

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2001 B 04466 Numéro SIREN : 434 970 984 Nom ou dénomination : 40 COURCELLES

Ce dépôt a été enregistré le 27/08/2018 sous le numéro de dépôt 85528

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 27-08-2018

N° DE DEPOT : 085528

N° GESTION : 2001B04466

N° SIREN : 434970984

DENOMINATION : 40 COURCELLES

ADRESSE : 3-5 rue Saint Georges 75009 Paris

MILLESIME : 2017

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	123 090 338	72 197 996	50 892 342	54 217 027
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	5 569 299		5 569 299	463 721
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
Comptes de Régularisation	Autres immobilisations financières	127 443		127 443	127 443
	Total II	179 095 256	72 197 996	106 897 260	105 116 367
	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
Comptes de Régularisation	Clients et comptes rattachés	592 255	284 695	307 560	150 307
	Autres créances	2 284 767	1 984 372	300 395	530 897
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	10 486 470		10 486 470	8 098 956
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	13 363 492	2 269 067	11 094 425	8 780 161
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
Comptes de Régularisation	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	192 458 748	74 467 063	117 991 685	113 896 528

TMF France Management Sarl
Président

Yvette van Loon
Gérant/Manager

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

127 443

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	11 434 674		11 434 674	11 927 630	
Chiffre d'affaires NET	11 434 674		11 434 674	11 927 630	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits					
Total des Produits d'exploitation (I)			11 434 674	11 927 630	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			2 083 606	1 890 206	
Impôts, taxes et versements assimilés			838 291	859 210	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 737 911	3 737 353	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			1 782	0	
Total des Charges d'exploitation (II)			6 661 590	6 486 770	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			4 773 084	5 440 860	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 63 281 865) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	63 281 865	63 281 865
	Réserves		
	Réserve légale	163 578	163 578
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	9 452 229-	13 158 533-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 371 066	3 706 305
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	57 364 281	53 993 214
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	58 836 726	59 218 860
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 000	518 695
	Dettes fiscales et sociales	162 569	138 442
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	34 051	27 316
	Produits constatés d'avance (I)	1 466 058	
	Total IV	60 627 404	59 903 314
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	117 991 685	113 896 528

(1) Dont à moins d'un an

9 127 4045 596 528

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 082
Total V		2 082
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	948 560	1 286 909
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	948 560	1 286 909
2. Résultat financier (V-VI)	948 560-	1 284 827-
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 824 524	4 156 034
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	105 788	258 382
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	105 788	258 382
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		62 144
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		62 144
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	105 788	196 238
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	559 246	645 967
Total des produits (I+III+V+VII)	11 540 462	12 188 094
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 169 396	8 481 789
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 371 066	3 706 305

40 COURCELLES
Société par Actions Simplifiée
au capital de 63.281.865,14 Euros
3-5 rue Saint-Georges
75009 Paris
434 970 984 RCS Paris

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE DU 29 JUIN 2018

Affectation du résultat

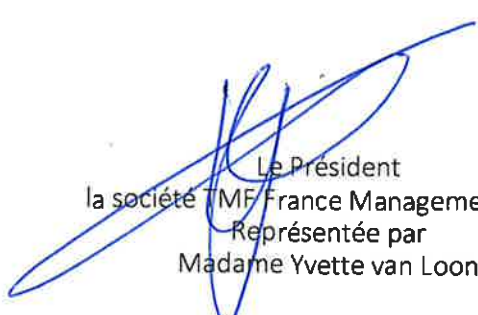
Décision proposée et adoptée

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique constate que le bénéfice de l'exercice s'élève à un montant de 3.371.066 euros et décide de l'affecter en intégralité au compte « report à nouveau » qui passe ainsi d'un solde débiteur de (9.452.228) euros avant affectation à un solde débiteur de (6.081.162) euros après affectation.

L'Associé Unique constate que, du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 57.364.281 euros.

Conformément à l'article 243 *bis* du Code Général des Impôts, l'Associé Unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.



Le Président
la société TMF France Management SARL
Représentée par
Madame Yvette van Loon

SAS 40 COURCELLES

23 rue du Roule

75001 PARIS

RCS PARIS B 434 970 984

ANNEXE

Au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2017 dont le total est 117 991 685 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 11 540 462 € et dégagant un bénéfice de 3 371 066 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2017 au 31/12/2017.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- Les travaux de rénovation lancés en 2016 visent à finaliser la rénovation commencée en 2008/2009 et à moderniser les installations techniques non renouvelées à l'époque. Ces travaux consistent à changer, en locaux occupés, les faux-plafonds, les ventilo-convecteurs et les luminaires. Ces travaux devraient être livrés dans le courant du 1^{er} semestre 2018.
- Ont été livrés sur 2017, les travaux de ravallement pour un montant de 329 765 € ainsi que les travaux de rafraîchissement des locaux occupés par Heidrick & Stuggles pour un montant de 83 460 €.
- Les travaux effectués en 2017 ont été réalisés dans les locaux occupés. Pour dédommager les locataires de la gêne occasionnée, des franchises exceptionnelles de loyers ont été consenties pour un montant de 609 618 €, ainsi que des prises en charges de frais de déménagement ou de locations de salles extérieures à l'immeuble pour 106 235 €.
- Une vérification de comptabilité diligentée par la DGFIP a été effectuée avant le 31/12/2017. Aucune provision n'a été constituée à ce titre, la proposition de rectification devant faire l'objet de contestations sur l'ensemble des points soulevés par cette vérification.

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- Le 07/02/2018, la Cour d'Appel de Paris s'est prononcée sur le litige opposant la SAS COURCELLES et son ancien locataire. Un résumé de ce litige figure dans les autres informations de la présente annexe.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2017 ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 Novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 Juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), qui a été homologué par arrêté du 26 Décembre 2016.

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

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

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

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

Les principales autres méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition ont été comptabilisés en charges à l'origine.

Les immeubles à l'actif du bilan ont fait l'objet d'une approche par composants.

La décomposition a été faite de la façon suivante :

COMPOSANT	%	Valeurs brutes 2016	Valeurs brutes 2017
Structure et gros œuvre	36%	44 534 368	44 534 368
Second œuvre	18%	21 875 466	22 205 231
Installations techniques	29%	36 162 027	36 162 027
Agencements	15%	18 322 263	18 322 263
Travaux locataires	2%	1 782 989	1 866 449
	100%	122 677 112	123 090 338

Le montant amortissable correspond à la valeur brute de l'actif sous déduction de sa valeur résiduelle (montant que l'entreprise obtiendrait de la cession de l'actif à la fin de son utilisation).

L'entreprise considère que cette valeur résiduelle correspond au terrain.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction des durées d'utilisation du bien qui sont principalement les suivantes :

Immeubles :

COMPOSANT	DUREE D'UTILISATION
Structure et gros œuvre	56 & 60
Second œuvre	26 & 30
Installations techniques	16 & 20
Agencements	11 & 15
Travaux locataires	Durée des différents baux

A la clôture de chaque exercice, s'il apparaît un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est mis en œuvre de façon à comparer la valeur nette comptable de l'actif immobilisé à sa valeur actuelle (valeur de marché nette des coûts de sortie ou valeur d'usage correspondant à la valeur des avantages économiques futurs).

Si cette dernière est notablement inférieure à la valeur nette comptable, l'entreprise constate une dépréciation pour ramener les immobilisations corporelles à leur valeur actuelle.

Dans ce cas, le plan d'amortissement est modifié. La base amortissable correspond alors à la valeur actuelle. Cette modification étant prospective, les amortissements pour les exercices futurs doivent donc être recalculés.

La quote-part du terrain retenue par l'administration fiscale étant différente (35%) de celle retenue par la SAS (30%), un retraitement fiscal est opéré à chaque fin d'exercice. Il correspond aux amortissements comptables pratiqués sur ce différentiel de base, fiscalement non déductibles (5%).

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Au 31 décembre 2017, la créance sur l'ancien locataire est dépréciée à 100 % du HT.

Le solde des travaux affectés à l'ancien locataire sont dépréciés pour un montant de 1 984 372 € soit 100% de la créance.

-NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles

	01/01/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2017
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	122 677 113	413 225		123 090 338
Immobilisations en cours	463 721	5 105 578		5 569 299
Total	173 449 010	5 518 803	0	178 967 813
<u>Amortissements</u>				
Composants	68 460 085	3 737 911		72 197 996
Total	68 460 085	3 737 911	0	72 197 996
Valeurs nettes	104 988 925	1 780 892	0	106 769 818

Immobilisations financières

Ce poste correspond au dépôt de garantie versé dans le cadre du contrat avec la société CLIMESPACE.

Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Créances clients	592 255	592 255	
Autres	2 284 767	2 284 767	0
Total	2 877 022	2 877 022	0

Capitaux propres

Le capital social s'élève à 63 281 865 € correspondant à 898 619 actions de 70,42 €, sans variation sur l'exercice.

	01/01/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	163 578			163 578
Report à nouveau	-13 158 533	3 706 305		-9 452 228
Résultat	3 706 305	3 371 066	3 706 305	3 371 067
Total	53 993 215	7 077 371	3 706 305	57 364 281

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	58 836 726	7 336 726		51 500 000
Dettes fournisseurs	128 000	128 000		
Dettes fiscales sociales	162 569	162 569		
Autres dettes	34 051	34 051		
Total	59 161 346	7 661 346	0	51 500 000

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	948 560
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 183
Dettes fiscales et sociales	70 484
Total	1 061 227

Produits constatés d'avance

Il s'agit des loyers et charges du 1^{ier} trimestre 2018 appelés en décembre 2017

- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATRésultat d'exploitation

Il correspond à l'activité locative nette des frais de structure.

Le chiffre d'affaires comprend les loyers et les refacturations de charges locatives et des taxes.

Les autres charges comprennent un montant de 1 920 737 € correspondant aux charges de copropriété.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il correspond pour l'essentiel au remboursement par le Trésor Public des intérêts et pénalités appelées lors du précédent contrôle fiscal.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 559 246 €.

Le total des déficits fiscaux restant à reporter en avant au 31/12/2017 s'élève à 9 164 725 €.

- AUTRES INFORMATIONS

Litige en cours

- Par acte du 14/02/2013, la société a assigné son ancien locataire devant le Tribunal de Grande Instance de Paris statuant au fond, et a formulé, entre autres, les demandes suivantes :
 - o Sur la partie relative aux travaux à réaliser par l'ancien locataire lors de son départ, condamner celui-ci à lui payer 4 650 497,07 €
 - o Sur la partie relative à l'indemnité d'immobilisation, condamner l'ancien locataire à lui payer 9 167 180,26 €, outre les intérêts au taux légal à compter du 31 juillet 2009.
- En avril 2015, en première instance, le Tribunal a accordé à la SAS :
 - o Sur la partie relative aux travaux à réaliser par l'ancien locataire lors de son départ, la somme de 1 743 527 €
 - o Sur la partie relative à l'indemnité d'immobilisation, le Tribunal a accordé à la SAS la somme de 3 143 033.25 € ainsi que des intérêts au taux légal de 9 322,61 €.
- Ces indemnités ont été comptabilisées, au cours des exercices antérieurs, de la manière suivante :

+ au titre des travaux, comptabilisée en moins des autres créances	1 743 527 €
+ intérêts comptabilisés en produits financiers	9 323 €
+ indemnité comptabilisée en produits exceptionnels	2 992 304 €

Le 20 juillet 2015, la SAS a interjeté appel du jugement en première instance. Elle espère un complément d'indemnisation.

L'audience devant la Cour d'Appel s'est déroulée le 06/12/2017 et l'arrêt a été rendu le 07/02/2018. La SAS 40 COURCELLES a obtenu un complément :

- Au titre de l'indemnisation	+ 381 056 €
- Au titre de l'indemnité d'immobilisation	- 7 696 €
- Intérêts de retard	à parfaire

Conformément au principe de prudence et à la réglementation comptable, ces sommes n'ont pas été comptabilisées au crédit du compte de résultat de l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

Comme indiqué ci-dessus dans le paragraphe intitulé « créances » la créance détenue sur l'ancien locataire à hauteur de 1 984 372 € a fait l'objet d'une provision d'un montant équivalent, ainsi la valeur nette comptable de cette créance est nulle dans les comptes arrêtés au 31 Décembre 2017.

Le locataire est encore dans les délais pour porter le litige devant la Cour de Cassation jusqu'au 06/04/2018. Le département juridique de la SAS a demandé à ses avocats une proposition sur la stratégie à adopter.

Entreprises liées

Les transactions avec les parties liées sont des transactions conclues à des conditions normales.

Consolidation

Identité de la société consolidant les comptes de la société suivant la méthode de l'intégration globale : MUNCHENER RUCKVERSICHERUNG

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant HT des honoraires facturés dans l'exercice s'élèvent à 18 070 €.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS

Autres engagements reçus ou donnés

- En date du 27 avril 1999 un contrat de bail a été signé par ABN AMRO, pour l'occupation des locaux de l'immeuble, sis en FRANCE, à PARIS (8ème arrondissement), 40, 42, 44, 46 rue de Courcelles – 20, 22, 22bis, 24, 26 rue de Monceau et 9 et 11 rue Louis Murat. Ce contrat précise que la location est ferme pendant la durée totale du bail d'origine et nette de frais, charges et taxes pour le bailleur.

Il en résulte notamment les engagements suivants :

Le locataire s'est engagé à payer le montant des loyers, charges et accessoires, définis au titre de ses obligations financières, jusqu'à l'échéance du bail d'une durée ferme de 9 années. Ce bail est arrivé à échéance, le locataire ayant libéré les locaux au 31 octobre 2008.

Le locataire s'est engagé à effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris les réparations relevant de l'article 606 du code civil.

Ces travaux n'ont pas été réalisés par le locataire à son départ et font l'objet d'un litige pendant devant les juridictions compétentes, la SAS ayant fait appel de la décision rendue en 2015.

- Dans le cadre des contrats de bail, les engagements suivants ont été donnés par des locataires à la société 40 Courcelles SAS:

Une garantie à première demande a été émise par l'établissement bancaire LCL en faveur de la société 40 Courcelles SAS. Cette garantie représente 6 mois de loyers et charges comprises TTC (se rapportant aux locaux objet du bail initial et non compris les locaux complémentaires pris à bail le 25/09/2009) en garantie de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations.

Deux engagements de caution ont été émis par les établissements bancaires FORTIS et CIC en faveur de la société 40 Courcelles SAS. Ces engagements représentent chacun 3 mois de loyers HT et hors charges, en garantie de la bonne exécution par deux preneurs de leurs obligations.



KPMG AUDIT PARIS ET CENTRE
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

40 Courcelles S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

40 Courcelles S.A.S.

3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris

Ce rapport contient 16 pages

Référence : NB-SC



KPMG AUDIT PARIS ET CENTRE
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

40 Courcelles S.A.S.

Siège social : 3-5 rue Saint-Georges - 75009 Paris
Capital social : € 63 281 865

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'attention de l'Associé unique de la société 40 Courcelles S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 40 Courcelles S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'Associé Unique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 juin 2018

KPMG Audit Paris et Centre



Noël Bugnet
Associé

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	50 308 176		50 308 176	50 308 176
	Constructions	123 090 338	72 197 996	50 892 342	54 217 027
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	5 569 299		5 569 299	463 721
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	127 443		127 443	127 443
	Total II	179 095 256	72 197 996	106 897 260	105 116 367
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	592 255	284 695	307 560	150 307
	Autres créances	2 284 767	1 984 372	300 395	530 897
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	10 486 470		10 486 470	8 098 956
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	13 363 492	2 269 067	11 094 425	8 780 161
	Prais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	192 458 748	74 467 063	117 991 685	113 896 528

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

127 443

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 63 281 865) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	63 281 865	63 281 865
	Réserves		
	Réserve légale	163 578	163 578
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	9 452 229-	13 158 533-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 371 066	3 706 305
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	57 364 281	53 993 214
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	58 836 726	59 218 860
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 000	518 695
	Dettes fiscales et sociales	162 569	138 442
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	34 051	27 316
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)	1 466 058	
	Total IV	60 627 404	59 903 314
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	117 991 685	113 896 528
(1) Dont à moins d'un an		9 127 404	5 596 528

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2016 12
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	11 434 674		11 434 674	11 927 630
Chiffre d'affaires NET	11 434 674		11 434 674	11 927 630
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total des Produits d'exploitation (I)			11 434 674	11 927 630
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			2 083 606	1 890 206
Impôts, taxes et versements assimilés			838 291	859 210
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			3 737 911	3 737 353
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			1 782	0
Total des Charges d'exploitation (II)			6 661 590	6 486 770
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			4 773 084	5 440 860
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 082
Total V		2 082
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	948 560	1 286 909
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	948 560	1 286 909
2. Résultat financier (V-VI)	948 560	1 284 827
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 824 524	4 156 034
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	105 788	258 382
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	105 788	258 382
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		62 144
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		62 144
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	105 788	196 238
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	559 246	645 967
Total des produits (I+III+V+VII)	11 540 462	12 188 094
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 169 396	8 481 789
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 371 066	3 706 305

* V compris : Redevances de crédit bail mobilier
: Redevances de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

SAS 40 COURCELLES

23 rue du Roule

75001 PARIS

RCS PARIS B 434 970 984

ANNEXE

Au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2017 dont le total est 117 991 685 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total est de 11 540 462 € et dégageant un bénéfice de 3 371 066 €.

L'exercice social à une durée de 12 mois du 01/01/2017 au 31/12/2017.

- FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

- Les travaux de rénovation lancés en 2016 visent à finaliser la rénovation commencée en 2008/2009 et à moderniser les installations techniques non renouvelées à l'époque. Ces travaux consistent à changer, en locaux occupés, les faux-plafonds, les ventilo-convecteurs et les luminaires. Ces travaux devraient être livrés dans le courant du 1^{er} semestre 2018.

- Ont été livrés sur 2017, les travaux de ravallement pour un montant de 329 765 € ainsi que les travaux de rafraîchissement des locaux occupés par Heidrick & Stuggles pour un montant de 83 460 €.

- Les travaux effectués en 2017 ont été réalisés dans les locaux occupés. Pour dédommager les locataires de la gêne occasionnée, des franchises exceptionnelles de loyers ont été consenties pour un montant de 609 618 €, ainsi que des prises en charges de frais de déménagement ou de locations de salles extérieures à l'immeuble pour 106 235 €.

- Une vérification de comptabilité diligentée par la DGFIP a été effectuée avant le 31/12/2017. Aucune provision n'a été constituée à ce titre, la proposition de rectification devant faire l'objet de contestations sur l'ensemble des points soulevés par cette vérification.

- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- Le 07/02/2018, la Cour d'Appel de Paris s'est prononcée sur le litige opposant la SAS COURCELLES et son ancien locataire. Un résumé de ce litige figure dans les autres informations de la présente annexe.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice au 31 Décembre 2017 ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 Novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 Juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG), qui a été homologué par arrêté du 26 Décembre 2016.

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

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

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

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

Les principales autres méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur valeur d'apport.

Les frais d'acquisition ont été comptabilisés en charges à l'origine.

Les immeubles à l'actif du bilan ont fait l'objet d'une approche par composants.

La décomposition a été faite de la façon suivante :

COMPOSANT	%	Valeurs brutes 2016	Valeurs brutes 2017
Structure et gros œuvre	36%	44 534 368	44 534 368
Second œuvre	18%	21 875 466	22 205 231
Installations techniques	29%	36 162 027	36 162 027
Agencements	15%	18 322 263	18 322 263
Travaux locataires	2%	1 782 989	1 866 449
	100%	122 677 112	123 090 338

Le montant amortissable correspond à la valeur brute de l'actif sous déduction de sa valeur résiduelle (montant que l'entreprise obtiendrait de la cession de l'actif à la fin de son utilisation).

L'entreprise considère que cette valeur résiduelle correspond au terrain.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction des durées d'utilisation du bien qui sont principalement les suivantes :

Immeubles :

COMPOSANT	DUREE D'UTILISATION
Structure et gros œuvre	56 & 60
Second œuvre	26 & 30
Installations techniques	16 & 20
Agencements	11 & 15
Travaux locataires	Durée des différents baux

A la clôture de chaque exercice, s'il apparaît un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est mis en œuvre de façon à comparer la valeur nette comptable de l'actif immobilisé à sa valeur actuelle (valeur de marché nette des coûts de sortie ou valeur d'usage correspondant à la valeur des avantages économiques futurs).

Si cette dernière est notablement inférieure à la valeur nette comptable, l'entreprise constate une dépréciation pour ramener les immobilisations corporelles à leur valeur actuelle.

Dans ce cas, le plan d'amortissement est modifié. La base amortissable correspond alors à la valeur actuelle. Cette modification étant prospective, les amortissements pour les exercices futurs doivent donc être recalculés.

La quote-part du terrain retenue par l'administration fiscale étant différente (35%) de celle retenue par la SAS (30%), un retraitement fiscal est opéré à chaque fin d'exercice. Il correspond aux amortissements comptables pratiqués sur ce différentiel de base, fiscalement non déductibles (5%).

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Au 31 décembre 2017, la créance sur l'ancien locataire est dépréciée à 100 % du HT.

Le solde des travaux affectés à l'ancien locataire sont dépréciés pour un montant de 1 984 372 € soit 100% de la créance.

-NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles

	01/01/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2017
<u>Valeurs brutes</u>				
Terrains	50 308 176			50 308 176
Composants	122 677 113	413 225		123 090 338
Immobilisations en cours	463 721	5 105 578		5 569 299
Total	173 449 010	5 518 803	0	178 967 813
<u>Amortissements</u>				
Composants	68 460 085	3 737 911		72 197 996
Total	68 460 085	3 737 911	0	72 197 996
Valeurs nettes	104 988 925	1 780 892	0	106 769 818

Immobilisations financières

Ce poste correspond au dépôt de garantie versé dans le cadre du contrat avec la société CLIMESPACE.

Créances

	Montant brut	Échéance	
		1 an au +	+ d'un an
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Créances clients	592 255	592 255	
Autres	2 284 767	2 284 767	0
Total	2 877 022	2 877 022	0

Capitaux propres

Le capital social s'élève à 63 281 865 € correspondant à 898 619 actions de 70,42 €, sans variation sur l'exercice.

	01/01/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Capital social	63 281 865			63 281 865
Réserve légale	163 578			163 578
Report à nouveau	-13 158 533	3 706 305		-9 452 228
Résultat	3 706 305	3 371 066	3 706 305	3 371 067
Total	53 993 215	7 077 371	3 706 305	57 364 281

Emprunts et dettes

	Montant brut	Échéance		
		1 an au +	de 1 à 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts & dettes financières divers	58 836 726	7 336 726		51 500 000
Dettes fournisseurs	128 000	128 000		
Dettes fiscales sociales	162 569	162 569		
Autres dettes	34 051	34 051		
Total	59 161 346	7 661 346	0	51 500 000

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants

Emprunts et dettes financières divers	948 560
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 183
Dettes fiscales et sociales	70 484
Total	1 061 227

Produits constatés d'avance

Il s'agit des loyers et charges du 1^{er} trimestre 2018 appelés en décembre 2017

- NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATRésultat d'exploitation

Il correspond à l'activité locative nette des frais de structure.

Le chiffre d'affaires comprend les loyers et les refacturations de charges locatives et des taxes.

Les autres charges comprennent un montant de 1 920 737 € correspondant aux charges de copropriété.

Résultat financier

Il correspond au coût de financement de l'immeuble.

Résultat exceptionnel

Il correspond pour l'essentiel au remboursement par le Trésor Public des intérêts et pénalités appelées lors du précédent contrôle fiscal.

Impôt sur les sociétés

Il ressort à 559 246 €.

Le total des déficits fiscaux restant à reporter en avant au 31/12/2017 s'élève à 9 164 725 €.

- AUTRES INFORMATIONS

Litige en cours

- Par acte du 14/02/2013, la société a assigné son ancien locataire devant le Tribunal de Grande Instance de Paris statuant au fond, et a formulé, entre autres, les demandes suivantes :
 - o Sur la partie relative aux travaux à réaliser par l'ancien locataire lors de son départ, condamner celui-ci à lui payer 4 650 497,07 €
 - o Sur la partie relative à l'indemnité d'immobilisation, condamner l'ancien locataire à lui payer 9 167 180,26 €, outre les intérêts au taux légal à compter du 31 juillet 2009.
- En avril 2015, en première instance, le Tribunal a accordé à la SAS :
 - o Sur la partie relative aux travaux à réaliser par l'ancien locataire lors de son départ, la somme de 1 743 527 €
 - o Sur la partie relative à l'indemnité d'immobilisation, le Tribunal a accordé à la SAS la somme de 3 143 033.25 € ainsi que des intérêts au taux légal de 9 322,61 €.
- Ces indemnisations ont été comptabilisées, au cours des exercices antérieurs, de la manière suivante :

+ au titre des travaux, comptabilisée en moins des autres créances	1 743 527 €
+ intérêts comptabilisés en produits financiers	9 323 €
+ indemnité comptabilisée en produits exceptionnels	2 992 304 €

Le 20 juillet 2015, la SAS a interjeté appel du jugement en première instance. Elle espère un complément d'indemnisation.

L'audience devant la Cour d'Appel s'est déroulée le 06/12/2017 et l'arrêt a été rendu le 07/02/2018. La SAS 40 COURCELLES a obtenu un complément :

- Au titre de l'indemnisation	+ 381 056 €
- Au titre de l'indemnité d'immobilisation	- 7 696 €
- Intérêts de retard	à parfaire

Conformément au principe de prudence et à la réglementation comptable, ces sommes n'ont pas été comptabilisées au crédit du compte de résultat de l'exercice clos le 31 Décembre 2017.

Comme indiqué ci-dessus dans le paragraphe intitulé « créances » la créance détenue sur l'ancien locataire à hauteur de 1 984 372 € a fait l'objet d'une provision d'un montant équivalent, ainsi la valeur nette comptable de cette créance est nulle dans les comptes arrêtés au 31 Décembre 2017.

Le locataire est encore dans les délais pour porter le litige devant la Cour de Cassation jusqu'au 06/04/2018. Le département juridique de la SAS a demandé à ses avocats une proposition sur la stratégie à adopter.

Entreprises liées

Les transactions avec les parties liées sont des transactions conclues à des conditions normales.

Consolidation

Identité de la société consolidant les comptes de la société suivant la méthode de l'intégration globale : MUNCHENER RUCKVERSICHERUNG

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant HT des honoraires facturés dans l'exercice s'élèvent à 18 070 €.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS

Autres engagements reçus ou donnés

- En date du 27 avril 1999 un contrat de bail a été signé par ABN AMRO, pour l'occupation des locaux de l'immeuble, sis en FRANCE, à PARIS (8ème arrondissement), 40, 42, 44, 46 rue de Courcelles – 20, 22, 22bis, 24, 26 rue de Monceau et 9 et 11 rue Louis Murat. Ce contrat précise que la location est ferme pendant la durée totale du bail d'origine et nette de frais, charges et taxes pour le bailleur.

Il en résulte notamment les engagements suivants :

Le locataire s'est engagé à payer le montant des loyers, charges et accessoires, définis au titre de ses obligations financières, jusqu'à l'échéance du bail d'une durée ferme de 9 années. Ce bail est arrivé à échéance, le locataire ayant libéré les locaux au 31 octobre 2008.

Le locataire s'est engagé à effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, y compris les réparations relevant de l'article 606 du code civil.

Ces travaux n'ont pas été réalisés par le locataire à son départ et font l'objet d'un litige pendant devant les juridictions compétentes, la SAS ayant fait appel de la décision rendue en 2015.

- Dans le cadre des contrats de bail, les engagements suivants ont été donnés par des locataires à la société 40 Courcelles SAS:

Une garantie à première demande a été émise par l'établissement bancaire LCL en faveur de la société 40 Courcelles SAS. Cette garantie représente 6 mois de loyers et charges comprises TTC (se rapportant aux locaux objet du bail initial et non compris les locaux complémentaires pris à bail le 25/09/2009) en garantie de la bonne exécution par le Preneur de ses obligations.

Deux engagements de caution ont été émis par les établissements bancaires FORTIS et CIC en faveur de la société 40 Courcelles SAS. Ces engagements représentent chacun 3 mois de loyers HT et hors charges, en garantie de la bonne exécution par deux preneurs de leurs obligations.