

## Projet de traité de fusion

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

**EX'IM EXPLOITATION**, Société par actions simplifiée au capital de 332 500 euros, dont le siège social est Parc de la République 2<sup>ème</sup> étage 843 avenue de la république 59700 MARCQ EN BAROEUL immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 440 838 860, prise en la personne de son Président EX'IM GROUPE, elle-même représentée par son Président Yannick AINOUCHE

D'UNE PART,

ET

**MONSER**, Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est BAT A, 4ème étage 182 rue Lafayette 75010 PARIS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 812 757 094, prise en la personne de son Président EX'IM EXPLOITATION, prise en la personne de son Président EX'IM GROUPE, elle-même représentée par son Président Yannick AINOUCHE

D'AUTRE PART,

### PRÉALABLEMENT AU PROJET DE FUSION, OBJET DES PRÉSENTES, LES SOUSSIGNÉS ONT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

#### Présentation des Sociétés intéressées

##### I - Société EX'IM EXPLOITATION

La Société EX'IM EXPLOITATION a pour objet : L'activité de diagnostiqueur immobilier; ainsi que la création, l'acquisition, la location, la prise en location gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerces, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées, la prise à bail, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Elle a été constituée suivant acte sous seing privé en date du 8 février 2002.

Elle a une durée de 99 ans à compter de son immatriculation

Son capital s'élève à la somme de 332 500 euros, divisé en 33 250 actions de 10 euros chacune, toutes de même catégorie, libérées intégralement.

##### II - Société MONSER

La Société MONSER a pour objet : L'activité de diagnostiqueur immobilier; ainsi que la création, l'acquisition, la location, la prise en location gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerces, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées, la prise à bail, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

Elle a été constituée suivant acte sous seing privé en date du 21 juillet 2015.

Elle a une durée de 99 ans à compter de son immatriculation

Son capital s'élève à la somme de 10.000 euros, divisé en 1000 actions de 10 euros chacune, toutes de même catégorie, libérées intégralement.

## **Liens entre les deux Sociétés**

### **Liens en capital et droits de vote**

La Société EX'IM EXPLOITATION détient 1000 actions sur les 1000 actions composant le capital de la Société MONSER et 100% des droits de vote, ce qui lui confère le contrôle exclusif de la Société MONSER au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

### **Dirigeants communs**

EX'IM GROUPE représentée par son Président Yannick AINOUCHE est Présidente d'EX'IM EXPLOITATION qui est elle-même Présidente de la Société MONSER.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST PASSÉ À LA CONVENTION DE FUSION FIXANT LES CONVENTIONS ENTRE LES SOCIÉTÉS EX'IM EXPLOITATION ET MONSER**

### **Bases de la fusion**

#### **I - Motifs et buts de la fusion**

La présente de fusion s'inscrit dans le cadre des opérations de restructuration des activités du groupe EX'IM, dont les Sociétés Absorbante et Absorbée font partie.

Cette restructuration a pour objectif :

- d'adapter la structure juridique du groupe EX'IM à sa stratégie de développement;
- d'accroître son efficacité par une mise en cohérence de l'organisation juridique du groupe EX'IM avec son offre de services ;
- de rendre plus lisible la structure du groupe EX'IM pour les partenaires commerciaux ;
- de simplifier les flux intra-groupe ;
- de permettre une utilisation plus rationnelle des immobilisations du groupe EX'IM.

#### **II - Comptes utilisés pour établir les conditions de l'opération**

Les comptes des Sociétés EX'IM EXPLOITATION et MONSER utilisés pour établir les conditions de l'opération sont ceux arrêtés à la dernière date de clôture des exercices sociaux des deux Sociétés, soit le 31/12/2023.

Ces comptes ont été approuvés par la collectivité des associés de la Société EX'IM EXPLOITATION le 28 juin 2024 et par la collectivité des associés de la Société MONSER le 29 mai 2024.

Dans la mesure où ces comptes datent de plus de 6 mois, il a été établi une situation comptable arrêtée au 30 septembre 2024 pour les deux sociétés, absorbée et absorbante.

### III- Méthode d'évaluation du patrimoine à transmettre

Au regard du Règlement n° 2017-01 du Comité de la Réglementation Comptable, le projet implique des sociétés sous contrôle commun, EX'IM EXPLOITATION détenant l'intégralité du capital d'AVICEA. En conséquence, les actifs et passifs composant le patrimoine de la Société Absorbée seront transmis à la Société Absorbante et donc comptabilisés par elle, à leurs valeurs comptables.

## CONVENTION DE FUSION

### Évaluation de la Société absorbée en vue de la détermination du rapport d'échange

EX'IM EXPLOITATION, représentée par EX'IM GROUPE, elle-même représentée par Yannick AINOUCHE agissant ès qualités, au nom et pour le compte de la Société MONSER, en vue de la fusion à intervenir entre cette Société et la Société EX'IM EXPLOITATION, au moyen de l'absorption de la première par la seconde, fait apport, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions suspensives ci-après stipulées :

- à la Société EX'IM EXPLOITATION, ce qui est accepté par EX'IM GROUPE, représentée par Yannick AINOUCHE ès qualités, pour le compte de cette dernière, sous les mêmes conditions suspensives ;
- de tous les éléments actifs et passifs, droits, valeurs et obligations, sans exception ni réserve de la Société MONSER y compris les éléments actifs et passifs résultant des opérations faites depuis le 30/09/2024, date choisie pour établir les conditions de l'opération jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, étant précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la Société MONSER devant être intégralement dévolu à la Société EX'IM EXPLOITATION dans l'état où il se trouvera à cette date.

#### I - Actif apporté

##### a - Actifs immobiliers

Il n'existe aucun actif immobilier

##### b - Eléments incorporels

Le fonds de commerce de diagnostiqueur immobilier que la Société MONSER exploite à Paris, ledit fonds comprenant :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage avec le droit de se dire successeur de la Société MONSER ;
- le bénéfice et la charge de tous traités, conventions et engagements conclus par la Société MONSER en vue de lui permettre l'exploitation dudit fonds ;
- tous droits de propriété industrielle, marques, brevets pouvant appartenir ou bénéficier à la Société MONSER, notamment le nom de domaine monser.fr
- les droits aux baux bénéficiant à la Société MONSER et décrits en annexe ;

- tous documents commerciaux, techniques, administratifs, comptables et financiers concernant directement ou indirectement l'exploitation du fonds apporté ;
- et généralement tous les éléments ayant trait avec l'exploitation dudit fonds.

**L'ensemble des éléments incorporels évalués à : 28 196 euros,**

Ci : vingt-huit mille cent quatre-vingt-seize euros

### **c - Immobilisations corporelles**

— Les installations, matériel et outillage pour : 45 324 euros

**Total des immobilisations corporelles : 45 324 euros,**

Ci : Quarante-cinq mille trois cent vingt quatre euros

### **d - Immobilisations financières**

Les autres immobilisations financières pour : 12 387 euros

**Total des immobilisations financières : 12 387 euros,**

Ci : douze mille trois cent quatre-vingt-sept euros

### **e - Actif circulant**

Les clients et comptes rattachés s'élevant à : 374 400 euros

— Les autres créances s'élevant à : 330 euros

— Les disponibilités s'élevant à : 289 416 euros

**Total de l'actif circulant : 664 146 euros**

Ci : six cent soixante-quatre mille cent quarante-six euros

**Le montant total de l'actif de la Société MONSER, dont la transmission à la Société EX'IM EXPLOITATION est prévue, estimé à : 750 053 euros,**

Ci : sept-cent cinquante mille cinquante-trois euros

Il est rappelé que l'énumération qui précède est seulement énonciative et non limitative et que le présent apport, à titre de fusion, comprend la totalité des biens de la Société Absorbée, tels qu'ils existaient au 1er janvier 2024, ainsi que ceux qui en sont la représentation à ce jour, comme aussi au jour de la réalisation définitive de la fusion.

Les éléments apportés seront repris dans la comptabilité de la Société Absorbante pour leur valeur brute diminuée des amortissements et provisions constitués par la Société Absorbée, pour le détail desquels les parties déclarent se référer à la comptabilité de la Société Absorbée.

## II - Passif transmis

- 263 360 € de dettes
- 39 770 € d'emprunts bancaires

**Montant total du passif dont la transmission est prévue : 303 130 euros,**

Ci : trois cent trois mille cent trente euros.

La Société EX'IM EXPLOITATION prendra en charge et acquittera aux lieu et place de la Société MONSER la totalité du passif de celle-ci, ci-dessus indiqué.

EX'IM GROUPE représentée par YANNICK AINOUCHE, Présidente d'EX'IM EXPLOITATION, agissant elle-même ès qualité en Présidente de MONSER, certifie que le montant du passif ci-dessus indiqué tel qu'il ressort des écritures comptables au 30.09.2024 est exact et sincère et qu'il n'existe aucun passif non enregistré à la date du 30.09.2024.

Il certifie, notamment, que la Société MONSER est en règle à l'égard des organismes de sécurité sociale, allocations familiales, de prévoyance et de retraite et qu'elle a satisfait à toutes ses obligations fiscales, toutes déclarations nécessaires ayant été effectuées dans les délais prévus par les lois et règlements en vigueur.

D'une manière générale, la Société Absorbante prendra en charge la totalité du passif de la Société Absorbée, sans aucune exception ni réserve, y compris celui qui aurait été omis dans celui sus-indiqué.

## III - Actif net apporté : Valeur de la Société absorbée

- Montant total de l'actif de la Société MONSER : **750 053** euros
- À retrancher : montant du passif de la Société MONSER : **303 130** euros

**Actif net apporté (valeur de la Société absorbée) : 446 923 euros,**

ci : quatre cent quarante-six mille neuf cent vingt-trois euros

Soit 446.92 euros pour chacune des 1000 actions composant le capital social de la Société absorbée.

## Détermination du rapport d'échange des droits sociaux

Compte tenu de la renonciation d'EX'IM EXPLOITATION à se faire attribuer des actions de sa propre structure en échange des actions qu'elle détient au capital de MONSER et dans la mesure où elle est le seul associé de MONSER, il n'y a pas lieu de procéder à la détermination du rapport d'échange des droits sociaux.

## Transcription et conditions des apports

### I — Transcription des apports dans les comptes de la Société absorbante

Conformément aux dispositions du Règlement de l'Autorité des Normes comptables (ANC) n° 2014-3 et 2023-08, les apports effectués par la Société MONSER, absorbée sous le contrôle exclusif de la Société EX'IM EXPLOITATION absorbante seront transcrits dans les comptes de la Société EX'IM EXPLOITATION absorbante à leur valeur comptable qui ressort pour chacun d'eux au 30.09.2024 à :

#### 1 — Actif apporté

##### a - Actifs immobiliers

Les actifs immobiliers, terrains et constructions détaillés en annexe,

Valeur comptable : 0 euros

##### b - Éléments incorporels

Le fonds de commerce de diagnostiqueur immobilier que la Société MONSER exploite à Paris, ledit fonds comprenant :

- l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage avec le droit de se dire successeur de la Société MONSER ;
- le bénéfice et la charge de tous les traités, conventions et engagements conclus par la Société MONSER en vue de lui permettre l'exploitation dudit fonds ;
- tous droits de propriété industrielle, marques, brevets pouvant appartenir ou bénéficier à la Société MONSER : notamment le nom de domaine MONSER.FR
- les droits aux baux bénéficiant à la Société MONSER et décrits en annexe ;
- tous documents commerciaux, techniques, administratifs, comptables et financiers concernant directement ou indirectement l'exploitation du fonds apporté ;
- et généralement tous les éléments ayant trait avec l'exploitation dudit fonds.

Valeur comptable : 28 196 euros

##### c - Immobilisations corporelles

— Les installations, matériel et outillage

Valeur comptable : 45 324 euros

##### d - Immobilisations financières

— Prêts : 0 euros

— Autres immobilisations financières : 12 387 euros

Total des immobilisations financières : 12 387 euros,

### **e - Actif circulant**

— Clients et comptes rattachés : 374 400 euros

— Autres créances : 330 euros

— Disponibilités : 289 416 euros

Total de l'actif circulant : 664 146 euros

La valeur comptable des actifs de la Société MONSER, dont la transmission à la Société EX'IM EXPLOITATION est prévue, ressort à **750 053 euros**,

ci : sept cent cinquante mille cinquante-trois euros

**2 — Passif transmis : 303 130 euros**

**3 — Actif net apporté : 446 923 euros**

## **II — Conditions des apports**

### **1 - Propriété - Jouissance - Rétroactivité au 1<sup>er</sup> janvier 2024**

La Société EX'IM EXPLOITATION sera propriétaire et aura la jouissance des biens et droits immobiliers et mobiliers apportés par la Société MONSER à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, soit le 31.12.2024.

De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations faites depuis le 01.01.2024 par la Société MONSER seront considérées comme l'ayant été, tant pour ce qui concerne l'actif que le passif, pour le compte et aux risques de la Société EX'IM EXPLOITATION.

Il en sera de même pour toutes les dettes et charges de la Société MONSER y compris celles dont l'origine serait antérieure au 31.12.2024 date d'effet de la fusion, et qui auraient été omises dans la comptabilité de cette Société.

EX'IM EXPLOITATION ès qualités de Président, déclare que la Société MONSER qu'elle représente n'a effectué depuis le 30.09.2024, date de l'arrêté des comptes retenue pour déterminer l'évaluation de l'actif net apporté, aucune opération de disposition des éléments d'actif ni de création de passif en dehors de celles rendues nécessaires par la gestion courante de la Société.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, le produit de la réalisation de tous éléments d'actifs de la Société Absorbée, tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques profiteront ou incomberont à la Société Absorbante qui accepte dès maintenant

de prendre, au jour où la remise en sera faite, les actifs et passifs de la Société Absorbée qui existeront alors comme tenant lieu de ceux existant au 1er janvier 2024.

## 2 - Charges et conditions

### a- En ce qui concerne la Société EX'IM EXPLOITATION

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que EX'IM GROUPE en qualité de représentant de la Société EX'IM EXPLOITATION oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

- 1) la Société EX'IM EXPLOITATION prendra les biens et droits, et notamment le fonds de commerce à elle apporté, avec tous ses éléments corporels et incorporels en dépendant, y compris notamment les objets mobiliers et le matériel, dans l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession, sans pouvoir demander aucune indemnité pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état des objets mobiliers ou erreur dans leur désignation;
- 2) elle exécutera à compter de la même date tous traités, marchés et conventions intervenus avec les tiers, relativement à l'exploitation des biens et droits qui lui sont apportés, ainsi que toutes polices d'assurance contre l'incendie, les accidents et autres risques, et tous abonnements quelconques, y compris les branchements téléphoniques qui auraient pu être contractés. Elle exécutera, notamment, comme la Société absorbée aurait été tenue de le faire elle-même, toutes les clauses et conditions jusqu'alors mises à la charge de la Société MONSER, sans recours contre cette dernière ;
- 3) elle se conformera aux lois, règlements et usages concernant l'exploitation apportée et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls ;
- 4) la Société EX'IM EXPLOITATION sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la Société absorbée ;
- 5) la Société EX'IM EXPLOITATION supportera et acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurance, redevances d'abonnement, ainsi que toutes autres charges de toute nature, ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des biens et droits objet de l'apport-fusion ;
- 6) la Société EX'IM EXPLOITATION aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après réalisation définitive de la fusion, de la mutation à son nom de ces valeurs mobilières et droits sociaux ;
- 7) la Société EX'IM EXPLOITATION sera tenue à l'acquit de la totalité du passif de la Société absorbée, dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts et à l'exécution de toutes les conditions d'actes ou titres de créance pouvant exister, sauf à obtenir, de tous créanciers, tous accords modificatifs de ces termes et conditions ;



**8)** La Société EX'IM EXPLOITATION, en application de l'article 163 de l'annexe II du Code général des impôts, devra faire son affaire personnelle des investissements à effectuer au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, en ce qui concerne les salaires payés par la Société absorbée pour la période écoulée depuis la réalisation des derniers investissements obligatoires.

## **b - En ce qui concerne la Société MONSER**

La Société MONSER est notamment tenue aux charges et conditions suivantes :

**1)** les apports à titre de fusion sont faits sous les garanties, charges et conditions ordinaires et de droit, et, en outre, sous celles qui figurent dans le présent acte ;

**2)** le représentant de la Société MONSER s'oblige, ès qualités, à fournir à la Société EX'IM EXPLOITATION tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Il s'oblige, notamment, et oblige la Société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la Société EX'IM EXPLOITATION, tous actes complémentifs, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement ;

**3)** le représentant de la Société MONSER, ès qualités, oblige celle-ci à remettre et à livrer à la Société EX'IM EXPLOITATION aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant ;

**4)** le représentant de la Société MONSER oblige cette dernière à faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à la Société EX'IM EXPLOITATION d'obtenir le transfert à son profit et le maintien aux mêmes conditions, après réalisation définitive de la fusion, des prêts accordés à la Société absorbée ;

**5)** le représentant de la Société MONSER déclare désister purement et simplement celle-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter à ladite Société sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la Société EX'IM EXPLOITATION aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit de la Société absorbée pour quelque cause que ce soit.

## **Déclarations**

EX'IM EXPLOITATION, ès qualité de Président, déclare :

- que la Société MONSER n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires et ne fait pas l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de conciliation ;

- qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver l'exercice de son activité ;
- que la Société MONSER est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé ;
- que les biens apportés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de créancier nanti, hypothèque ou gage quelconque ;
- que les chiffres d'affaires et résultats de la Société MONSER ont été les suivants au cours des trois derniers exercices :

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 :

- chiffre d'affaires : 1 519 568 euros
- résultat : 233 962 euros

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

- chiffre d'affaires : 985 113 euros
- résultat : 79 464 euros

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 :

- chiffre d'affaires : 693 143 euros
- résultat : 48 127 euros

- que les livres de comptabilité de la Société MONSER ont été visés par les représentants des deux Sociétés et seront remis à la Société absorbante après inventaire.

## **Augmentation de capital de la Société EX'IM EXPLOITATION**

### **I — Augmentation de capital**

En application du présent traité de fusion, l'associé unique de la Société MONSER devrait recevoir, en échange des 1000 actions composant le capital social, des actions de la Société EX'IM EXPLOITATION, à créer par cette dernière à titre d'augmentation du capital.

Cependant, la Société EX'IM EXPLOITATION est l'associé unique de MONSER et détient les 1000 actions composant le capital social, de sorte qu'elle recevrait ses propres actions lors de l'augmentation de son capital.

La Société EX'IM EXPLOITATION, ne pouvant détenir ses propres actions, renonce à recevoir les actions nouvelles auxquelles sa participation dans la Société MONSER lui donne droit.

La fusion n'entraînera ainsi aucune augmentation du capital d'EX'IM EXPLOITATION.

## **II - Prime de fusion**

La Société EX'IM EXPLOITATION ayant renoncé à ses droits dans l'augmentation de capital, il n'y aura pas lieu au calcul d'une prime de fusion.

## **III - Mali de fusion**

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par la Société MONSER, soit 446 923 euros, et la valeur comptable dans les écritures de la Société EX'IM EXPLOITATION des 1.000 actions de la Société MONSER dont elle est propriétaire, soit 1 600 000 euros, constituera un mali comptable de fusion.

## **IV - Dissolution de la Société MONSER**

La Société MONSER se trouvera dissoute de plein droit le jour de la réalisation de la fusion, soit le 31.12.2024.

Du fait de la reprise par la Société EX'IM EXPLOITATION de la totalité de l'actif et du passif de la Société MONSER, la dissolution de cette dernière ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

## **Régime fiscal et juridique**

### **I- Dispositions générales**

#### **1°) Régime juridique**

La fusion est soumise au régime juridique résultant des dispositions des articles L. 236-1 et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

La Société Absorbée et la Société Absorbante étant deux sociétés par actions simplifiée et la Société Absorbante s'engageant à détenir la totalité des actions de la Société Absorbée en permanence jusqu'à la réalisation de la fusion, les dispositions de l'article L. 236-11 du Code de commerce sont spécialement applicables à l'opération, sous réserve de cet engagement.

#### **2°) Régime comptable**

Au plan comptable, l'opération est soumise au Règlement n° 2017-01 du Comité de la Réglementation Comptable. Il est ici rappelé que la présente opération prendra effet d'un point de vue comptable rétroactivement au 1er janvier 2024.

#### **3°) Régime fiscal**

Les soussignées, ès-qualité, déclarent placer la fusion, objet des présentes, sous le régime fiscal de faveur des fusions prévu aux articles 210 A et 816 - I du Code Général des Impôts.

Le représentant de la Société Absorbée et de la Société Absorbante affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération des apports et du passif pris en charge.

En outre, les représentants des Sociétés Absorbée et Absorbante obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes que celles-ci présentent un caractère fiscal, parafiscal, social ou autre, résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de fusion.

## II - Impôt sur les Sociétés

En matière d'impôt sur les sociétés, les soussignés, ès-qualité, déclarent que les sociétés Absorbée et Absorbante sont des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les soussignés, ès-qualité, déclarent conformément aux dispositions de l'article 210-0 A du Code Général des Impôts, soumettre la présente fusion au régime spécial des fusions prévu à l'article 210 A du Code Général des Impôts.

Les soussignés précisent, en tant que de besoin, que la présente fusion prendra, sur le plan fiscal, effet au 1er janvier 2024 et ce, conformément à l'article L. 236-4 du Code de commerce et aux prescriptions du BOI-IS-FUS-40-10.

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la fusion prend effet le 01.01.2024. En conséquence, les résultats, bénéficiaires ou déficitaires, produits depuis cette date par l'exploitation de la Société absorbée seront englobés dans le résultat imposable de la Société absorbante.

La Société EX'IM EXPLOITATION prend l'engagement :

- de reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez la Société MONSER;
- de se substituer à la Société MONSER pour la réintégration des plus-values dont l'imposition aura été différée chez cette dernière ;
- de calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société absorbée ;
- de réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les Sociétés, dans les conditions fixées par l'article 210 A du Code général des impôts, les plus-values dégagées par la fusion sur l'apport des biens amortissables ;
- d'inscrire à son bilan les éléments de l'actif circulant pour leur valeur fiscale dans les écritures de la Société MONSER.

## III - Taxe sur la valeur ajoutée

La présente opération de fusion constitue la transmission d'une universalité de biens, visée par les dispositions de l'article 257 bis du CGI.

Les sociétés Absorbante et Absorbée sont toutes deux assujetties et redevables de la TVA sur la totalité de leur chiffre d'affaires et au titre de l'universalité transmise.

La Société MONSER déclare transférer purement et simplement à la Société EX'IM EXPLOITATION, qui sera ainsi subrogée dans tous ses droits et obligations, le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elle disposera à la date où elle cessera juridiquement d'exister. Toutefois, ce transfert sera limité au montant de la T.V.A. qui serait résulté de l'imposition de la valeur des apports.

La Société EX'IM EXPLOITATION s'engage à vendre sous le régime de la T.V.A. les valeurs d'exploitation reçues par elle en apport.

La Société EX'IM EXPLOITATION s'engage à adresser au service des impôts dont elle dépend une déclaration indiquant le montant du crédit de T.V.A. qui lui sera transféré et à lui en fournir, sur sa demande, la justification comptable.

La Société absorbante s'engage, s'il y a lieu, à opérer les régularisations des droits à déduction au titre de l'article 207, III de l'annexe II au Code général des impôts et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission de l'universalité et qui auraient en principe incombé à la Société absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même les biens apportés.

#### **IV - Enregistrement**

La fusion sera soumise au droit fixe prévu par la Loi.

Pour les perceptions de droits d'enregistrement, les soussignés déclarent expressément que la Société Absorbée et que la Société Absorbante sont deux sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés et qu'elles entendent ainsi placer la présente opération sous le régime fiscal de l'article 816-I du Code Général des Impôts concernant les actes constatant des opérations de fusions. En conséquence, la fusion susvisée sera enregistrée gratuitement.

### **Dispositions diverses**

#### **I – Traitements et salaires**

La Société Absorbante devra faire son affaire personnelle du paiement des taxes assises sur les salaires à compter de son entrée en jouissance et prendra à sa charge, à compter de cette même date, toutes les obligations relatives aux taxes et participations assises sur les salaires, à la formation professionnelle continue, au congé formation et à la participation des salariés aux résultats de l'entreprise concernant le personnel repris.

La Société Absorbante produira notamment, au nom et pour le compte de la Société Absorbée, les déclarations relatives à la taxe sur les salaires, la taxe d'apprentissage, la participation au financement de la formation professionnelle continue et la participation des employeurs à l'effort de construction, dans le délai de 60 jours prévu à l'article 201-III du CGI, au titre des salaires payés entre le 1er janvier 2024 et la date de réalisation effective de la fusion. Conformément aux articles 89, 201 et 202 du CGI, la Société Absorbante produira également dans ce même délai de 60 jours, la Société Absorbante s'engage à verser, au nom et pour le compte de la

Société Absorbée le montant de la taxe sur les salaires dont la Société Absorbée est redevable le cas échéant et le montant de la taxe d'apprentissage dont la Société Absorbée est redevable, après imputation des dépenses libératoires qu'elle a supportées le cas échéant depuis le début de l'année civile.

S'agissant de la participation à l'effort de construction, conformément aux dispositions mentionnées au BOI-TPS-PEEC-40-20141218 (§§250-260), la Société Absorbante en tant que nouvel exploitant peut demander à être subrogée dans l'ensemble des droits et obligations de l'ancien exploitant, la Société Absorbée, et ainsi bénéficier du droit au report des investissements excédentaires de son prédécesseur. En revanche, la Société Absorbante est tenue d'assumer les obligations susceptibles d'incomber à la Société Absorbée à raison, notamment d'investissements antérieurs.

Cet avantage est subordonné aux deux conditions suivantes :

- Les investissements réalisés antérieurement par la Société Absorbée au titre de la participation obligatoire (immeubles, etc.) doivent être repris au bilan de la Société Absorbante ;
- La Société Absorbante doit prendre l'engagement exprès de se soumettre aux obligations pouvant incomber à la Société Absorbée du chef desdits investissements. Cet engagement doit être transmis au service des impôts dont relève l'entreprise.

En cas de fusion-absorption, la prise en charge par la Société Absorbante des obligations de la Société Absorbée, qui entraîne le bénéfice du report des excédents d'investissements, résulte d'un engagement joint à la déclaration fiscale de cessation d'activité souscrite en application de l'article 201 du CGI et de l'article 221 du CGI, quand bien même l'engagement de la Société Absorbante serait constaté dans l'acte de fusion.

La Société Absorbante déclare par la présente qu'elle est informée de la possibilité qui lui est offerte de reprendre le cas échéant, les engagements de la Société Absorbée, sous réserve de reprendre également les obligations de cette dernière eu égard auxdits investissements. En fonction de l'existence ou non d'excédents d'investissements et d'éventuelles obligations y afférentes, la Société Absorbante se réserve la possibilité de joindre ou non à la déclaration de cessation d'activité de la Société Absorbée l'engagement susvisé dans les 60 jours de la cessation d'entreprise, la déclaration relative à l'année précédente

## II- DADS

La Société Absorbante souscrira, au nom et pour le compte de la Société Absorbée, la déclaration annuelle des honoraires (DAS2) ou portera le montant des honoraires sur la DSN, pour la période comprise entre le 1er janvier 2024 et la date de réalisation de la fusion, dans le délai de 60 jours susmentionné.

## III- CET

Au regard de la contribution économique territoriale (CET), la fusion génère un changement d'exploitant, générant notamment les obligations déclaratives ci-dessous rappelées.

En application de l'article 1477 II-b du CGI, la Société Absorbée, en tant qu'ancien exploitant, doit adresser sur papier libre, avant le 1er janvier de l'année suivant celle de l'opération, soit au plus tard le 31 décembre 2024, au service des impôts dont elle relève, une déclaration de changement d'exploitant pour les besoins de la Cotisation Foncière des Entreprises en précisant notamment la date de la fusion et l'identité de la Société Absorbante.

### **III- Formalités**

La Société EX'IM EXPLOITATION remplira toutes formalités légales de publicité relatives aux apports effectués au titre de la fusion.

La Société EX'IM EXPLOITATION fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

La Société EX'IM EXPLOITATION devra, en ce qui concerne les mutations de valeurs mobilières et droits sociaux qui lui sont apportés, se conformer aux dispositions statutaires des Sociétés considérées relatives aux mutations desdites valeurs et droits sociaux.

La Société EX'IM EXPLOITATION remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à elle apportés.

### **IV - Remise de titres**

Il sera remis à la Société EX'IM EXPLOITATION, lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société MONSER ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et autres droits sociaux et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par la Société MONSER à la Société EX'IM EXPLOITATION.

### **V - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société EX'IM EXPLOITATION, ainsi que son représentant l'y oblige.

### **IV - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des Sociétés en cause, ès qualités, élisent domicile aux sièges respectifs desdites Sociétés.

### **V - Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour remplir toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, publications et autres.

### **VI - Affirmation de sincérité**

Chacun des soussignés affirme, sous sa responsabilité et les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de l'apport et du passif pris en charge.

## VII – Signature électronique


De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les parties sont convenues de signer électroniquement la présente convention de fusion au moyen du service DocuSign, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature de la présente convention de fusion par le service DocuSign.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original à chacune des parties n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque partie à la présente convention de fusion. La remise d'une copie électronique de la présente convention, directement par DocuSign à chacun des signataires, constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque signataire de la présente convention de fusion.

Le : 27/11/2024


Pour EX'IM EXPLOITATION

EX'IM GROUPE représentée par Yannick AINOUCHE

**DocuSigned by:**  
  
F152DB5F761647D...

Pour MONSER

EX'IM EXPLOITATION représentée par  
EX'IM GROUPE représentée par Yannick  
AINOUCHE

**DocuSigned by:**  
  
F152DB5F761647D...

Annexes : bail MONSER

Relevé des nantissements sur le fonds de commerce MONSER



182 RUE LA FAYETTE  
75010 PARIS

Société « MONSER »

51067 - F°9

**- ENTRE LES SOUSSIGNES -**

La Société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 182 RUE LAFAYETTE », Société Civile Immobilière au capital de 701.570,38 €uros, ayant son siège à SAINT-CLOUD (92210) - 101, boulevard de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro D 379 060 163, élisant domicile à PARIS (75017) 40 avenue de Villiers, au siège de la Société « ANDRE DEGUELDRE -PHILIPPE DEGUELDRE ET COMPAGNIE ».

Représentée par sa Gérante Associée Madame Brigitte TROTAIN, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) – 25 boulevard Jean Jaurès, épouse de Monsieur Charles-Henri MONTAUT,

Dénommée "le bailleur" dans le présent acte,

**D'UNE PART**

Et la Société dénommée « MONSER », Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 €, ayant son siège à PARIS (75010) – 182 rue Lafayette, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 812 757 094.

Représentée par son Président, Monsieur Régis ANDRIEUX, demeurant à PARIS (75010) – 257 rue du Faubourg Saint Martin.

Dénommée "le preneur" dans le présent acte,

**D'AUTRE PART**

**BAIL**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le présent bail est soumis aux dispositions du code de commerce relatives aux baux commerciaux.

Le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur qui accepte expressément, Les lieux ci-après désignés faisant partie de l'immeuble sis à PARIS (75010) – 182 rue Lafayette.

**DESIGNATION**

Un local à usage de bureaux au quatrième étage, bâtiment A, composé de : trois bureaux et un open space, d'un petit local de rangement et d'un sanitaire double.

Formant le lot 13 du Règlement de Copropriété de l'immeuble et représentant les 140/2300èmes des charges communes générales de l'immeuble.

Ainsi, au surplus que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant les parfaitement connaître et dispensant d'en faire une plus ample désignation, pour les avoir vus et visités.

**DUREE**

Le présent bail est fait pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le premier juillet deux mille vingt-trois, pour se terminer le trente juin deux mille trente-deux.

Le présent bail pourra prendre fin à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions et suivant les modalités prévues par la loi ; le délai de préavis étant actuellement de six mois avant l'échéance de chaque période triennale.

Même s'il a reçu un congé avec offre de renouvellement de celui-ci, le preneur ne pourra quitter les lieux qu'après avoir averti le bailleur de sa décision à cet égard, au moins trois mois à l'avance par simple lettre recommandée, et pour les époques d'usages, et ce, que sa décision soit prise avant ou après la date précisée dans ledit congé.

### **LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à TRENTE DEUX MILLE EUROS (32 000,00 €).

Lequel loyer, le preneur s'oblige à payer au bailleur ou pour lui à son mandataire dans les lieux loués, ou en tout autre endroit ultérieurement indiqué au preneur, par quart et d'avance, aux époques ordinaires de l'année, les premiers Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année, pour le premier paiement être effectué le jour de la signature des présentes.

Ce loyer s'entend hors taxes, le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### **INDEXATION DU LOYER - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

Le prix du loyer ci-dessus stipulé sera révisable de plein droit le 1er juillet de chaque année en fonction de la variation de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 1er trimestre 2010, publié au Journal Officiel de la République Française.

L'indice retenu pour la révision du loyer de départ du bail étant celui publié au titre du 4ème trimestre 2022, soit 126,66 et celui à prendre en considération étant celui du 4ème trimestre de la nouvelle année, le calcul s'effectuant tous les ans en partant du loyer révisé de l'année précédente suivant le calcul ci-dessus et il en sera de même pour toutes les années suivantes.

Il est expressément convenu que le loyer subira une variation identique à celle de l'indice en hausse ou en baisse, sans que le bénéficiaire soit tenu de procéder à aucune notification préalable.

Pour le cas où l'indice des loyers commerciaux cesserait d'être publié par le Journal Officiel, les parties décident de se référer à toute autre publication que l'indice retenu et calculé sur les mêmes bases qui seraient assurées par tout organisme de statistiques public ou privé, ou à défaut d'entente, à un tiers expert.

La présente clause d'échelle mobile ne fait pas obstacle à la révision triennale prévue à l'article L 145-38 du Code de Commerce et des lois subséquentes sur les baux commerciaux relatifs à la révision du loyer.

### **PRESTATIONS - IMPOTS ET TAXES**

Le preneur prend l'engagement :

- d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, la cotisation foncière des entreprises et tous autres impôts dont le bailleur est responsable pour le preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail,

- de rembourser au bailleur, par quart, en même temps que chaque terme de loyer, suivant les proportions indiquées au règlement de copropriété de l'immeuble, les taxes locatives, ordures ménagères et d'assainissement et tous autres impôts, y compris l'impôt foncier, la taxe GEMAPI, taxes et contributions nés ou à naître à la charge des locataires, ainsi que l'intégralité de toutes les charges de l'immeuble afférentes aux locaux présentement loués ; ces charges comprenant toutes les dépenses effectuées pour l'entretien et le fonctionnement de l'immeuble suivant inventaire ci-annexé.

D'une manière générale, le preneur remboursera au bailleur toutes les charges de copropriété correspondant aux locaux loués, telles qu'elles ressortiront du décompte adressé par le syndic au bailleur en sa qualité de copropriétaire, y compris les travaux prévus à l'article 605 du Code Civil, même ceux enjoins par l'Administration incluant le ravalement, l'accessibilité handicapé, la sécurité, que ce soit en vertu de la réglementation existante ou de la réglementation à venir, le bailleur ne conservant à sa charge que les travaux prévus à l'article 606 du code civil, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Il sera versé par le preneur, en même temps que le loyer, trimestriellement, à titre d'acompte sur les prestations, impôts et taxes, une somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 €) par trimestre, et le solde sera réglé après l'arrêté du compte des dépenses dont il s'agit, et au moins une fois l'an ; cet acompte étant réajusté par le bailleur après chaque arrêté de compte, si l'acompte demandé ne correspond plus à la réalité.

Le preneur prend également l'engagement de rembourser au bailleur ou à son mandataire la taxe sur les bureaux afférente à la présente location calculée à l'heure actuelle par l'Administration sur la base de 123 m<sup>2</sup>.

Il est précisé que la taxe sur les bureaux fera l'objet d'un quittancement lors du paiement et que lors du départ du preneur des lieux présentement loués, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, ladite taxe sera due en totalité pour l'année en cours.

Il sera fourni au preneur la justification desdites dépenses.

#### **DEPOT DE GARANTIE**

Le bailleur reconnaît que le preneur lui a versé, à l'instant même, la somme de HUIT MILLE EUROS (8 000,00 €) qui demeurera entre les mains du bailleur qui pourra en disposer librement, à titre de dépôt de garantie et qui sera restituée au preneur en fin de bail, après justification de l'exécution de toutes les réparations et du paiement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant; le règlement de cette somme aura lieu après le déménagement suivant les usages à PARIS.

Dans le cas de variation du loyer ci-dessus, ce dépôt de garantie devra être complété ou diminué de façon qu'il soit toujours égal à trois mois de loyer.

Le preneur versera lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de garantie, à première demande du bailleur, et en cas de diminution du loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédant.

De convention expresse, ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêt.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit, et sous celles des conditions particulières suivantes correspondant à la nature des lieux loués, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque.

##### **I - ACTIVITES AUTORISEES :**

1° - Le preneur devra utiliser les lieux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de bureaux pour l'activité de : « DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER » à l'exclusion de toute autre activité ou toute autre utilisation des lieux.

Il est précisé que le preneur, s'il veut adjoindre des activités connexes ou complémentaires, devra respecter les dispositions des articles L 145-47, L 145-48 et L 145-54 du Code de Commerce.

2° - Le bailleur ne confère au preneur aucune exclusivité, se réservant le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toute utilisation commerciale, industrielle ou artisanale, même celle exercée par le preneur.

3° - Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'immeuble. Le preneur fera en conséquence, son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au bailleur à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché, et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

4° - Le preneur s'engage à se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, la sécurité, le tout de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourraient émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui des locaux loués au titre des présentes.

5° - Le preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives afférentes à son utilisation des lieux loués ou à l'exercice de son activité dans les lieux.

Tous les travaux que l'Administration serait en droit d'exiger, y compris ceux relatifs à la sécurité, pour l'autorisation de l'activité autorisée seront, de convention expresse, à la charge du preneur.

Il fera son affaire personnelle du paiement de tous impôts, taxes ou redevances afférents à l'exercice de son activité ou de la réalisation des aménagements qui lui sont nécessaires.

6° - Le preneur devra se conformer aux dispositions de tout règlement intérieur de l'immeuble que le bailleur se réserve d'imposer afin d'assurer les meilleures conditions d'utilisation et de conservation.

## **II - PLAQUES ET ENSEIGNES :**

7° - Le locataire ne pourra apposer d'enseignes lumineuses ou non, sur la façade ou dans les parties communes qu'avec l'accord préalable et par écrit tant du bailleur que du Syndic de l'immeuble si celui-ci est soumis au régime de la copropriété, et dans les conditions éventuellement prévues au règlement intérieur dudit immeuble ou du règlement de copropriété, s'il existe, ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables en la matière.

Dans le cas où une enseigne serait apposée, avec l'accord préalable du bailleur, il est expressément stipulé :

- que ladite enseigne devra toujours être entretenue en bon état,

- et qu'en cas de travaux dans l'immeuble, les frais de dépose et de repose

de ladite enseigne seront à la charge exclusive du preneur.

## **III - GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE :**

Le preneur prend l'engagement :

8° - Garnissement :

De tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériel en quantité et en valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Le preneur devra justifier à toute demande du bailleur de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers et, à première demande du bailleur, il devra lui adresser une photocopie intégrale remontant à moins de six mois, de l'extrait relatif à cette inscription.

9° - Maintien en état d'utilisation :

De maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ; de les garder ouverts et achalandés, pour la destination prévue au présent bail.

De ne pouvoir en aucun cas cesser, même momentanément son activité, sauf pour le cas de force majeure.

**IV - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

10° - De se conformer aux usages en vigueur, et notamment à tous règlements de police.

11° - De n'utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente, aucune partie commune, galeries, couloirs, etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandises, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations. De ne pouvoir utiliser davantage les trottoirs au-devant de l'immeuble, même s'il avait une autorisation administrative pour le faire.

12° - De n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateurs des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

De n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente.

De ne pouvoir installer dans les lieux loués aucun moteur, machine ou appareil de climatisation, sans en avoir fourni au préalable au bailleur ou à son mandataire, en même temps que les caractéristiques, un croquis de l'installation.

Il est précisé que pour la climatisation, si celle-ci est faite par refroidissement à air, le nombre de décibels toléré ne devra pas être dépassé, et si celle-ci est faite par refroidissement à eau, un abonnement direct devra être pris auprès de la Compagnie des eaux où un compteur divisionnaire en décompte devra être posé aux frais du preneur sur l'installation avec un contrat d'entretien du compteur et un relevé trimestriel de la consommation.

Dans le cas d'une climatisation par refroidissement à air, celle-ci devra comporter une horloge interrompant la climatisation entre vingt heures et huit heures du matin.

De faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés même après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

13° - De ne procéder en aucun cas dans les lieux à des ventes publiques de meubles ou autres objets.

14° - De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

15° - De s'abstenir de toutes activités bruyantes, dangereuses, incommodes ou insalubres, de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables; de s'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et les canalisations, de ne rien faire ou laisser faire d'aucune manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

Et de n'utiliser et n'entreposer aucun appareil ou matériel présentant des risques d'incendie, d'explosions ou autres.

16° - De continuer également tous abonnements à l'eau ou à l'électricité qui ont pu être contractés par le bailleur relativement aux lieux loués ; d'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit

jamais inquiété à ce sujet, de supporter à sa charge, les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

De ne demander aucune indemnité ou réduction de loyer pour le cas où des arrêts d'eau ou d'électricité seraient effectués par les compagnies ou pour tout autre cas de force majeure, quelle que soit la durée de ces interruptions.

De faire entretenir régulièrement, en souscrivant un contrat d'entretien périodique auprès d'une entreprise spécialisée et d'un organisme de contrôle agréé, toutes les installations électriques situées dans les lieux loués.

17° - De veiller à la bonne tenue de son personnel.

#### **V - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS :**

Le preneur prend l'engagement :

18° - De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir demander aucun travaux ni réparations de quelque nature que ce soit, ni à ce moment, ni pendant le cours du bail.

Un état des lieux par commissaire de justice, dont les frais seront partagés par moitié par le preneur et le bailleur, sera dressé à la remise des clés.

De faire à ses frais dans les lieux loués, pendant le cours du bail, tous les travaux d'entretien, de réfection et de remplacement et les réparations de toutes natures qui seront nécessaires, y compris celles de clôtures, des fermetures, volets, rideaux en fer ou autres.

De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués conformément à l'article 1732 du Code Civil y compris les travaux consécutifs à la vétusté tant au cours du bail qu'à la restitution des locaux et de faire à ses frais, la peinture des devantures et fermetures aussi souvent que besoin sera, et au moins tous les trois ans, de manière à ce qu'elles soient toujours en parfait état de propreté.

D'entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages, toitures vitrées et leurs chéneaux que pourraient comporter certaines parties des lieux loués afin de les maintenir constamment en état de propreté, et de faire peindre les petits bois de ces toitures ainsi que les grillages de protection au moins tous les trois ans.

De n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eau provenant desdits vitrages ou toitures vitrées.

Le bailleur, de convention expresse, ne conserve à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

De faire effectuer aussi souvent que besoin sera et au moins une fois l'an, le nettoyage des chéneaux, courettes vitrées, canalisations, descentes d'eaux pluviales, etc... que pourraient comporter les lieux loués.

Les parties au présent bail conviennent que les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués, les équipements ou installations en conformité avec les réglementations (lois, décrets, arrêtés, etc.) relatives à l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la sécurité-incendie, l'accessibilité PMR, ERP, ERT, environnementale, sécurité des personnes, performance énergétique, (ci-après « la réglementation ») et/ou du droit du travail, sera exclusivement supportée par le Preneur. Le Preneur fait son affaire personnelle de la conformité de son exploitation aux dispositions des lois et règlements et accepte de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. Il en sera de même si du fait d'une modification de la réglementation, l'immeuble ou les locaux loués ne sont plus conformes aux normes réglementaires. Le Preneur ne pourra, même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux sans une autorisation écrite du Bailleur après consultation éventuelle de son architecte. Les frais d'intervention de

l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur, sauf pour la partie d'entre eux qui serait afférentes aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Comme conséquence, à la fin du bail, les lieux loués devront être rendus en bon état de toutes réparations mises à la charge du preneur.

19° - De ne pouvoir faire aucun changement de distribution, construction ni percement quelconque, sans le consentement par écrit du bailleur et de laisser à la fin du présent bail, sans indemnité, tous les travaux effectués, et toutes les installations et appareils concernant l'eau, le gaz, l'électricité, les sonneries, le chauffage, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais du preneur.

Toutes modifications apportées par le preneur dans les lieux loués devront être laissées par ledit preneur en bon état d'entretien et de réparations.

Tous travaux autorisés par le bailleur devront avoir lieu sous la direction de l'architecte de ce dernier, et ses honoraires seront payés par le preneur.

20° - De faire ramoner à ses frais, par le fumiste de la maison, toutes les fois que ce sera nécessaire et au moins deux fois l'an, les cheminées et tuyaux de ventilation pouvant se trouver dans les lieux loués et dans le cas où ces ramonages ne seraient pas effectués, le bailleur aurait le droit d'y faire procéder aux frais du preneur, quinze jours après l'envoi d'une lettre recommandée demeurée sans effet.

21° - De faire entretenir régulièrement et en souscrivant un contrat d'entretien périodique auprès d'une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les lieux loués, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air.

De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que de l'appareillage électrique.

De justifier de ces entretiens à toute réquisition du bailleur.

22° - De souffrir, sans indemnité, et ce, au besoin, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le bailleur ou la copropriété, si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, serait amené à faire exécuter quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours et laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De déposer et reposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décorations, devantures, vitrines, plaques, enseignes, installations quelconques, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après infiltrations ou incendie.

De souffrir, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, tous travaux de modification que le bailleur se réserve d'effectuer dans les parties communes et de renoncer à toute indemnité de ce chef.

De donner accès aux locaux, objet de la présente location, au bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble, sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins vingt quatre heures.

De supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies distributrices des eaux ou de l'électricité.

23° - D'informer immédiatement, et par écrit le bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même, il n'en résulterait

aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre à la Compagnie d'assurance.

#### **VI - CESSION SOUS-LOCATION :**

24° - De ne pouvoir soit en totalité, soit en partie, sous-louer, domicilier ou héberger ni céder ses droits au présent bail, et ce, sous peine de résiliation immédiate du bail.

Toutefois, le preneur aura la faculté de sous-louer un bureau faisant partie des lieux loués, qui matériellement et selon la volonté du bailleur et dans la commune intention des parties forment un tout indivisible à la SARL CLAIRE MUNIER PAYSAGISTE DPLG, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 832 798 581 et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

Le preneur restera seul garant de l'exécution du présent bail vis-à-vis du bailleur sans que cette sous-location puisse conférer le droit à la propriété commerciale, le bailleur ne devant pas au surplus être appelé à concourir à tout acte de sous-location.

A peine de résiliation du bail principal, le sous-bail devra contenir la reconnaissance par le sous-locataire du caractère indivisible des locaux et son engagement de ne revendiquer en aucun cas le bénéfice des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Le preneur fera son affaire personnelle de la sous-location par lui consentie, et il est entendu qu'en fin de bail ou en fin de location pour quelque raison que ce soit (résiliation amiable ou judiciaire du bail), la Société sous-locataire ne pourra se maintenir dans les lieux, ni prétendre au bénéfice des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce sur la propriété commerciale, le preneur déclarant faire son affaire personnelle du départ de la Société sous-locataire et des dommages et intérêts que ladite Société sous-locataire croirait devoir réclamer.

Cette autorisation de sous-location est accordée personnellement au preneur et ne pourra profiter à son cessionnaire.

Cependant, le preneur pourra céder son droit au bail à l'occasion de la vente de son fonds de commerce, mais seulement si ce fonds est cédé en totalité et avec interdiction de sous-louer, totalement ou partiellement, le bailleur se réservant le droit de substituer au cessionnaire tant dans le cadre d'une cession de fonds de commerce que d'une liquidation judiciaire.

En cas de cession, le cédant restera personnellement responsable avec son cessionnaire et tous successeurs successifs de celui-ci, tant du paiement des loyers que de l'exécution des charges et conditions du bail pendant une période de trois ans du jour de la cession et le cessionnaire devra remettre au bailleur une Garantie bancaire à Première Demande équivalente à un an de loyers plus charges.

Etant convenu que le preneur et tous successeurs éventuels seront tous solidaires entre eux.

La cession ne pourra avoir lieu que si le preneur est à jour de ses loyers, charges et taxes et le cessionnaire sera responsable des sommes qui pourraient être dues par le cédant.

La cession pourra être constatée par acte sous seing privé préalablement soumis au bailleur au moins quinze jours à l'avance.

L'acte de cession devra être notifié au bailleur ou à son mandataire dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité.



En cas d'acte notarié, une copie exécutoire devra être remise au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

S'il s'agit d'un acte sous seing privé, un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être notifié au bailleur dans les conditions de l'article 1690 du Code Civil.

Aucune cession du fonds, aucun apport en Société ne saurait être effectué, s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

25° - De ne pas mettre son fonds en gérance libre ou location gérance, en tout ou en partie, mais de l'exploiter lui-même ou de le faire exploiter par un personnel salarié.

#### **VII - ASSURANCES :**

26° - De s'assurer contre l'incendie, le bris des glaces, l'explosion du gaz, perte de l'occupation de jouissance, dommages électriques et tous autres moyens de destruction, notamment les actes concertés de terrorisme ou de sabotage ainsi que contre tous autres risques généralement assurés, pour son mobilier, son matériel, ses marchandises, les risques locatifs, dégâts des eaux, et le recours des voisins à une Compagnie d'assurance française ou étrangère, notoirement solvable, et ayant un bureau de représentation à PARIS ; de maintenir ces assurances pendant toute la durée du bail d'en acquitter exactement les primes et de justifier du tout au bailleur à toute réquisition.

De rembourser toute surprime d'assurance qui serait réclamée au bailleur par les compagnies assurant l'immeuble, du fait de l'exercice du commerce du preneur dans les lieux loués.

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

En cas de versement à la suite d'un sinistre d'une indemnité par la compagnie d'assurance concernant la réparation de parties immobilières, le preneur s'engage à fournir au propriétaire la justification des réparations effectuées dans les deux mois de la réception de l'indemnité par la Compagnie.

#### **VIII - RESPONSABILITE ET RECOURS :**

27° - De renoncer à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur :

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 lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le preneur renonçant expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code Civil.

b) en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs.

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes.

d) en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, en cas de dégâts causés aux véhicules garés, par toute cause et notamment par les manœuvres des autres usagers, le preneur devant s'assurer contre tous ces risques sans recours contre le bailleur ni la copropriété, si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.

e) en cas d'agissements générateurs de dommages ou de nuisances des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.

f) en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

g) en cas d'accidents survenant dans les lieux loués même provoqués par tel élément des locaux loués et quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard de quiconque, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

h) en cas de vice ou défaut de la chose louée, le preneur renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

i) dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Si toutefois, les lieux loués ne sont détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourra obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites à l'exclusion de la résiliation du bail.

j) dans le cas où la présente location comporterait un parking, le preneur ne pourra utiliser l'emplacement loué que pour y garer une voiture automobile, et ce, dans les limites du stationnement prévu, à l'exclusion de tout autre usage.

Le preneur ne pourra en aucun cas stocker dans l'emplacement loué tous fûts, bidons d'essence, ou autres liquides inflammables en dehors de celui contenu dans le réservoir du véhicule, ni aucun objet quelconque.

Le bailleur, au surplus, ne pourra en aucun cas être responsable des vols qui pourraient avoir lieu dans les parkings et des dégradations aux véhicules.

k) Dans le cas où la disposition des parties communes ne permet pas la mise aux normes de l'accessibilité aux personnes handicapées.

l) au titre de l'état des risques et pollutions relatifs à l'immeuble. Le preneur reconnaît que l'obligation d'information lui a été fournie à la signature du bail.

#### **IX - VISITE DES LIEUX :**

28° - Le bailleur se réserve pour lui, pour toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués pendant les heures d'ouverture afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Après notification d'un congé, et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués, et en outre, en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le preneur devra laisser visiter les locaux par toutes personnes accompagnées du bailleur ou de son mandataire accrédité, trois fois par semaine, les jours ouvrables de dix heures à dix sept heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il sera donné un préavis de vingt quatre heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de la mise en vente, le bailleur pourra faire mettre sur la partie de façade correspondant aux locaux concernés, une enseigne ou un calicot.

#### **X - RESTITUTION DES LIEUX :**

29° - Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et tous les termes de son loyer.

30° - Il devra également rendre en bon état les lieux loués, et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur réglera directement au bailleur le montant des réparations au vu du devis établi par l'architecte du bailleur, et ce, même s'il s'était refusé à signer l'état des lieux.

#### **XI - MODIFICATION - TOLERANCES - INDIVISIBILITE :**

31° - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction même prolongée du bailleur, soit même de simples tolérances quelles qu'en soit la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

32° - Le preneur devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'événement, tout changement dans son état civil, s'il s'agit d'une personne physique et adresser au bailleur une fiche d'état civil justifiant de ce changement ou s'il s'agit d'une personne morale, de notifier également audit bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de l'événement, tout changement intervenu dans la Société preneur (modification de siège ou raison sociale, de Gérant ou de Président, etc...).

Au cas où le fonds de commerce faisant l'objet du présent bail viendrait à être l'objet de la part du preneur d'inscriptions de nantissements ou de privilèges, le bailleur devra en être aussitôt avisé par acte extra-judiciaire et au plus tard dans les quinze jours de ladite procédure.

Il s'engage à remettre au bailleur, tous les ans, son bilan et ses comptes de résultat.

En cas de décès du preneur, les héritiers devront dans le mois du décès, adresser au bailleur l'état civil des héritiers, ou à défaut, communiquer audit bailleur le nom du Notaire chargé de la succession.

Les obligations résultant de la réalisation des présentes 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, de même qu'entre le survivant et les héritiers et représentant du prédécédé en cas d'époux, 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 serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

#### **XII - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS - CLAUSE PENALE :**

33° - Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fractions de terme de loyer, ou accessoires (charges, dépôt de garantie, prestations ou rappel de loyer contractuellement ou judiciairement fixé, etc...) à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement ou une sommation restés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur en conformité des dispositions légales.

La compétence est en tant que de besoin attribuée au Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

En outre pour indemniser le bailleur du préjudice subi par le retard apporté au paiement, le locataire s'engage expressément à verser au bailleur une indemnité égale

à QUINZE pour CENT des sommes dues et réclamées dans le commandement, cette indemnité étant due dès la date de signification du commandement.

Toutes sommes dues porteront en outre intérêts prorata temporis et jour par jour, à compter du commandement au taux de base des intérêts légaux, majorés de cinq points.

34° - En cas d'inobservation par le locataire des obligations de travaux ou réparations à sa charge, le bailleur aura d'autre part la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de demander à Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de l'autoriser à faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix à ses frais avances et aux risques de qui il appartiendra.

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

35° - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total du dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tout dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

### **XIII – DECRET TERTIAIRE :**

Aux termes de l'article L174-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« I - Des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments à usage tertiaire, définis par décret en Conseil d'état, afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050, par rapport à 2010.

Les actions définies au présent article s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés par la stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement.

II - Les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail sont soumis à l'obligation prévue au I pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations. Ils définissent ensemble les actions destinées à respecter cette obligation et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne, en fonction des mêmes dispositions contractuelles ».

Les parties reconnaissent avoir été informées que les biens loués entrent dans la catégorie des biens concernés par l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Selon l'article R174-23 du Code de la construction et de l'habitation les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

1° - La performance énergétique des bâtiments ;

2° - L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;

3° - Les modalités d'exploitation des équipements ;

4° - L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants ».

Pour accomplir ces objectifs, notamment en ce qui concerne les conditions d'exploitation et d'utilisation des locaux loués, le bailleur et le preneur s'engagent à collaborer activement.

Le preneur s'engage :

- A transmettre au bailleur toutes informations nécessaires, notamment sur les caractéristiques énergétiques et environnementales, sur les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre, des équipements qu'il aura mis en place dans les locaux loués et relatifs au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'éclairage, etc. ;

- A informer le bailleur de toute modification éventuelle des équipements des locaux loués ou de toute installation d'un nouvel équipement qui aurait des conséquences sur la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre, et à transmettre le cas échéant au bailleur la documentation technique concernée correspondante ;

- A exécuter à ses frais les actions relatives au locaux loués nécessaires pour atteindre les objectifs, actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des locaux loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;

- A prendre à sa charge la déclaration annuelle de consommation d'énergie pour les locaux loués sur OPERAT, la plateforme numérique prévue par l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, son décret d'application et les textes subséquents ;

- A permettre au bailleur et/ou aux personnes qu'il aura missionnées, à tout moment, en adressant un préavis raisonnable au preneur et en se faisant accompagner par un représentant du preneur si celui-ci en fait la demande, d'accéder aux locaux loués pour déterminer les actions à entreprendre et pour effectuer toutes actions, tous travaux et toutes mesures de contrôle nécessaires pour atteindre les objectifs ;

- A souffrir l'exécution des travaux liés à ces objectifs, dans les locaux loués et dans l'immeuble, pendant toute la durée du bail et, le cas échéant, de sa prorogation ou de ses éventuels renouvellements, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer alors même que ces travaux dureraient plus de vingt-et-un jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter ;

- A rembourser au bailleur, à hauteur de sa quote-part dans les charges ou dans les tantièmes généraux facturés au bailleur par la copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, les dépenses liées à l'entretien et aux travaux portant sur les parties communes de l'immeuble, les coûts exposés par le bailleur pour atteindre les objectifs, à savoir et notamment, ceux liés, le cas échéant :

↳ Aux mesures, aux études, aux audits et à leurs actualisations, aux programmes d'actions et à leurs actualisations, aux contrôles et aux déclarations annuelles des consommations d'énergie ;

↳ Aux travaux, étant toutefois précisé que le bailleur conservera à sa charge les dépenses de travaux relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le bailleur s'engage à informer chaque année le preneur de sa quote-part dans les consommations d'énergies collectives du bâtiment dans lequel se trouvent les lieux loués.

Le bailleur s'engage à informer le preneur des travaux portant sur les parties communes de l'immeuble pour atteindre les objectifs, que la copropriété envisage

de réaliser, si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, dès lors qu'il en aura eu connaissance.

**XIV – IMPREVISION :**

Les parties renoncent expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du code civil et d'invoquer le régime d'imprévision

**XV - LISTE DES ANNEXES :**

Les annexes listées ci-après font partie intégrante du présent bail, savoir :

Annexe 1 : inventaire des charges

Annexe 2 : tableau des travaux réalisés au cours des trois années précédentes et ceux prévus durant les trois années futures

Annexe 3 : diagnostics obligatoires Etat des Risques et Pollutions, Diagnostic de Performance Energétique et Repérage Amiante

Annexe 4 : Etat des lieux par Huissier

**XVI - FRAIS :**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui seront la suite ou la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

**XVII - ENREGISTREMENT :**

Le présent acte sera enregistré à la demande de la partie la plus diligente.

**XVIII - DOMICILE :**

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

Le bailleur à PARIS (75017) - 40, Avenue de Villiers, au siège de la Société « ANDRE DEGUELDRE - PHILIPPE DEGUELDRE ET COMPAGNIE »,

Et le preneur, dans les lieux loués.

**Le présent acte est signé électroniquement par les parties, à la date indiquée dans le certificat électronique et dans des conditions conformes à l'article 1367 du Code civil.**

**Les parties reconnaissent que le présent acte tel que signé par voie électronique, constitue une preuve valable permettant d'apprécier les droits, obligations et responsabilités des parties et le consentement de leurs signataires.**

**Fait par acte électronique,**

**A la date / au(x) date(s) de régularisation ci-après mentionnée (s) en page de signatures électroniques.**

[Accueil](#) > [Mes Commandes](#) > [Mon historique](#) > [Commande N°41127-HJSCA](#) > [Etat d'endettement](#) > **Débiteurs**

## Débiteurs

**SASU MONSER - 812 757 094 RCS PARIS**

257 R DU FAUBOURG SAINT-MARTIN 75010 PARIS

[Imprimer la fiche](#)**POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER**[Recevoir par courrier](#)

La réquisition d'un état complet d'endettement permet à ce jour de consulter en ligne les informations inscrites relatives à 18 catégories d'inscription ; la consultation de l'ensemble des 24 catégories d'inscription nécessite un complément de délivrance par courrier.

Type d'inscription de sureté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	26/11/2024	-
Warrants agricoles	Néant	26/11/2024	-
Nantissements conventionnels de parts de sociétés	Néant	26/11/2024	-
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	26/11/2024	-

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	26/11/2024	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	26/11/2024	-
Nantissements de fonds agricole	Néant	26/11/2024	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	26/11/2024	-
Protêts	Néant	26/11/2024	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	26/11/2024	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	26/11/2024	-
Déclarations de créances	Néant	26/11/2024	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	17	26/11/2024	-
<a href="#">▲ Masquer le détail</a>			
<b>Inscription du 10 Juillet 2020 Numéro 9032</b>			
Montant de la créance :	8 675,19 EUR		
Au profit de :	CGL, COMPAGNIE GENERALE DE LOCATION D'EQUIPEMENTS 69 AV DE FLANDRE 59700 MARCQ-EN-BAROEUL		



Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Biens nantis :		SMEART IMMAT EK-373-RW	
<b>Inscription du 22 Septembre 2020 Numéro 12897</b>			
Montant de la créance :		20 508,00 EUR	
Au profit de :		SOGLEASE 59 AV DU CHATOU 92853 RUEIL MALMAISON CEDEX	
Biens nantis :		1 ANALYSEUR DE PLOMB DANS LA. PEINTURE Pb200i avec source Cobalt avec accessoires 8302	
<b>Inscription du 08 Décembre 2020 Numéro 17223</b>			
Au profit de :		MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES France 7 AV NICEPHORE NIEPCE 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	
Biens nantis :		WME4533421K116334. Fortwo Coupe (07/14) 71ch passion twinamic	
<b>Inscription du 29 Décembre 2020 Numéro 18479</b>			
Au profit de :		DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX	
Biens nantis :		RENAULT. ZOE VF1AGVYF056913929	
<b>Inscription du 01 Mars 2021 Numéro 3039</b>			
Au profit de :		DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX	
Biens nantis :		RENAULT. ZOE VF1AGVYF056447501	
<b>Inscription du 02 Mai 2022 Numéro 6373</b>			
Au profit de :		DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX	
Biens nantis :		RENAULT. ZOE VF1AGVYF058743710	
<b>Inscription du 15 Novembre 2022 Numéro 16719</b>			

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE VF1AG000762068131		
<b>Inscription du 28 Novembre 2022 Numéro 17339</b>			
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE VF1AG000463194778		
<b>Inscription du 26 Décembre 2022 Numéro 19217</b>			
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE VF1AG000662898910		
<b>Inscription du 27 Mars 2023 Numéro 4730</b>			
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE VF1AG000961939133		
<b>Inscription du 27 Mars 2023 Numéro 4731</b>			
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE E-TECH ELE VF1AG000964831285		
<b>Inscription du 17 Avril 2023 Numéro 5909</b>			
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE E-TECH ELE VF1AG000765094694		
<b>Inscription du 26 Juin 2023 Numéro 9750</b>			

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE VFIAG000563344803		
<b>Inscription du 26 Février 2024 Numéro 3549</b>			
Montant de la créance :	12 391,00 EUR		
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE E-TECH ELE VFIAG000266976480		
<b>Inscription du 29 Avril 2024 Numéro 7353</b>			
Montant de la créance :	12 641,00 EUR		
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE E-TECH ELE VFIAG000866312040		
<b>Inscription du 29 Avril 2024 Numéro 7354</b>			
Montant de la créance :	11 807,00 EUR		
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE E-TECH ELE VFIAG000966077163		
<b>Inscription du 27 Mai 2024 Numéro 8757</b>			
Montant de la créance :	13 974,00 EUR		
Au profit de :	DIAC 14 AV DU PAVE NEUF 93168 NOISY LE GRAND CEDEX		
Biens nantis :	RENAULT. ZOE E-TECH ELE VFIAG000265146295		

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Publicité de contrats de location <a href="#">▲ Masquer le détail</a>	1	26/11/2024	-
<b>Inscription du 05 Septembre 2023 Numéro 14213</b>			
Organisme créancier :	BNP PARIBAS LEASE GROUP 12 R DU PORT 92000 NANTERRE		
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	26/11/2024	-
Gage des stocks	Néant	26/11/2024	-
Warrants (hors agricoles)	Néant	26/11/2024	-
Prêts et délais	Néant	26/11/2024	-
Biens inaliénables	Néant	26/11/2024	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Animaux	Néant	26/11/2024	-
Horlogerie et Bijoux	Néant	26/11/2024	-
Instruments de musique	Néant	26/11/2024	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories	Néant	26/11/2024	-
Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques	Néant	26/11/2024	-
Matériels liés au sport	Néant	26/11/2024	-
Matériels informatiques et accessoires	Néant	26/11/2024	-
Meubles meublants	Néant	26/11/2024	-
Meubles incorporels autres que parts sociales	Néant	26/11/2024	-
Monnaies	Néant	26/11/2024	-
Objets d'art, de collection ou d'antiquité	Néant	26/11/2024	-
Parts sociales	Néant	26/11/2024	-
Produits de l'édition, de la presse ou d'autres industries graphiques	Néant	26/11/2024	-
Produits liquides non comestibles	Néant	26/11/2024	-

Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Produits textiles	Néant	26/11/2024	-
Produits alimentaires	Néant	26/11/2024	-
Autres	Néant	26/11/2024	-