responsabilité exclusive, depuis le 1er avril 2025 à 0H.

Plus particulièrement, conformément au jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025, Monsieur Nidal ZEIDAN dirigeant de la société GROUPE VITAL, a été désigné comme responsable de l'exécution de la cession.

Que la société GROUPE VITAL s'engage à respecter les termes de l'article L.642-3 du Code de commerce.

Le CESSIONNAIRE déclare ne pas être en infraction avec la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles dont il a pris connaissance.

Le CESSIONNAIRE et le CEDANT reconnaissent que l'ensemble des biens cédés ce jour dépend de l'actif du fonds de commerce appartenant à la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, actuellement en liquidation judiciaire.



92

con

## ARTICLE 15 – INSCRIPTIONS

***Du chef de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES – 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN***

Suivant état délivré par le greffe du Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 18 mars 2025, aucune opération de nantissement conventionnel ou judiciaire du fonds de commerce, de mesure d'inaliénabilité, de contrat de location et clauses de réserve de propriété n'est inscrite sur le fonds de commerce.

Opération de crédit-bail en matière mobilière :
N°2021CBA04173, prise le 13/08/2021, au profit de la Compagnie Générale de Crédit aux Particuliers CREDIPAR – [redacted]
Désignation du bien : véhicule utilitaire de Marque CITROEN, modèle : Nouvelle C3 Blue HDI 100 S&S BV, Type Mines : SWYHTU, Puissance fiscale : 5 CV, N° de série : VF7SWYHTUMT598950, N° d'immatriculation : GB-204-BT
Date d'exigibilité : 04/08/2025
Montant garanti : 18.230,64 €

Le CESSIONNAIRE déclare reprendre ce contrat.

## ARTICLE 16 – COMPTE PRORATA

Suivant courrier électronique en date du 15 mai 2025, dûment annexé aux présentes, le comptable de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES a précisé qu'il n'y pas de compte prorata à calculer ou à déterminer.

## ARTICLE 17 - DECLARATION SUR LES [redacted] D'AFFAIRES ET RESULTATS ET PRESENTATION ET VISA DES LIVRES COMPTABLES

En raison de la situation du CEDANT, objet d'une procédure de liquidation judiciaire, et de la nature juridique de la présente cession, consistant en une cession d'actifs en plan de cession en application des articles L.642-1 et suivants du Code de commerce, le CESSIONNAIRE déclare que l'énonciation des [redacted] d'affaires et des résultats réalisés par ladite société, ainsi que la présentation et celle du visa des livres comptables ne constituent pas pour lui une cause déterminante du présent engagement contracté, et renonce en conséquence dès-à-présent à toute action en nullité de ce chef.

Il en donne dès à présent toute décharge de responsabilité au CEDANT et au rédacteur des présentes à cet effet.

Il déclare renoncer expressément à l'application en sa faveur des articles L.141-2 et suivants du Code de commerce.

Pour information, le CEDANT remet les bilans aux 31 décembre 2021, 2022, et 2023 desquels il ressort :



D2
CEK

- Du 1er janvier au 31 décembre 2021
  Chiffre d'affaires : 684.877 € — Bénéfice : 31.278 €

- Du 1er janvier au 31 décembre 2022
  Chiffre d'affaires : 611.634 € — Bénéfice : 70.657 €

- Du 1er janvier au 31 décembre 2023
  Chiffre d'affaires : 512.886 € — Bénéfice : 20.636 €

*Pour ces mêmes périodes, les résultats d'exploitation ont été les suivants* :
- Au 31/12/2021 : bénéfice : 31.285 €
- Au 31/12/2022 : bénéfice : 70.657 €
- Au 31/12/2023 : bénéfice : 168 €

Le CESSIONNAIRE reconnaît être en possession, dès avant ce jour, des bilans de la société, et en donne toute décharge au CEDANT et au rédacteur des présentes.

## ARTICLE 18 - PRIVILEGES - PURGE - MAINLEVEE - PUBLICITE – SEQUESTRE

Il est ici précisé que s'agissant d'une cession soumise aux dispositions de l'article L.642-1 et suivants du Code de commerce, le paiement complet du prix de cession emporte purge des privilèges spéciaux et nantissements s'il en existe, hormis l'application de l'article L.642-12, alinéa 4 du code de commerce.

En ce qui concerne l'application de l'article L.642-12 alinéa 4 du code de commerce, le Tribunal n'a pas fait état de nantissement ou autres sûretés pouvant faire l'objet de l'application dudit article.

En conséquence, le paiement du prix emporte purge des inscriptions.

En outre, en ce qui concerne les inscriptions de privilèges généraux, ceux-ci ne comportant pas de droit de suite, les créances pour lesquelles ces inscriptions ont été prises seront remboursées par le mandataire judiciaire sur le produit de la cession d'entreprise, suivant leur rang, conformément aux dispositions générales du Code de commerce et ce dans l'ordre des privilèges existants, le tout sans recours possible contre le CESSIONNAIRE.

En application de l'article R.642-38 du Code de commerce, le CESSIONNAIRE aura la faculté de saisir le Juge-commissaire pour faire ordonner la radiation des inscriptions grevant le fonds de commerce après le paiement effectif du prix de la présente cession s'il en existe, à l'exclusion des contrats faisant l'objet de l'application de l'article L.642-12 alinéa 4 du code de commerce.

L'ensemble du prix de cession a été déposé entre les mains de la SELARL MARS en la personne de Maître Philippe SAMZUN ès-qualités de liquidateur de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, qui, après accomplissement des formalités, pourra disposer de cette somme pour régler les créanciers conformément aux dispositions du Code de commerce.

Cette cession étant une cession d'entreprise intervenue en application des articles L.642-1 et suivants du Code de commerce, il n'y a pas lieu à réception d'oppositions, les créanciers ayant déjà été invités à déclarer leur créance entre les mains du mandataire judiciaire, le prix de cession tel qu'énoncé ci-dessus ne sera pas séquestré.



D2

Conformément aux dispositions de l'article 161-1 de la Loi de Sauvegarde des Entreprises n°2005-845 du 26 juillet 2005, qui a modifié l'article L.141-12 du code de commerce, la présente vente, intervenant en application des dispositions de l'article L.642-5 du Code de commerce, n'aura pas à être publiée, ni dans un journal d'annonces légales du département dans lequel le fonds de commerce était exploité, ni au Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC).

Le CEDANT devra remettre dans le délai légal au contrôleur des contributions directes compétent, les renseignements d'usage nécessaires pour l'établissement des impôts auquel il est assujetti.

Les formalités d'inscription du CESSIONNAIRE au Registre du Commerce et des [redacted]isant mention de l'acquisition du fonds de commerce, devront être effectuées dans les deux mois de l'acte constatant la réalisation des présentes, et ce aux frais et à la diligence du CESSIONNAIRE.

## ARTICLE 19 - INALIENABILITE

Conformément au jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025, le fonds de commerce présentement cédé au profit du CESSIONNAIRE fera l'objet d'une inscription d'inaliénabilité pour une durée de 2 ans.

Maître Franck MICHEL, ès-qualités procèdera à la publicité de la mesure d'inaliénabilité.

## ARTICLE 20 – INTERVENTION DU BAILLEUR

Le jugement de Plan de cession en date du 27 mars 2025 ordonne la cession du droit au bail en application de l'article L.642-7 du Code de commerce.

Suivant acte sous seing privé en date à CORMEILLES EN PARISIS du 29 avril 2025, la Société SCI JEK IMMO ayant son siège social 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, représentée par sa Gérante, Madame Christelle EL KADA, agissant en qualité de bailleresse des locaux sis 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, donnés à bail et à loyer, à titre commercial, à la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES suivant acte sous seing privé en date du 1er octobre 2017, a déclaré :

- Donner son agrément à la cession d'entreprise contenant cession de droit au bail consentie par la SELARL AJASSOCIES en la personne de Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire, agissant en qualité d'administrateur de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES à la suite du jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025,



D2.

- Accepter la société GROUPE VITAL comme nouveau locataire aux lieu et place de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES à charge par elle d'acquitter les loyers et d'exécuter exactement les clauses et conditions du bail,

-Décharger par les présentes la SELARL AJASSOCIES en la personne de Maître Franck MICHEL ès-qualités d'Administrateur Judiciaire de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES de toute solidarité avec le preneur pour l'entière exécution des clauses et conditions du bail, et le paiement des loyers compte tenu du redressement judiciaire de cette dernière, et ce en vertu de l'article L.641-12 du Code de commerce.

- Accepter que la présente cession d'entreprise contenant cession de droit au bail lui soit signifiée par simple notification d'un exemplaire original de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la signature des actes, par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

- Réitérer l'engagement des associés de céder l'actif immobilier au 31 décembre 2025 moyennant le prix de 115.000 € hors charges, frais et honoraires, sous réserve que les loyers des locaux soient réglés mensuellement jusqu'au 31 décembre 2025.

## ARTICLE 21 – DISPENSE DE CERTIFICAT D'URBANISME

S'agissant d'une cession judiciaire, le CESSIONNAIRE déclare s'être renseigné sur les servitudes d'urbanisme, d'ordre administratif ou autre pouvant intéresser le fonds de commerce sus-désigné et les immeubles où il s'exploite.

Par suite, il requiert ledit rédacteur de régulariser la cession de l'entreprise sans, au préalable, obtenir le certificat d'urbanisme et autre document y afférent.

Il décharge ledit rédacteur de toute responsabilité à cet égard.

## ARTICLE 22 – DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES

Conformément aux dispositions de l'article L.642-5 du Code de commerce, le CESSIONNAIRE prend acte que la présente cession est dispensée de l'application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, institués par la loi n° 2005-822 du 2 août 2005 et du décret 2007.1827 du 26 décembre 2007, paru au journal officiel le 28 décembre 2007, et des articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, instituant au profit des communes un droit de préemption en cas de cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux se situant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

## ARTICLE 23 – LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Le CESSIONNAIRE déclare effectuer le paiement du prix ainsi que les frais d'acquisition au moyen de ses fonds propres. Conformément aux dispositions de la loi n°90-614 du



92

12 juillet 1990, modifiée par la loi n°2019-486 du 22 mai 2019, relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux, codifiée par les articles L.561-1 à L.672-4 du code monétaire et financier, dont le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance, celui-ci déclare que les fonds engagés par lui ne proviennent pas du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés Européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme.

## ARTICLE 24 - DECLARATION DU CESSIONNAIRE RELATIVE A LA CESSION ULTERIEURE DES BIENS MOBILIERS D'INVESTISSEMENT COMPRIS DANS LA PRESENTE CESSION

DISPOSITIONS FISCALES

Il est ici rappelé que conformément aux dispositions des articles 257 et 257bis du Code Général des Impôts inséré par l'article 89 de la loi de finance rectificative N° 2005-1720 du 30 décembre 2005, la transmission d'une universalité totale ou partielle de biens, en ce compris une mutation à titre onéreux de fonds de commerce, n'est pas soumise à la TVA lorsque les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- Cette transmission concerne le transfert d'un fonds de commerce ou d'une partie autonome d'une entreprise au point de vue technique, comprenant des éléments corporels et, le cas échéant, incorporels qui, ensemble, constituent une entreprise ou une partie d'une entreprise susceptible de poursuivre une activité économique ;

- Cette transmission intervient entre deux assujettis redevables de la TVA au titre de l'universalité transmise ;

- L'acquéreur continue la personne du CEDANT en poursuivant l'exploitation de l'universalité transmise sous une forme ou une autre ;

Les Parties déclarent que la présente cession répond aux conditions ci-dessus mentionnées.

Dès lors, la présente mutation n'est pas soumise à la TVA.

Le CESSIONNAIRE s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures des matériels et mobiliers, objet des présentes.

## ARTICLE 25 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ET AUTRES RAPPORTS ET DIAGNOSTICS REQUIS PAR LA LOI

Compte-tenu de l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire à l'égard du CEDANT, le CESSIONNAIRE déclare dispenser expressément le CEDANT de la production d'un état des risques naturels et technologiques, attestant qu'aucune servitude n'affecte la situation actuelle des biens immobiliers dans lesquels est exploitée l'entreprise présentement cédée ainsi que de la production des différents rapports « diagnostic de performance énergétique » « dossier de diagnostic technique », « dossier technique amiante



D2

CER

(DTA) » des rapports relatifs à la présence de termites, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) et aux installations électriques, et décharge le CEDANT de toutes responsabilités encourues de ce chef.

Le CESSIONNAIRE déclare, en tant que de besoin, procéder à l'acquisition de ladite entreprise en l'état et quelles que soient les servitudes d'urbanisme ou autres, qui ne constituent ni une condition substantielle, ni un motif déterminant de l'Offre qu'il a déposée, le tout sans recours, quel qu'il soit, à l'encontre du liquidateur et du rédacteur des présentes.

## ARTICLE 26 – DECLARATION RELATIVE A LA LOI DU 30 AOÛT 1947

Le CESSIONNAIRE déclare ne pas être en infraction avec la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles, dont il a pris connaissance.

Le CESSIONNAIRE et le CEDANT reconnaissent que l'ensemble des bien cédés au titre et dans les conditions des présentes dépend de l'actif du fonds de commerce de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES actuellement en liquidation judiciaire.

## ARTICLE 27 – REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- Les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel,
- Celles des gestionnaires des données,
- Les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel…),
- Les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés…),
- La possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire,
- Le délai avant la destruction des données à caractère personnel,
- La description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

A cet égard, il est ici précisé que Maître Franck MICHEL es-qualité d'administrateur judiciaire de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES est dans l'incapacité de remettre les différents éléments susvisés, y compris le registre susvisé.



DZ

CER

Le CESSIONNAIRE reconnaît en être parfaitement informé et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le CEDANT ou le rédacteur des présentes, les déchargeant de toute responsabilité à cet égard.

## ARTICLE 28 – REDACTEUR

La SELARL FOURNIER LA TOURAILLE & ASSOCIES, Avocat à la Cour, [redacted] déclare qu'elle n'est pas intervenue dans la négociation et n'a fait que rédiger, au gré des Parties, les conventions arrêtées entre elles, résultant du jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025.

En conséquence, les Parties reconnaissent que le Rédacteur n'a fait que rédiger l'acte de cession de biens dans le cadre d'un plan de cession d'entreprise ordonné par le Tribunal des Activités Economiques de [redacted] en vertu du jugement de cession, conformément aux dispositions des articles L.631-22 et L.642-1 du Code de commerce, qui emporte autonomie de la cession sur le plan juridique par rapport à tous autres textes de loi.

Les Parties déclarent également :

- S'être rapprochées d'elles-mêmes, et donnent au rédacteur des présentes pleine et entière décharge concernant les énonciations et les renseignements fournis, la mission du rédacteur s'étant limitée à la transcription des déclarations des Parties, et s'étant terminée à leur entière satisfaction.

- Avoir pris connaissance du présent acte par sa lecture et la remise d'un exemplaire à chacune d'elles, ainsi qu'elles le reconnaissent.

## ARTICLE 29 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix, et aux fausses affirmations de sincérité, ainsi que du droit de préemption que l'Etat peut exercer sur les biens vendus.

Il est toutefois rappelé que la présente cession constitue un transfert d'entreprise ordonné par le jugement du Tribunal des Activités Economiques de [redacted] sur la base de l'offre du CESSIONNAIRE, et que la présente convention n'est destinée qu'à mettre en application la cession ainsi ordonnée.



92

c.cn.

## ARTICLE 30 - CLAUSE D'INDIVISIBILITE

Toutes les clauses du présent acte sont de rigueur, aucune d'entre elles ne peut être réputée de style, chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

## ARTICLE 31 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que le coût de leur enregistrement, seront supportés, conformément à l'article 1593 du Code Civil, par le CESSIONNAIRE qui s'y oblige et s'engage expressément à les payer.

Le CESSIONNAIRE remet ce jour la somme de 600 € en un chèque à l'ordre de la CARPA aux fins de règlement des différentes formalités. Le CESSIONNAIRE donne dès à présent son accord pour le règlement des frais consécutifs aux formalités.

## ARTICLE 32 – ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa signature, aux frais et à la diligence du CESSIONNAIRE.

Les droits d'enregistrement s'établissent comme suit :

Assiette de calcul des droits : 30.000 €
De 0 à 23.000 € = aucun droit
De 23.000 à 30.000 € – 7.000 X 3 % = 210 €
***En un chèque à l'ordre du TRESOR PUBLIC.***

## ARTICLE 33 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties prennent acte que le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES qui a prononcé le jugement de liquidation judiciaire de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, et qui a arrêté la cession d'entreprise, sera seul compétent.

## ARTICLE 34 – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour faire toute publication, requérir toutes inscriptions, et généralement accomplir toutes formalités.



02
cer

## ARTICLE 35 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font expressément élection de domicile, savoir :

Pour le CEDANT : en l'Etude de la SELARL AJAssociés
Maître Franck MICHEL
Administrateur Judiciaire Associé
12, allée Pierre de Coubertin
78000 VERSAILLES

Pour le CESSIONNAIRE : en son siège social

## ARTICLE 36 - REMISE DES PIECES

Le CEDANT a remis, dès avant ce jour, au CESSIONNAIRE qui le reconnaît et en donne toute décharge :

- Bail des locaux et dernière quittance de loyer,
- Les différents contrats,
- Le contrat de crédit-bail CREDIPAR concernant le véhicule,
- Contrats de travail, et trois dernières feuilles de paie des salariés repris,
- Tous éléments concernant le matériel,
- Tous éléments concernant les contrats repris, site internet et nom de domaine, facture de la société hébergeur,
- Les bilans 2021, 2022 et 2023,

Sont annexés aux présentes :

- Pouvoirs
- Jugement de Plan de cession du 27 mars 2025 et certificat de non-appel,
- Inventaire du matériel et mobilier,
- Etat des privilèges et nantissements,
- Accord du bailleur.

Le CESSIONNAIRE reconnait avoir reçu ces pièces et en décharge le CEDANT et le rédacteur des présentes.

**DONT ACTE –**

Fait et signé à VERSAILLES, en cinq exemplaires originaux,

L'AN DE [redacted]
ET LE

**LE CEDANT**

[redacted]

**LE CESSIONNAIRE**

[redacted]

**L'INTERVENANT**
**Mr Christophe EL KADA**

[redacted]

# POUVOIR

La SELARL AJAssociés, ayant son siège social 12, allée Pierre de Coubertin – 78000 VERSAILLES, représentée par Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire,

Agissant en qualité d'administrateur de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES par abréviation JEK, ayant son siège social 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, et chargé de la mise en œuvre du Plan de cession ordonné par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES par jugement en date du 27 mars 2025.

Donne par les présentes, tous pouvoirs à Madame Delphine ZARKA, collaboratrice, afin de régulariser l'acte de cession aux conditions prévues par le jugement du Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES du 27 mars 2025.

Fait à Versailles

Le

[redacted]

02

Groupe Vital

## POUVOIR DE REPRESENTATION

Je soussigné Nidal ZEIDAN
Agissant en qualité de Président de la société GROUPE VITAL,
SAS au capital de 820 000 €,
dont le siège social est [redacted]
immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 509 762 449

Donne pouvoir à :
NOM : YAMMINE
PRENOM : Nathalie
ADRESSE : [redacted]
ADRESSE E-MAIL : nyammine@groupe-vital.com

De représenter et agir au nom de la société GROUPE VITAL et, dans le cadre du plan de cession de l'entreprise SAS JEK, dont le siège social est situé 8 Rue des artisans 78760 JOUARS-PONTCHARTRAIN décidé par jugement en date du 27 mars 2025 du Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES, signer au nom de la société GROUPE VITAL l'acte de cession portant sur notamment

*« Eléments incorporels .*

- *Intégralité des contrats clients*
- *Sites web avec délivrance de tous les droits d'accès et de transfert*
- *Noms de domaines et messagerie (chez Gandhi avec comme administrateur/ infogérant la société AIMS) dont notamment*
    - *jek.eu*
    - *jek.fr*
    - *groupe-jek.com*
    - *jeklebanon.com*
    - *jek-liban.com*
    - *jek-group.com*
    - *groupe-jek.eu*

- *Le fonds de commerce en tous ces éléments dont le droit au bail portant sur les locaux sis 8 rue des Artisans 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN comprenant le rez-de-chaussée au bâtiment B et constituant le lot 43, un open-space, salle de réunion, archives, logistique, tisanerie, sanitaires et 3 emplacements parkings, objet d'un bail en date du 1 er octobre 2017 d'une durée de 9 années contracté auprès de la SCI JEK IMMO moyennant un loyer initial de 18 600 € payable trimestriellement à terme échu.*

*NB : Un dépôt de garantie d'un montant de 4 650 €, représentant 3 mois de loyer est constitué entre les mains du bailleur, étant noté par ailleurs qu'un accord est intervenu entre le bailleur et le repreneur pour que ce dernier puisse devenir propriétaire des locaux, à un prix défini.*
*NB : La participation de 1% dans la SCI JEK IMMO est explicitement exclue de la reprise.*

*Eléments corporels:*



D2

- *2 véhicules automobiles en pleine propriété (PEUGEOT 940RKC75, 308 PEUGEOT BE221 PZ)*
- *Intégralité du matériel de bureau et informatique*
- *Mobilier dont coffre-fort*
- *Œuvres d'art dont 4 tableaux DIAKO et ART PRESENT MEZY (désidério)*

*Contrats repris :*
*Le candidat reprendra le contrat de location PSA FINANCE/CREDIPAR N° 101M554 7756 d'une durée de 48 mois concernant la CITROEN C3 GE204BT venant à échéance au 5 juillet 2025, avec option d'achat au 5 février 2025 pour un montant de 1 855,96 € TTC.*
*(Sont explicitement exclus du périmètre de la reprise les licences Microsoft SPLA, CIEL Gestion et SAGE Coala).*

*Dit que les contrats ci-dessus mentionnés sont repris et que leur transfert s'opèrera sous la responsabilité et à l'initiative du cessionnaire,*
*Dit que les autres actifs et notamment, l'ensemble des immobilisations financières, crédits de TVA et crédits d'impôts, comptes clients, disponibilités et plus généralement toutes créances appartenant à la société JKK demeureront acquis à la procédure,*
*Dit que le cessionnaire remboursera à la procédure le dépôt de garantie relatif au bail repris ;*
*Ordonne le transfert des 6 contrats de travail repris selon la liste fournie ci-dessous, avec prise en charge des salaires, de l'intégralité des congés payés, RTT et autres droits acquis à la date de prise de jouissance par les salariés repris, et ce dans les conditions définies par les articles L. 1224-1 et suivants du code du travail:*

- *3 techniciens*
- *1 technicien/coordinateur mission*
- *1 technicien informatique*
- *1 technicien réseaux/responsable mission ... »*

Aux conditions de prix ci après :

*« Fixe le prix de cession (hors frais, droits et taxes) à 30 000 € :*
- *Eléments incorporels : 20 000 €*
- *Eléments corporels : 10 000 € »*

Et en conséquence avec pouvoirs d'accomplir toutes formalités, faire toute déclaration, payer toutes sommes et plus largement faire tout ce qui sera nécessaire.

Fait à NEUILLY SUR SEINE
Le 2 juin 2025
Signature du mandant*
Nidal ZEIDAN

GROUPE VITAL
RCS 509 762 449

Signature du mandataire**
Nathalie YAMMINE

GROUPE VITAL
RCS 509 762 449

*Bon pour pouvoir*
**Bon pour acceptation du pouvoir

# SCP CHAUSSELAT

*Commissaire de [redacted] Judiciaire*
6 bis [redacted]
Tél. : [redacted]
Siret 785 149 675 00015


COMMISSAIRE DE JUSTICE

**Dossier n° J10700**
**Greffe n° 2024J01117**

ÉTAT DESCRIPTIF ET ESTIMATIF DES ACTIFS MOBILIERS DEPENDANT DE LA PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

## SAS JEK INFORMATIQUE ET SERVICES

**8 rue des Artisans**
**78760 JOUARS PONTCHATRAIN**

A la requête du :
TRIBUNAL DE COMMERCE DE VERSAILLES
JUGEMENT EN DATE DU : 03 décembre 2024

Ayant nommé :

**Monsieur Christophe DULONG**
**Juge Commissaire**

**SELARL MARS**
**Administrateur Judiciaire**

Nous, SCP CHAUSSELAT,
Société titulaire d'un office de Commissaire de Justice, avons dressé

**Le 18 décembre 2024**

Le procès-verbal d'inventaire en présence de **Monsieur Christophe EL KADA**

DL
CER

34

# MATERIEL D'EXPLOITATION, MOBILIER ET AGENCEMENT

| | | Exploitation |
|---|---|---|
| 1. | 1 ensemble informatique dont ordinateurs DELL et MAC BOOK très anciens et obsolètes | 300 |
| 2. | 1 ensemble de mobilier de bureau en stratifié tel que bureaux, armoires, meubles à tiroirs. Le tout très ancien | 150 |
| 3. | 1 ensemble de climatiseurs anciens (2004 et 2006) | MEMOIRE |
| **TOTAL MATERIEL D'EXPLOITATION, MOBILIER ET AGENCEMENT** | | **450** |

# VEHICULES EN PROPRIETE

| | | Exploitation |
|---|---|---|
| 4. | VP PEUGEOT 308<br>type , énergie GO, 6 cv, pmec 13/12/10<br>Immatriculation : BE-221-PZ, N° VF34C9HR8AS311210<br>Carrosserie : CI, 5 places assises<br>208300 kms au compteur | 1 200 |
| 5. | CTTE PEUGEOT 207<br>type UPE5211TC317, énergie GO, 6 cv, pmec 21/10/08<br>Immatriculation : CB-947-FK, N° VF3WA9HXC34567500<br>Carrosserie : DERIV VP, 2 places assises<br>99200 kms au compteur | 1 200 |
| **TOTAL VEHICULES EN PROPRIETE** | | **2 400** |

35

# VEHICULE EN LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

**Auprès de PSA FINANCE / CREDIPAR**
**2-10 bd de l'Europe**
**78300 POISSY**
**Contrat n°101M5547756**
**Durée 48 mois**
**Début 05/08/2021 fin 05/07/2025**
**1er loyer 1850,23 € TTC puis 47 loyers de 473,12 € TTC**
**option d'achat au 05/02/2025 1855,96 € TTC**

**Exploitation**

| | | |
|---|---|---|
| 6. | VASP CITROEN C3<br>type SWYHTU/BAXS, énergie GO, 5 cv, pmec 02/08/21<br>Immatriculation : GB-204-BT, N° VF7SWYHTUMT598950<br>Carrosserie : DERIV VP, 2 places assises | MEMOIRE |

| | |
|---|---|
| **TOTAL VEHICULE EN LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT** | **MEMOIRE** |

| | |
|---|---|
| **TOTAL GENERAL** | **2 850** |



02 cox

**GREFFE**
**DU**
**TRIBUNAL**
**DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**
**DE VERSAILLES**

SLE/2025L00346/2024J01117/27-03-2025
Me FOUNIER LA TOURAILLE Jean Pierre

2 Pas Roche
78000 VERSAILLES

EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE DU
TRIBUNAL DES ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le tribunal des activités économiques de Versailles
a rendu la décision dont la teneur suit

| | |
|---|---|
| N° de rôle | 2025L00346 |
| Nom du dossier | SELARL MARS PRISE EN LA PERSONNE DE MAÎTRE PHILIPPE SAMZUN / SAS JEK INFORMATIQUE ET SERVICES PAR ABREVIATION |
| Délivrée le | 31/03/2025 |

**TRIBUNAL DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE VERSAILLES**

**JUGEMENT DU 27 Mars 2025**
**8ème Chambre**

**N° RG : 2025L00346**
**N° PCL : 2024J01117**

**Jugement arrêtant un plan de cession**

**à l'égard de**

**SAS JEK INFORMATIQUE ET SERVICES PAR ABREVIATION JEK**

***DEMANDEURS***

SELARL MARS PRISE EN LA PERSONNE DE MAÎTRE PHILIPPE SAMZUN 43 bis rue Saint Honoré 78000 VERSAILLES comparant en personne

SELARL AJASSOCIES PRISE EN LA PERSONNE DE ME FRANCK MICHEL 12 All pierre de Coubertin 78000 VERSAILLES comparant en personne

***DÉFENDEUR***

SAS JEK INFORMATIQUE ET SERVICES PAR ABREVIATION JEK 8 rue des Artisans 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN
Enseigne : JEK INFORMATIQUE ET SERVICES.
Représentant légal : M. Christophe EL KADA [redacted]
comparant en personne assisté de Me Jean-Pierre [redacted]

En présence du représentant des salariés M. Eric BOUGOUIN 103 Ave de la Châtaigneraie 92500 RUEIL MALMAISON .

***COMPOSITION DU TRIBUNAL***

Décision contradictoire et en premier ressort.

Débats lors de l'audience du 13 Mars 2025 en chambre du conseil où siégeaient M. Elie MORYOUSSEF, président, M. Pierre BURNET et M. Stéphane EBALARD, juges, assistés de Me FOUCHER Angéline, greffier d'audience.
En présence du ministère public représenté par Mme Ségolène MARES
En présence de M. Christophe DULONG, juge-commissaire.

Délibérée par les mêmes Juges.
Prononcé à l'audience publique du 27 Mars 2025 où siégeaient M. Elie MORYOUSSEF, président, M. Pierre BURNET M. Stéphane EBALARD, juges, assistés de Me FOUCHER Angéline, greffier d'audience .

[redacted]

## FAITS ET PROCEDURE

Par jugement du 3 décembre 2024, le tribunal de commerce de Versailles a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société JEK exerçant une activité d'étude, réalisation et maintenance informatique dont le siège social est situé 8 Rue des artisans 76760 JOUARS-PONTCHARTRAIN.

Dans son bilan économique et social, l'administrateur judiciaire a conclu à l'impossibilité de présenter un plan de redressement. Le 26 février 2025, il a déposé au greffe du tribunal un projet de plan de cession auquel il convient de se référer pour un plus ample exposé, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

Les candidats ont été convoqués par le juge-commissaire à une réunion de travail en date du 26 février 2025 afin de compléter et améliorer leurs offres.

Le projet de plan de cession a fait l'objet d'une note complémentaire de l'administrateur judiciaire le 10 mars 2025.

Le tribunal est saisi d'une seule offre, présentée par le Groupe VITAL, un autre candidat s'étant désisté. L'offre examinée tient compte des améliorations et précisions apportées par le candidat.

## OFFRE DE REPRISE DU GROUPE VITAL

Présentation du candidat
Groupe VITAL, représentée par son président M. Nidal ZEIDAN
Siège social : 164 Avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY/SEINE
Capital : 820 000 €
Capitaux propres (31/12/2023) : 1 424 912 €
Activité : Conseil et services en informatique, spécialiste de l'infogérance, support utilisateur et production informatique sur tous environnements
Effectifs : 570
Chiffre d'affaires (31/12/2023) : 41 184 138 €
Résultat net (31/12/2023) : 484 677 €

Attestation d'indépendance
Le dirigeant a fourni à l'administrateur judiciaire l'attestation d'indépendance requise par la loi.

Synergie de la reprise
Le candidat recherche une croissance externe dans le même secteur. Le candidat dispose des moyens financiers, d'investissements et de soutien économique en vue de mutualiser ses moyens humains et techniques pour résorber les difficultés constatées au sein de la société JEK avec la perte de contrats clients.

Périmètre de la reprise

[redacted]

[redacted]

Troisième p

CCR

Eléments incorporels :

- Intégralité des contrats clients
- Sites web avec délivrance de tous les droits d'accès et de transfert
- Noms de domaines et messagerie (chez Gandhi avec comme administrateur/ infogérant la société AIMS) dont notamment :
  - jek.eu
  - jek.fr
  - groupe-jek.com
  - jeklebanon.com
  - jek-liban.com
  - jek-group.com
  - groupe-jek.eu
- Le fonds de commerce en tous ces éléments dont le droit au bail portant sur les locaux sis [redacted] Artisans [redacted] comprenant le rez-de-chaussée au bâtiment B et constituant le lot 43, un open-space, salle de réunion, archives, logistique tisanerie, sanitaires et 3 emplacements parkings, objet d'un bail en date du 1er octobre 2017 d'une durée de 9 années contracté auprès de la SCI JEK IMMO moyennant un loyer initial de 18 600 € payable trimestriellement à terme échu.
  NB : Un dépôt de garantie d'un montant de 4 650 €, représentant 3 mois de loyer est constitué entre les mains du bailleur, étant noté par ailleurs qu'un accord est intervenu entre le bailleur et le repreneur pour que ce dernier puisse devenir propriétaire des locaux, à un prix défini.
  NB : La participation de 1% dans la SCI JEK IMMO est explicitement exclue de la reprise.

Eléments corporels :

- 2 véhicules automobiles en pleine propriété (PEUGEOT 940RKC75, 308 PEUGEOT BE221PZ)
- Intégralité du matériel de bureau et informatique
- Mobilier dont coffre-fort
- Œuvres d'art dont 4 tableaux DIAKO et ART PRESENT MEZY (désidério)

Contrats repris :

Le candidat reprendra le contrat de location PSA FINANCE/CREDIPAR N°101M554 7756 d'une durée de 48 mois concernant la CITROEN C3 GE204BT venant à échéance au 5 juillet 2025, avec option d'achat au 5 février 2025 pour un montant de 1 855,96 € TTC.

Le candidat a par ailleurs expressément exclu de la reprise les licences MICROSOFT SPLA, ciel gestion, sage COALA.

Effectifs repris

La société GROUPE VITAL propose la reprise de 6 salariés sur 7 selon les catégories professionnelles ci-après :

- 3 techniciens
- 1 technicien/coordinateur mission
- 1 technicien informatique
- 1 technicien réseaux/responsable mission

[redacted]



CCV D2

Il est précisé que les congés payés acquis par lesdits salariés, avec maintien de tous les avantages acquis sont repris.
Le transfert des contrats de travail s'effectuera conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du code de travail avec maintien des qualifications et niveaux de salaires pour l'ensemble des salariés repris.

Concernant le salarié non repris (comptable à temps partiel), celui-ci ayant le statut de salarié protégé, son licenciement sera soumis à l'autorisation de l'inspection du travail. En cas de refus de cette dernière, son contrat de travail sera, lui-aussi, transféré dans les mêmes conditions.

Prix de cession
Le prix de cession proposé par le candidat est de 30 000 € (hors frais, hors droits et taxes). Il se décompose comme suit :

| | |
|---|---|
| Eléments incorporels : | 20 000 € |
| Eléments corporels (hors stock) : | 10 000 € |
| Total : | 30 000 € |

Règlement :
Le prix de cession et la garantie attachée au bail, pour un montant total de 34 650 €, ont été constitué entre les mains de l'administrateur judiciaire.

Financement
Le prix offert et le besoin en fonds de roulement seront financés sur fonds propres.

Date d'entrée en jouissance
La date d'entrée en jouissance souhaitée est le 1er avril 2025.

Cession d'actifs
Il n'est prévu aucune cession du fonds de commerce et des actifs repris dans les deux ans à venir, à l'exception de celles nécessaires au renouvellement du matériel et de l'exploitation courante et de transferts éventuels intra-groupe.

Perspectives
Le candidat a annoncé des prévisions entre mars 2025 et décembre 2025, en K€ :

| K€ | 03/25 | 04/25 | 05/25 | 06/25 | 07/25 | 08/25 | 09/25 | 10/25 | 11/25 | 12/25 | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CA HT | 29,3 | 29,3 | 29,8 | 29,8 | 29,8 | 29,8 | 30,3 | 30,3 | 30,3 | 30,3 | 299 |
| Salaires | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 14,9 | 149 |
| Charges sociales | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 6,4 | 64 |
| Total Charges | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 21,3 | 213 |
| Résultat | 8 | 8 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 8,5 | 9 | 9 | 9 | 9 | 86 |

[redacted]

[redacted]

Engagements du repreneur
Le candidat a bien déclaré qu'il n'y aura pas de cession d'actifs dans les deux ans à venir.

Conditions suspensives
Les conditions suspensives ont toutes été levées par le candidat.

Validité de l'offre : 1er avril 2025

**AVIS DES INTERVENANTS**

L'administrateur judiciaire expose que le prix de cession est faible au regard du résultat attendu dès les premiers mois d'exploitation. Il note néanmoins que le candidat repreneur est une entreprise déjà reconnue sur le secteur, et qui présente toutes les garanties de préservation des emplois. Il rappelle par ailleurs que le candidat accepte l'aléa concernant le licenciement du salarié protégé.
Il est favorable à la cession de la société JEK aux conditions du candidat repreneur.

Le mandataire judiciaire regrette lui aussi la faiblesse du prix proposé, mais note que la reprise de 6 salariés permet à la procédure une économie de l'ordre de 200 k€. Il ajoute par ailleurs que la condition suspensive concernant les locaux a été levée en contrepartie d'un prix amical de vente de ceux-ci par le dirigeant et sa famille.
Malgré le faible prix proposé, il émet un avis favorable à la cession de JEK.

Le dirigeant est favorable au projet, dont le principal intérêt est de pérenniser les emplois.

Le candidat repreneur précise que le prix de de 30k€ s'explique aussi par le risque social (salariés qui demanderaient une rupture) et par l'aléa concernant le licenciement du salarié protégé. Il ajoute que son groupe a un plan de charges amenant une prévision d'embauche à court terme de 30 salariés, et que cette perspective est un gage de pérennité des emplois pour les salariés repris. Il souligne par ailleurs que les congés payés et les RTT des salariés sont repris.

Le bailleur n'apporte pas de commentaire complémentaire et ne s'oppose pas à la cession.

Le représentant des salariés se déclare favorable au projet de reprise.

Les cocontractants : aucun n'est présent, ni représenté.

Le juge commissaire estime que malgré le faible prix de reprise, le projet est dans l'ensemble plutôt positif, puisqu'il permet une poursuite de l'activité, un maintien de l'emploi pour 6 des 7 salariés d'autant que ces derniers sont favorables à la reprise.
Il est favorable au plan de cession proposé.

[redacted]

Le ministère public se déclare favorable au projet de reprise.

Après avoir entendu les parties en chambre du conseil le 13 mars 2025, le tribunal a prononcé la clôture des débats et indiqué aux parties la date de prononcé du jugement.

MOTIFS DU JUGEMENT

Selon l'article L.631-22 du code de commerce, le tribunal peut ordonner la cession de l'entreprise si le plan de redressement proposé par le débiteur apparait manifestement insusceptible de permettre le redressement de l'entreprise ou en l'absence d'un tel plan. Dans ce cas, l'article L.642-5 du code de commerce dispose que « *le tribunal retient l'offre qui permet dans les meilleures conditions d'assurer le plus durablement l'emploi attaché à l'ensemble cédé, le paiement des créanciers et qui présente les meilleures garanties d'exécution* ».

En l'espèce, compte tenu de l'importance du passif et de l'absence de plan de redressement présenté par le débiteur, ce dernier est dans l'impossibilité d'assurer lui-même le redressement de son entreprise. La cession permet la sauvegarde d'une grande partie des emplois et l'apurement partiel du passif.

Le tribunal a été saisi d'une offre de reprise émanant de la société Groupe VITAL.

Sur le volet social, l'offre de la société Groupe VITAL permet de sauvegarder la totalité des emplois, à l'exception du comptable de la société. La charge des congés payés acquis sera par ailleurs reprise par la société Groupe VITAL.

Sur le volet financier, l'offre de la société Groupe VITAL fournit les garanties financières exigées. Le montant ne permettra d'apurer que très partiellement le passif, mais la cession reste néanmoins plus avantageuse qu'une hypothèse liquidative, compte-tenu du volet social de l'offre précédemment exposé.

Sur les garanties d'exécution, les hypothèses retenues dans les prévisions d'exploitation paraissent sérieuses ; le candidat est présent sur le même secteur ce qui est propice à de bonnes perspectives de synergies ; il a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires de plus de 41 M€, pour près de 500 k€ de résultat net positif. Ses fonds propres sont conséquents et pourront sans difficulté absorber la charge de la reprise.

Les organes de la procédure, le débiteur, le représentant des salariés et le ministère public émettent un avis favorable à la reprise de la SAS JEK par la société Groupe VITAL.

En conséquence, le tribunal retiendra l'offre unique du candidat repreneur et ordonnera la cession de la SAS JEK à son profit aux conditions précisées au dispositif.

DISPOSITIF

Le tribunal :

[redacted]

Arrête le plan de cession de l'entreprise SAS JEK, dont le siège social est situé 8 Rue des artisans 78760 JOUARS-PONTCHARTRAIN.

Ordonne la cession au profit de la société Groupe VITAL, dont le siège social est situé 164 Avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY/SEINE, aux conditions prévues dans l'offre de reprise, qui constitue l'engagement du cessionnaire, modifiée par l'avenant adressé à l'administrateur judiciaire le 10 mars 2025 et les déclarations faites en chambre du conseil le 13 mars 2025, notamment :

Eléments incorporels :

- Intégralité des contrats clients
- Sites web avec délivrance de tous les droits d'accès et de transfert
- Noms de domaines et messagerie (chez Gandhi avec comme administrateur/ infogérant la société AIMS) dont notamment :
    - jek.eu
    - jek.fr
    - groupe-jek.com
    - jeklebanon.com
    - jek-liban.com
    - jek-group.com
    - groupe-jek.eu
- Le fonds de commerce en tous ces éléments dont le droit au bail portant sur les locaux sis 8 rue des Artisans 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN comprenant le rez-de-chaussée au bâtiment B et constituant le lot 43, un open-space, salle de réunion, archives, logistique, tisanerie, sanitaires et 3 emplacements parkings, objet d'un bail en date du 1er octobre 2017 d'une durée de 9 années contracté auprès de la SCI JEK IMMO moyennant un loyer initial de 18 600 € payable trimestriellement à terme échu.
  NB : Un dépôt de garantie d'un montant de 4 650 €, représentant 3 mois de loyer est constitué entre les mains du bailleur, étant noté par ailleurs qu'un accord est intervenu entre le bailleur et le repreneur pour que ce dernier puisse devenir propriétaire des locaux, à un prix défini.
  NB : La participation de 1% dans la SCI JEK IMMO est explicitement exclue de la reprise.

Eléments corporels :

- 2 véhicules automobiles en pleine propriété (PEUGEOT 940RKC75, 308 PEUGEOT BE221PZ)
- Intégralité du matériel de bureau et informatique
- Mobilier dont coffre-fort
- Œuvres d'art dont 4 tableaux DIAKO et ART PRESENT MEZY (désidério)

Contrats repris :

Le candidat reprendra le contrat de location PSA FINANCE/CREDIPAR N°101M554 7756 d'une durée de 48 mois concernant la CITROEN C3 GE204BT venant à échéance au 5 juillet 2025, avec option d'achat au 5 février 2025 pour un montant de 1 856,96 € TTC. (Sont explicitement exclus du périmètre de la reprise les licences Microsoft SPLA, CIEL Gestion et SAGE Coala).

[redacted]

Dit que les contrats ci-dessus mentionnés sont repris et que leur transfert s'opèrera sous la responsabilité et à l'initiative du cessionnaire ;

Dit que les autres actifs et notamment, l'ensemble des immobilisations financières, crédits de TVA et crédits d'impôts, comptes clients, disponibilités et plus généralement toutes créances appartenant à la société JEK demeureront acquis à la procédure ;

Dit que le cessionnaire remboursera à la procédure le dépôt de garantie relatif au bail repris ;

Ordonne le transfert des 6 contrats de travail repris selon la liste fournie ci-dessous, avec prise en charge des salaires, de l'intégralité des congés payés, RTT et autres droits acquis à la date de prise de jouissance par les salariés repris, et ce dans les conditions définies par les articles L.1224-1 et suivants du code du travail :

- 3 techniciens
- 1 technicien/coordinateur mission
- 1 technicien informatique
- 1 technicien réseaux/responsable mission

Autorise l'administrateur judiciaire à effectuer le licenciement du salarié correspondant à la suppression du poste de comptable.

Dit qu'en cas de refus de l'autorité administrative d'autoriser son licenciement, ce salarié bénéficiant d'une protection particulière au titre d'un mandat sera transféré de droit au cessionnaire sur le fondement de l'article L.1224-1 du code du travail, à charge pour celui-ci d'initier tout recours à l'encontre des dites décisions ;

Dit que le cessionnaire prendra en charge le coût des licenciements des salariés qui refuseraient le transfert de leur poste de travail sur un autre site ;

Fixe le prix de cession (hors frais, droits et taxes) à 30 000 € :

- Eléments incorporels : 20 000 €
- Eléments corporels : 10 000 €

Dit que le prix de cession sera versé au mandataire judiciaire ;

Désigne Monsieur Nidal ZEIDAN, dirigeant de la société Groupe VITAL, comme responsable de l'exécution de la cession ;

Dit que conformément à son engagement, le cessionnaire ne pourra céder aucun actif repris, pendant une durée de deux ans à compter de la date de cession ;

Dit que le cessionnaire assurera gratuitement la garde et la bonne conservation (et transmettra cette obligation à un successeur éventuel) des archives de l'entreprise reprise et ce, pendant

[redacted]

la durée légale, et les mettra, en tant que de besoin, à la disposition des organes de la procédure ;

Prononce pour une durée de deux ans, l'inaliénabilité du fonds de commerce de la société SAS JEK, [redacted] aux frais du cessionnaire ;

Autorise l'administrateur judiciaire à procéder à la publicité des mesures d'inaliénabilité ;

Donne mission au mandataire judiciaire de suivre la bonne exécution des engagements du cessionnaire, et en cas d'inexécution, d'en faire rapport au tribunal ;

Fixe la date d'entrée en jouissance au 1er avril 2025 à 0 heure ;

Maintient la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de maître Frank MICHEL, en qualité d'administrateur judiciaire avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre de la cession, jusqu'au dépôt au greffe de son rapport sur l'accomplissement des actes de cession ;

Autorise l'administrateur judiciaire à passer les actes nécessaires à la réalisation de la cession ;

Dit que l'avocat rédacteur des actes sera laissé au libre choix de l'administrateur judiciaire et que tous les frais de rédaction d'actes et de mutation ainsi que les honoraires seront à la charge du cessionnaire ;

Ordonne les mesures de publicité prescrites par le code de commerce ;

Dit que les dépens et la rémunération des mandataires de justice seront employés en frais privilégiés de procédure.

Le greffier,

[redacted]

Le président,

[redacted]

[redacted]

COUR D'APPEL DE VERSAILLES
Greffe Central Civil – C.N.A.
5, rue Carnot
RP 1113
78011 VERSAILLES CEDEX

SELARL FOURNIER LA TOURAILLE &
Associés
Toque 80

[redacted]

**CERTIFICAT**

Le Greffier de la Cour d'Appel de VERSAILLES atteste qu'à ce jour, AUCUN APPEL n'a été formé sur la décision suivante :

| | |
|---|---|
| Jugement / ~~Ordonnance~~ | |
| Rendu(e) le | **27 mars 2025** |
| Par | **Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES** |
| RG N° | **2025L00346** |

PARTIES A L'INSTANCE

- La SELARL MARS prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN es-qualité de mandataire judiciaire de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES,
- La SELARL AJASSOCIES prise en la personne de Maître Franck MICHEL, es-qualité d'administrateur de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES,
- Sté JEK INFORMATIQUE ET SERVICES par abréviation JEK – 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN,
- Sté GROUPE VITAL – [redacted]
- CREDIPAR – [redacted]
- SCI JEK IMMO – [redacted]

Fait au secrétariat-greffe de la Cour d'Appel
P/ Le Greffier en Chef

P/ Le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de Versailles
certifie, en application de l'Art. 505 du C.P.C qu'à
ce jour, il n'y a pas d'appel dans la cause mentionnée

[redacted]

établi à Versailles
le 01/05/2025

[redacted]

**LA SOUSSIGNEE**

**SCI JEK IMMO** ayant son siège social 8, rue des Artisans – 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, **représentée par sa Gérante, Madame Christelle EL KADA**, agissant en qualité de bailleresse des locaux sis 8, rue des Artisans - 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN, donnés à bail et à loyer, à titre commercial, à la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES suivant acte sous seing privé en date du 1er octobre 2017,

DECLARE :

- Donner son agrément à la cession d'entreprise contenant cession de droit au bail consentie par la SELARL AJASSOCIES en la personne de Maître Franck MICHEL, Administrateur Judiciaire, agissant en qualité d'administrateur de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES à la suite du jugement rendu par le Tribunal des Activités Economiques de VERSAILLES en date du 27 mars 2025,

- Accepter la société GROUPE VITAL comme nouveau locataire aux lieu et place de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES à charge par elle d'acquitter les loyers et d'exécuter exactement les clauses et conditions du bail,

-Décharger par les présentes la SELARL AJASSOCIES en la personne de Maître Franck MICHEL ès-qualités d'Administrateur Judiciaire de la Société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES de toute solidarité avec le preneur pour l'entière exécution des clauses et conditions du bail, et le paiement des loyers compte tenu du redressement judiciaire de cette dernière, et ce en vertu de l'article L.641-12 du Code de commerce.

- Accepter que la présente cession d'entreprise contenant cession de droit au bail lui soit signifiée par simple notification d'un exemplaire original de l'acte de cession par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la signature des actes, par dérogation aux dispositions de l'article 1690 du code civil.

- Réitérer l'engagement des associés de céder l'actif immobilier au 31 Décembre 2025 moyennant le prix de 115.000 € hors charges, frais et honoraires, sous réserve que les loyers des locaux soient réglés mensuellement jusqu'au 31 décembre 2025.

Fait à Conflans-en-Parisis
Le 09 avril 2025
Bon pour accord

[redacted]

CER 92

48

**Eric BOUGOUIN - jek.fr**

**De:** Support AIMS <support@aims-informatique.com>
**Envoyé:** jeudi 27 février 2025 15:49
**À:** Eric BOUGOUIN - jek.fr
**Objet:** [AIMS #0051531] [JEK-301] JEK / AIMS / GESTION DOMAINE

=-=-=-= Pour répondre par courriel, écrivez au dessus de cette ligne =-=-=-=

**Support AIM&S Informatique**

Le statut de la demande n°**0051531 (du 27-02-2025 15:14)**, ouverte par **eric [redacted] AIMS Informatique** a évolué !

**Etat actuel de la demande : Nouveau .**

| Sujet de la demande | [JEK-301] JEK / AIMS / GESTION DOMAINE |
|---|---|

***Support AIMS a écrit le 2025-02-27 15:48:42 :***

**Bonjour Eric,**

**Voici les noms de domaines :**

**jek.eu**
**jek.fr**
**groupe-jek.com**
**jeklebanon.com**
**jek-liban.com**
**jek-group.com**
**groupe-jek.eu**

**Bien cordialement,**
**Arnaud.**

*Bonjour,*

*Pouvez-vous me faire suivre liste des noms de domaines que vous gérez pour JEK svp.*

*Par avance merci.*

*Bien cordialement.*

*Eric BOUGOUIN*

*Responsable comptable*



[redacted]

02- cov-

49

# AIM&S INFORMATIQUE

19 rue de la fontaine
78630 - MORAINVILLIERS
FRANCE
Siret : 48425233300048

# FACTURE

N° : FA9935
Date : 01/06/2024
N° client : CJEK00

**JEK**

8 Rue des Artisans
78760 JOUARS PONTCHARTRAIN
Tel 1 : 0130053880
Email : compta@jek.fr

| Libellé | Qté | Unité | PU HT | Rem. | Montant HT | TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Microsoft Office 365 Business Standard<br>Licence Microsoft Office 365 Standard<br>Engagement Mensuel - Tacite reconduction<br><br>- Une adresse mail Office 365, avec 50Go de capacité de stockage des mails<br>- Suite Office 365 (Word, Excel, Powerpoint, Outlook, Teams) | 5,00 | | 14,04 € | 0,00% | 70,20 € | 20,00% |
| NOM DE DOMAINE .COM<br><br>jek-liban.com<br>groupe-jek.com<br>jek-group.com<br>jeklebanon.com | 4,00 | | 24,00 € | 0,00% | 96,00 € | 20,00% |
| NOM DE DOMAINE .EU<br>groupe-jek.eu | 1,00 | | 15,00 € | 0,00% | 15,00 € | 20,00% |

L'acceptation de la présente facture entraine de fait, sans notifications particulière de la part de AIM&S Informatique,
l'acceptation des conditions générales de ventes des produits et services d'AIM&S Informatique, ainsi que les éventuelles conditions spécifiques de services.
Les conditions générales et conditions spécifiques des produits et services AIMS Informatique sont disponibles sur simple demande au 0825 67 24 67 ou sur le site Internet de AIMS Informatique http://www.aims-informatique.com.
Exonération de TVA en vertu de l'article 262 1° du Code Général des Impôts

| Détail de la TVA | | | |
|---|---|---|---|
| **Code** | **Base HT** | **Taux** | **Montant** |
| Normale | 181,20 € | 20,00% | 36,24 € |

| | |
|---|---|
| Total HT | 181,20 € |
| TVA | 36,24 € |
| ***Total TTC*** | ***217,44 €*** |

**Règlement** Prélèvement
**Echéance(s)** 217,44 € au 15/06/2024

Pas d'escompte pour règlement anticipé. En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux intérêt légal sera exigible (Article L 441-10, alinéa 12 du Code de Commerce).
Pour tout professionnel, en sus des indemnités de retard, toute somme, y compris l'acompte, non payée à sa date d'exigibilité produira de plein droit le paiement d'une indemnité forfaitaire de 40 euros due au titre des frais de recouvrement (Art. 441-6, I al. 12 du code de commerce et D, 442-5 ibidem).



cer 02

50

# AIM&S INFORMATIQUE

19 rue de la fontaine
78630 - MORAINVILLIERS
FRANCE
Siret : [redacted]

# FACTURE

N° : FA9865
Date : 01/05/2024
N° client : CJEK00

**JEK**

8 Rue des Artisans
78760 JOUARS PONTCHARTRAIN
Tel 1 : [redacted]
Email : compta@jek.fr

| Libellé | Qté | Unité | PU HT | Rem. | Montant HT | TVA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Microsoft Office 365 Business Standard<br>Licence Microsoft Office 365 Standard<br>Engagement Mensuel - Tacite reconduction<br><br>- Une adresse mail Office 365, avec 50Go de capacité de stockage des mails<br>- Suite Office 365 (Word, Excel, Powerpoint, Outlook, Teams) | 5,00 | | 14,04 € | 0,00% | 70,20 € | 20,00% |
| NOM DE DOMAINE .FR<br>jek.fr | 1,00 | | 15,00 € | 0,00% | 15,00 € | 20,00% |

L'acceptation de la présente facture emporte de fait, sans notifications particulière de la part de AIM&S Informatique,
l'acceptation des conditions générales de ventes des produits et services d'AIM&S Informatique, ainsi que les éventuelles conditions spécifiques de services.
Les conditions générales et conditions spécifiques des produits et services AIMS Informatique sont disponibles sur simple demande au 0825 67 24 67 ou sur le site Internet de AIMS Informatique (https://www.aims-informatique.com).
Exonération de TVA en vertu de l'article 262 1° du Code Général des Impôts

| Détail de la TVA | | | |
|---|---|---|---|
| **Code** | **Base HT** | **Taux** | **Montant** |
| Normale | 85,20 € | 20,00% | 17,04 € |

| | |
|---|---|
| Total HT | 85,20 € |
| TVA | 17,04 € |
| ***Total TTC*** | ***102,24 €*** |

**Règlement** Prélèvement
**Echéance(s)** 102,24 € au 15/05/2024

Pas d'escompte pour règlement anticipé. En cas de retard de paiement, une pénalité égale à 3 fois le taux intérêt légal sera exigible (Article L 441-10, alinéa 12 du Code de Commerce).
Pour tout professionnel, en sus des indemnités de retard, toute somme, y compris l'acompte, non payée à sa date d'exigibilité pourra de plein droit le paiement d'une indemnité forfaitaire de 40 euros due au titre des frais de recouvrement (Art. 441-6, I al. 12 du code de commerce et D. 441-5 ibidem).



p2

Outlook

## JEK / VITAL / COMPTES PRORATA

**À partir de** Eric BOUGOUIN <compta@imprimerie-slo2.com>
de la part de
ebougouin0@gmail.com <ebougouin0@gmail.com>

**Date** Jeu 15/05/2025 14:06

**À** Delphine ZARKA <D.ZARKA@ajassocies.fr>; Jean Pierre FOURNIER LA TOURAILLE <jp.flt@flt-avocats.com>

**Cc** Compta - jek.fr <compta@jek.fr>

Bonjour,

Dans le cadre du rachat du fonds de commerce par VITAL, je vous confirme que dans les comptes de JEK, il n'y a pas de comptes prorata à calculer ou à déterminer.

Bien à vous.

Eric BOUGOUIN
Responsable comptable
8 rue des Artisans
78760 JOUARS PONTCHARTRAIN
Tél : 01 30 05 38 80
Port : 06 87 23 00 75

http://www.jek.fr/

*Afin de contribuer au respect de l'environnement, merci de n'imprimer cet email qu'en cas de nécessité.*

--

This message has been checked by Xelya Anti-Spam Solution.

Click here to blacklist sender

CER
02

# BAIL COMMERCIAL
## *DE LOCAUX SIS 8 RUE DES ARTISANS 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN*

**Entre les soussignées**

la société **SCI JEK IMMO**,
société civile immobilière au capital de 1 000 euros,
dont le siège social est 8 rue des Artisans 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le n° 517 862 991,
représentée et agissant aux présentes en la personne de son gérant, Monsieur Jean EL KADA, dûment autorisé à l'effet des présentes par l'assemblée du 29/09/2017,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

***D'une part,***

**Et :**

la société **JEK INFORMATIQUE ET SERVICES**,
SAS au capital de 325 000 euros,
dont le siège social est 8 rue des Artisans 78760 JOUARS PONTCHARTRAIN,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le n° 428 580 500,
représentée et agissant aux présentes en la personne de son président, Monsieur Jean EL KADA, dûment autorisé à l'effet des présentes par l'assemblée du 29/09/2017,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

***D'autre part,***

***Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :***

Suivant acte sous seing privé en date à JOUARS PONTCHARTRAIN du 28/03/2013, la SCI JEK IMMO a fait bail et donné à loyer à la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES, dans le cadre d'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, divers locaux à usage de bureaux. Ce bail a été consenti pour une durée de 23 mois commençant à courir à compter du 01/02/2013 pour se terminer le 31/12/2014, moyennant un loyer mensuel en principal de 1 300 euros H.T. + TVA, payable trimestriellement et à terme échu.

[redacted]



[redacted]

À la date d'expiration dudit bail, celui-ci s'est poursuivi tacitement jusqu'à ce jour sans modification.

***Puis, il a été convenu et arrêté ce qui suit :***

Par les présentes, les parties déclarent mettre fin purement et simplement au bail en cours et conviennent de conclure un nouveau bail selon les termes suivants :

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers à usage commercial, dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

## I-DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Dans un immeuble sis [redacted]
cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---|---|---|---|
| A | 3874 | « La Bonde » | 2.600 m² |

**Désignation des biens :**

a) Au rez-de-chaussée du bâtiment B :
- Open space / entrée
- Salle de réunion,
- Archives,
- Logistique,
- Tisanerie,
- Sanitaires

constituant le lot n°43 du règlement de copropriété,

b) En surface :
- 3 emplacements de parking

constituant les lots n°13, 14 et 15 du règlement de copropriété.

## II-ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les occuper depuis plusieurs années.

D'un commun accord, Bailleur et Preneur ont décidé de ne pas établir d'état des lieux.

[redacted]



cel 02

## III-RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

**. Renseignements hypothécaires**

La SCI JEK IMMO est propriétaire de l'immeuble loué pour l'avoir acquis de Madame Nicole LEPINAY par acte notarié en date du 22 décembre 2009.

Le Bailleur déclare que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

**. Servitudes**

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

**. Diagnostics immobiliers**

État des risques naturels et technologiques

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au locataire et annexé au présent bail (*annexe 1*).

Il en résulte que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé pour inondations, que la commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPR technologiques, et que la zone de sismicité est en zone 1 : très faible.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le propriétaire de l'immeuble a établi le dossier technique amiante prévu par les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique, et la fiche récapitulative, extraite de ce dossier, sera jointe au contrat de bail. Le constat-amiante a été dressé et ne révèle pas d'amiante (*annexe 2*).

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexé (*annexe 3*) un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi le 10/07/2009 à la demande du Bailleur par A.B.C. EXPERTISE, expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte de

[redacted]

l'attestation remise par cet expert au Bailleur, conformément à l'article R. 271-3 de ce même code.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

**. Insectes xylophages**

La commune de JOUARS PONTCHARTRAIN n'est pas concernée.

**. Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles**

L'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

S'il y a eu sinistre, le Bailleur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

**. Renseignements concernant les travaux**

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés (*annexe 4*).

[redacted]



CCH

02

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

## IV-AFFECTATION DES LIEUX LOUES

### A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de : *Étude, réalisation et maintenance de réseaux informatiques. Électricité et pré câblage informatiques, installation et entretien de matériel électrique, aménagement intérieur, import, export. Toutes prestations de services relatives à la mise en marche, à l'entretien, à la réparation et à la formation de l'ensemble des matériels informatiques. Conception, vente, exploitation de logiciels, progiciels et, en règle générale, de tout programme informatique. Achat, vente, location de tout matériel, fournitures, mobilier, à l'état neuf ou d'occasion.*

Les locaux loués étant situés dans une commune où les dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables, il est précisé que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions dudit article, ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

Il est précisé en outre que l'agrément prévu par l'article R. 510-1 du Code de l'urbanisme, concernant l'implantation de certaines activités économiques en région d'Île-de-France ne concerne pas la conclusion du présent bail.

### B - Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice de l'activité d' *Étude, réalisation et maintenance de réseaux informatiques. Électricité et pré câblage informatiques, installation et entretien de matériel électrique, aménagement intérieur, import, export. Toutes prestations de services relatives à la mise en marche, à l'entretien, à la réparation et à la formation de l'ensemble des matériels informatiques. Conception, vente, exploitation de logiciels, progiciels et, en règle générale, de tout programme informatique. Achat, vente, location de tout matériel, fournitures, mobilier, à l'état neuf ou d'occasion.*

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 indiquée ci-dessus.

## V-DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années** à compter du **premier octobre deux mil dix-sept** (01/10/2017) pour se terminer le 30 septembre 2026.

[redacted]



DL

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

## VI-CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

### A - Loyer

#### *1) Montant*

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **dix-huit mille six cents** (18 600) **euros.**

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

#### *2) Paiement du loyer*

Le loyer convenu, soit 18 600 euros, sera payable par trimestre et à terme échu entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu le 31 décembre 2017 au plus tard pour la période s'étendant du 01/10 au 31/12/2017.

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.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 15% l'an.

[redacted]

*3) Révision triennale légale du loyer*

a) Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Pour la bonne information des parties les dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce sont ci-après reproduites :

*"La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.*

*De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.*

*Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.*

*En aucun cas il n'est tenu compte, pour le calcul de la valeur locative, des investissements du preneur ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours."*

D'un commun accord entre les parties, la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce, lorsque trois ans au moins se seront écoulés depuis l'entrée en vigueur du loyer en cours, en appliquant au loyer convenu depuis l'origine du présent bail, soit 18 600 euros par an, la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'INSEE.

La révision s'effectue en fonction de la variation de l'indice en vigueur au jour de la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer par rapport à l'indice en vigueur au moment de la révision de celui-ci.

b) Retard dans la publication de l'indice

Si à la date de révision du loyer, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer continuera d'être payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

[redacted]

c) Disparition de l'indice

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

## B - Charges

### *1) Identification et répartition des charges*

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées dont il est, à titre indicatif, mentionné le montant à ce jour, cette énumération devant être considérée comme limitative :

| Nature des charges | Montant des charges |
|---|---|
| Eau | 0 € |
| Électricité | 1 518 € |
| Chauffage | 0 € |
| Assurances | 0 € |
| Taxe foncière | 1 503 € |
| Téléphone fixe (à l'euro) | 1 643 € |
| Téléphone mobile (à l'euro) | 1 761 € |
| Total des charges récupérables | 6 425 € |

### *2) Règlement des charges par le Preneur*

Les charges dues par le Preneur seront payées de la manière suivante : le Preneur versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au quart de la somme lui incombant au titre du prévisionnel de charges. Lors de la signature du bail, la provision sera calculée " prorata temporis " sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au Preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la date de l'assemblée ayant approuvé les comptes de l'exercice correspondant aux charges réclamées. À cette occasion, le Bailleur réclamera au Preneur le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

## C - Impôts et taxes

1.) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement. En ce qui concerne les impôts



02

contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

**2)** Le Preneur remboursera au bailleur :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.
- la taxe instituée en Île-de-France sur les surfaces de bureaux par la loi n° 89-386 du 29 décembre 1989 (CGI, art. 231 ter) ;
- la contribution sur les revenus locatifs (CGI, art. 234 nonies), si elle est due.

## VII – DEPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant en vertu des présentes, le Preneur versera à première demande du Bailleur une somme de QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE (4 650) EUROS, représentant trois mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

La demande de versement par le Bailleur du montant du dépôt de garantie devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre remise avec récépissé de réception.
Le Preneur devra procéder à ce versement dans les 15 jours de ladite demande, et s'y oblige expressément.

À défaut de ce versement dans le délai fixé ci-dessus, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement par le Bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable dans un délai maximal de trois mois à compter de la fin du bail, déduction faite des sommes restant dues au Bailleur, sous réserve de l'exécution par le Preneur de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du bail, par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, s'il y a lieu.

[redacted]



DZ
CBR

## VIII- ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

1) Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

2) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne 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 reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

3) Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

4) Les frais de ravalement, qu'ils soient imposés par la réglementation existante ou décidés par l'assemblée des copropriétaires, seront entièrement supportés par le Preneur.

5) Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent 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.

## IX-TRAVAUX EN COURS DE BAIL

### A - <u>Travaux par le preneur</u>

1) Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

[redacted]



DZ

[redacted]

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

3) 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 ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite prolongation, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

**B - <u>Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété</u>**

**1)** Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

**2)** 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, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation 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 affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres

[redacted]



[redacted]

DL CEK

hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

**X-REPARATIONS**

***1) Réparations à la charge du Bailleur***

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par " grosses réparations ", sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location, que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs.

***2) Réparations à la charge du Preneur***

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées précédemment. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

***3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation***

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement extérieur, irrésistible et imprévisible présentant les caractères de la force majeure.

[redacted]



[redacted]

Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

*4) Règlement du litige*

Le Preneur, comme le Bailleur, s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

## XI-OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

### A - Modalités de jouissance des locaux

1) Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

Le Preneur devra se conformer au règlement de copropriété et/ou au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail, et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité,

[redacted]



[redacted]

tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

## 8 - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

### *1) Respect du règlement intérieur de l'immeuble*

Le Preneur devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

### *2) Parties communes*

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

### *3) Surveillance du personnel*

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

### *4) Ramonage. Chauffage*

Le Preneur devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le Preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

[redacted]



DZ
CER

***5) Clause concernant les "charges de ville et de police"***

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

***6) Destruction des parasites***

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

**7)** Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

***8) Obligations diverses***

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au Bailleur à première demande ;

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel [redacted] compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le



DL. ceh

remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du Preneur seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

**C - <u>Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement</u>**

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

Le Preneur garnira les locaux 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.

**D - <u>Visite des lieux</u>**

***1) En cours de bail***

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété, 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, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

***2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail***

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, à raison de 2 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

3) Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

[redacted]



D2 . [redacted]

## XII-OBLIGATIONS DU BAILLEUR

### A - Vices cachés

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

### B - Responsabilités et recours

1) Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b) 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'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

[redacted]



DL.

2) En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

## XIII-ASSURANCES

1) Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

2) La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

3) Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

4) Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, 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 locataires ou des voisins.

## XIV-DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

[redacted]



02

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

## XV-TRANSMISSION DU CONTRAT

### A - Cession de droit de bail

Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, 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.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

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

La cession isolée du droit au bail est autorisée. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, 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.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant un période de trois années à compter de la date de cession.

[redacted]



D2

[redacted]

CEK

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

**B - <u>Sous-location</u>**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il a par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre et l'acte pourra être signé hors sa présence.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

**C - <u>Fusion ou apport partiel d'actif</u>**

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

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

[redacted]



D2.

## XVI- RESTITUTION DES LIEUX

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 200 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) 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 et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais 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.

4) 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 locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps

[redacted]



DZ
CER

d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Proneur.

## XVII -CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au Bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

## XVIII – DROIT AU RENOUVELLEMENT – ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU BAIL

Sous réserve du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail par le Preneur, celui-ci bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration si tant est que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier.

À défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

## XIX - VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit de la société JEK INFORMATIQUE ET SERVICES dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.



[redacted]

## XX - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

## XXI - CLAUSE RESOLUTOIRE

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 200 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

3) Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## XXII - CLAUSE PENALE

1) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec



02

demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

**XXIII - FRAIS - ENREGISTREMENT**

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les éventuels droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

**XXIV - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à JOUARS PONTCHARTRAIN,
le premier octobre Deux mil dix-sept,
En deux exemplaires.

*Le Bailleur*
p/ **SCI JEK IMMO**

[redacted]

*Le Preneur*
p/ **JEK INFORMATIQUE ET SERVICES,**

[redacted]



D2