TRIBUNAL DE
COMMERCE
DE BORDEAUX

JUGEMENT DU 12 JUIN 2024
5ème Chambre

N° PCL : 2024J00837
SAS TEAM BORDEAUX NORD
N° RG: 2024P00917

DEBITEUR

SAS TEAM BORDEAUX NORD, Grand Angle-avenue Perier, avenue de Chavailles, 33520 BRUGES,

RCS BORDEAUX 448 010 926 - 2020 B 4494

Représentant légal : la société FELIX AND CO SARL, Président, demeurant 1 rue Rosa Bonheur, 33000 BORDEAUX,

Comparaissant, assistée de Maître Marc DUFRANC, Avocat à la Cour,

En présence de la SELARL ASCAGNE AJ SO, mandataire ad'hoc, désigné par le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX par ordonnance en date du 21 Février 2024, comparaissant , représentée par Madame Laura PELTIER, agissant selon pouvoir,

En présence du Ministère Public, représenté par Monsieur Jean-Luc PUYO, Procureur de la République adjoint,

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Décision contradictoire et en premier ressort,

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de l'audience du 12 Juin 2024 en chambre du Conseil où siégeaient Alexandre BAUMBERGER, Juge remplissant les fonctions de Président de Chambre, Nathalie CRESPOS, Philippe GERARD, Juges, assistés d'Emilie ZAKY, Greffier assermenté,

Délibérée par les mêmes Juges,

Prononcée à l'audience publique du 12 Juin 2024,

La minute du présent jugement est signée par Alexandre BAUMBERGER, Juge remplissant les fonctions de Président de Chambre et par Mme Emilie ZAKY, Greffier assermenté.

A la date du 31 Mai 2024, la société TEAM BORDEAUX NORD SAS a déclaré au Greffe de ce Tribunal être en état de cessation des paiements, a souligné ne pas être en mesure de présenter un plan de redressement de l'entreprise, a requis l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire,

La société TEAM BORDEAUX NORD SAS a été convoquée à l'audience du 12 Juin 2024,

La société TEAM BORDEAUX NORD SAS et a bénéficié d'un mandat Ad'Hoc qui a été ouvert le 21 Février 2024 pour une durée de cinq mois, la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, étant désignée mandataire Ad'Hoc,

Le Ministère Public, conformément aux dispositions des articles L 621-1 er R 662-10 du Code de Commerce a été avisé de la date de l'audience et que les débats devaient avoir lieu en sa présence,

La société, qui est identifiée sous le n° 448 010 926 RCS BORDEAUX (2020 B 4494), a pour activité déclarée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux : transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes,

Constituée sous la forme de SAS, elle est donc commerciale par sa forme et son objet et a son siège dans le ressort juridictionnel de ce Tribunal,

Au cours des débats en chambre du conseil, la société TEAM BORDEAUX NORD SAS a présenté ses explications et confirmé les termes de sa déclaration,

MOTIVATION

Il résulte des pièces produites et des informations recueillies en chambre du conseil que :

- l'actif disponible est nul,

- le passif, provisoirement évalué et sous toutes réserves, s'élève à 344.169,00 euros, dont 77.574,00 euros échus et exigibles,

- il n'existe pas d'actif immobilier,

- au 30 Juin 2022, le chiffre d'affaires s'élevait à 857.080,00 euros et les pertes à 158.135,00 euros,

- un salarié est employé au jour de la déclaration de cessation des paiements et trois l'ont été au cours des six derniers mois,

La société TEAM BORDEAUX NORD SAS a indiqué qu'elle considérait que sa situation était trop compromise pour qu'une solution de redressement puisse être envisagée,

La SELARL ASCAGNE AJ SO, a fait part de ses observations et conclut à l'ouverture de la procédure de Liquidation Judiciaire,

Le Ministère Public sollicite du Tribunal la levée de la confidentialité de la procédure de conciliation et conclut à la Liquidation Judiciaire,

Sur ce,

La société TEAM BORDEAUX NORD SAS est dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible et se trouve en état caractérisé de cessation des paiements,

La situation de fait corroborée par les propres déclarations du dirigeant est probante de l'impossibilité manifeste de parvenir à un redressement,

Il convient dès lors de faire application des dispositions des articles L 640-1 et suivants du code de commerce et d'ouvrir une procédure de liquidation judiciaire,

Il y a lieu de fixer la date de cessation des paiements conformément à l'article L 631-8 du code de commerce,

Le Tribunal dispose des éléments lui permettant de vérifier que les conditions mentionnées au 1er alinéa des articles L 641-2 et D 641-10 du code de commerce sont réunies. Il sera donc fait application de la procédure simplifiée prévue aux articles L 644-1 et suivants du code de commerce,

Les seuils prévus par l'article L 644-5 et fixés par l'article D 641-10 du code de commerce ne sont pas atteints. Le Tribunal dira donc que la clôture de la liquidation judiciaire sera prononcée au plus tard dans le délai de six mois à compter de la présente décision,

De désigner les organes de la procédure conformément à l'article L 641-1 de ce même code,

D'ordonner les mesures de publicité conformément à la loi et de dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de liquidation judiciaire,

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, après en avoir délibéré,

Vu les articles L 640-1 et suivants du code de commerce,

Constate l'état de cessation des paiements de la société TEAM BORDEAUX NORD SAS,

Ouvre une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de :

la société TEAM BORDEAUX NORD SAS, au capital de 326.500,00, identifiée sous le n° 448 010 926 RCS BORDEAUX (2020 B 4494), dont le siège social est à BURGES (33520), Grand-Angle-avenue Perier, avenue de Chavailles, exerçant une activité de Transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres

consacrées à la formation et l'animation de groupes, à BURGES (33520), Grand-Angle-avenue Perier, avenue de Chavailles,

conformément aux dispositions du chapitre 1er du titre IV du livre VI du code de commerce,

Après avoir recueilli les observations du débiteur, fixe provisoirement au 20 Avril 2024 la date de cessation des paiements,

Dit qu'il sera fait application de la procédure simplifiée prévue aux articles L 644-1 et suivants du code de commerce,

Nomme Christophe LATASTE, Juge Commissaire et Franck CHANQUOY, Juge commissaire suppléant,

Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX, en qualité de liquidateur et dit que cette mission sera suivie par Maître Jean-Denis SILVESTRI,

Confie en application de l'article L 641-2 alinéa 2 du code de commerce au liquidateur la mission de réaliser l'inventaire dans cette procédure,

Impartit aux créanciers pour la déclaration de leurs créances un délai de 2 mois à compter de la publication du présent jugement au BODACC,

Fixe à 4 mois à compter du terme du délai imparti aux créanciers pour déclarer leurs créances, le délai pour l'établissement de la liste des créances déclarées, conformément à l'article L 624-1 et R 624-2 du Code de Commerce,

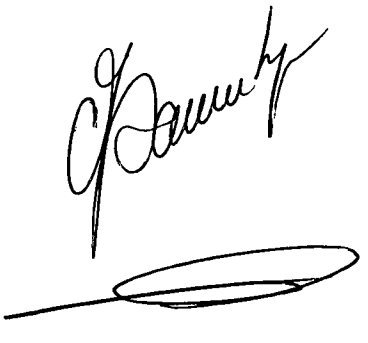
Dit que le Tribunal prononcera la clôture de la liquidation judiciaire au plus tard dans le délai de six mois à compter de la présente décision,

Ordonne la communication de la présente décision aux autorités citées à l'article R 641-6 du code de commerce,

Ordonne sans délai nonobstant toute voie de recours, la publication du présent jugement conformément à l'article R 641-7 du code de commerce,

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit,

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de liquidation judiciaire,



Greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Palais de la Bourse, CS 51474, 33064 BORDEAUX CEDEX
09:00 – 12:00, 13:00 – 16:00
Téléphone : 05 56 01 81 70
www.greffe-tc-bordeaux.fr - Courriel : rcs@greffe-tc-bordeaux.fr

État certifié des inscriptions

Article R. 521-31 al.2 du code de commerce

Du chef de : **TEAM BORDEAUX NORD**
Adresse requise : **Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges**
N° d'identification : 448 010 926
Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement

A la demande de : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

Gages sans dépossession (à l'exception des gages portant sur un véhicule terrestre à moteur ou une remorque immatriculée) y compris gages des stocks et nantissements de l'outillage et du matériel pris antérieurement au 01/01/2022.

Article R. 521-2, 1° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels de parts sociales (Sociétés civiles, SARL, SNC)

Article R. 521-2, 2° du code de commerce

Néant

Privilèges du vendeur de fonds de commerce

Article R. 521-2, 3° du code de commerce

Néant

Nantissements conventionnels et judiciaires de fonds de commerce, artisanal, agricole

Article R. 521-2, 4° du code de commerce

N° d'inscription du greffe : n°2021NFO00142 prise le 11/02/2021 **Date de péremption : 11/02/2031**	**Montant garanti**

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Délivré le : 07/06/2024 à 10:33:20
Etat du chef de : TEAM BORDEAUX NORD, Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Requis par : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

Le greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX · GIRONDE ·

Contre (débiteur/constituant) :	TEAM BORDEAUX NORD	
Adresse :	32 Allée de Boutaut 33000 Bordeaux	
Au profit de :	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENTES, 1 Parvis Corto Maltese CS 31271 33076 Bordeaux Cedex	
Domicile élu :	Au Siège social	
Description du fonds :	Un fonds de commerce de : transaction sur immeubles et fonds de commerce, location immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes	**321 600,00 Euros sauf mémoire**
Nature du fonds :	Commercial	
Acte :		
Type de l'acte :	Acte sous seing privé	
En date du :	19/01/2021	
Date d'enregistrement :	21/01/2021	
Intérêt :	0.90	
Observations :	Durée du prêt : 84 mois	

Déclarations de créances en cas d'apport de fonds de commerce

Article R. 521-2, 5° du code de commerce

Néant

Hypothèques maritimes à l'exception de celles enregistrés au registre international français

Article R. 521-2, 6° du code de commerce

Néant

Actes de saisies des navires à l'exception de ceux enregistrés au registre international français

Article R. 521-2, 7° du code de commerce

Se rapprocher du greffe pour les saisies des navires

Acte ou jugement translatif, constitutif ou déclaratif de propriété ou de droits réels portant sur un bateau

Article R. 521-2, 8° du code de commerce

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Délivré le : 07/06/2024 à 10:33:20
Etat du chef de : TEAM BORDEAUX NORD, Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Requis par : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

Le greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX - GIRONDE -

Hypothèques fluviales

Article R. 521-2, 9° du code de commerce

Néant

Actes de saisies de bateaux

Article R. 521-2, 10° du code de commerce

Néant

Mesures d'inaliénabilité décidées par le tribunal

Article R. 521-2, 11° du code de commerce

Néant

Contrats de location et clauses de réserve de propriété

Article R. 521-2, 12° du code de commerce

N° d'inscription du greffe : n°2021LOC00404 prise le 11/03/2021 **Date de péremption : 11/03/2026**		**Montant garanti**
Contre (débiteur/constituant) :	SARL TEAM BORDEAUX NORD	**24 412,80 Euros**
Adresse :	1 Rue ROSA BONHEUR 33000 Bordeaux	
Au profit de :	FRANFINANCE LOCATION, 59 av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison Cedex	
Désignation du bien :	SERVEUR POWER EDGR440 CZJ10108DP /Ordinateurs/{quip. Informatiq. OPTIPLEX 5260 ALL ONE + ACC 7ZJ10108DP DELL COMPUTERS/Ordinateurs/{quip. Informatiq.	
Date d'exigibilité :	30/09/2026	
N° d'inscription du greffe : n°2021LOC00405 prise le 11/03/2021 **Date de péremption : 11/03/2026**		**Montant garanti**
Contre (débiteur/constituant) :	SARL TEAM BORDEAUX NORD	**25 938,00 Euros**
Adresse :	1 Rue ROSA BONHEUR 33000 Bordeaux	
Au profit de :	FRANFINANCE LOCATION, 59 av du Chatou 92853 Rueil-Malmaison Cedex	
Désignation du bien :	3 X MONITEUR SAMSUNG 49" 0CVUHNFNC01129 /Appar. r{cep./enreg. son/image 2 AFFICHAGES DYNAMIQUE CLICKSHARE + POLY STUDIO 8L195150 7F75FC /Appar. r{cep./enreg. son/image QM85R MONITEUR RESOLUTION OCVUHNFNC00460 /Appar. r{cep./enreg. son/image	
Date d'exigibilité :	30/09/2026	

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Délivré le : 07/06/2024 à 10:33:20
Etat du chef de : TEAM BORDEAUX NORD, Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Requis par : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

Le greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX GIRONDE

Privilège du Trésor

Article R. 521-2, 13° du code de commerce

Néant

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

Article R. 521-2, 14° du code de commerce

Néant

Warrants agricoles

Article R. 521-2, 15° du code de commerce

Avertissement :
Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023,
Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.

Néant

Opérations de crédit-bail en matière mobilière

Article R. 521-2, 16° du code de commerce

Néant

Saisies pénales de fonds de commerce

Article R. 521-2, 17° du code de commerce

Néant

Arrêtés pris en application des articles L. 184-1 ou L. 511-11 code de la construction et de l'habitation portant sur un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce aux fins d'hébergement

Article R. 521-2, 18° du code de commerce

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Délivré le : 07/06/2024 à 10:33:20
Etat du chef de : TEAM BORDEAUX NORD, Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Requis par : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

Le greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX - GIRONDE -

Nantissements judiciaires de parts sociales de sociétés civiles publiés antérieurement au 01/01/2022

Articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 (abrogés)
Articles R. 532-3 et R. 533-3 du code des procédures civiles d'exécution

Avertissement :
L'information d'un nantissement judiciaire de parts de société civile publié après le 1er janvier 2022 nécessite la consultation des actes déposés en annexe du RCS du siège de la société dont les parts sont nanties.

Néant

Apports de trésorerie et délais de paiement autorisés par le juge-commissaire

Articles L.622-17 III 2° et 3°, L. 631-14, L. 641-13 III du code de commerce ; R. 622-14 et R. 641-22 du code de commerce

Néant

Protêts et certificats de non-paiement

Art. L.511- 52 à L.511-60 c. com., Art. R.511-2 à R.512-1 c. com., Art. L.131-61 à L.131-68 c. mon. et fin. Art. R.131-46 à R.131-51 c. mon. et fin.

Néant

Warrants autres qu'agricoles (pétroliers, hôteliers et industriels)

Articles L. 523-1 à L. 523-15 et R. 523-1 du code de commerce ; L. 524-1 à L. 524-21 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Délivré le : 07/06/2024 à 10:33:20
Etat du chef de : TEAM BORDEAUX NORD, Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Requis par : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

Le greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX - GIRONDE -

Observations

Transfert « entrant » :

Personne immatriculée au greffe de Bordeaux suite à transfert en provenance du greffe Paris en date du 17/06/2020. Nous vous invitons à vérifier l'existence d'éventuelles inscriptions subsistant à ce greffe.

Suite à l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et au décret n°2021-1888 du 29 décembre 2021, la publicité des nantissements judiciaires de parts de société civile est opérée uniquement par le dépôt en annexe au RCS de l'acte de nantissement signifié. Dès lors, nous vous invitions à consulter le registre du commerce et des sociétés auprès duquel la société dont les parts sont nanties est immatriculée.

Fin de l'état

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Délivré le : 07/06/2024 à 10:33:20
Etat du chef de : TEAM BORDEAUX NORD, Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Requis par : GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

Le greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX
GIRONDE

GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
BORDEAUX

Bordeaux, le 31 mai 2024

SAS TEAM BORDEAUX NORD

Madame, Monsieur,

À la suite de votre déclaration de cessation des paiements en date du 31 mai 2024 vous êtes invité à vous présenter au Tribunal de Commerce, Palais de la Bourse, Chambre socio-économique le :

Mercredi 12 juin 2024 à 14 heures 30

au Tribunal de Commerce, Palais de la Bourse, 1er étage Chambre "SOCIO ECONOMIQUE" avant que le Tribunal ne statue sur l'ouverture de la procédure.

Conformément aux dispositions de l'article R 621-2 du code de commerce, je vous avise que vous devez réunir le comité d'Entreprise ou à défaut les délégués du personnel pour que soient désignées les personnes habilitées à être entendues par le Tribunal.

Le nom des personnes désignées doit m'être communiqué.

D'ores et déjà je vous invite à prévenir les personnes désignées qu'elles seront également entendues en Chambre du Conseil à cette même date

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

LE GREFFIER

Marie [illegible]
Greffier

Art. R 621-2 Avant qu'il ne soit statué sur l'ouverture de la procédure, le greffier, à la demande du président du Tribunal, avise le représentant légal de la personne morale débitrice ou le débiteur personne physique qu'il doit réunir le comité d'entreprise ou, à défaut, les délégués du personnel, pour que soient désignées les personnes habilitées à être entendues par le Tribunal et à exercer les voies de recours conformément à l'article L 661-10. Une copie de cet avis est adressée par le greffier au secrétaire du comité d'entreprise ou à défaut, aux délégués du personnel. Le procès verbal de désignation est déposé au greffe.

Reconnaît avoir reçu la convocation ce jour

SCP Jean-Marc BAHANS et Edouard FOURNIER, Greffiers Associés
Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux, Palais de la Bourse, CS 51474 - 33064 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05.56.01.81.70 – Fax : 05.56.52.88.28 –
Internet : www.infogreffe.fr – E-mail : accueil@greffe-tc-bordeaux.fr
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

CERTIFICAT DE DEPOT

DECLARATION DE CESSATION DES PAIEMENTS

Aujourd'hui 31 mai 2024 a comparu au Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux, par devant Nous, Greffier dudit Tribunal,

Madame Pauline BRUTE de REMUE, élève-avocat, agissant sur pouvoir de Maître Marc DUFRANC, Avocat à la Cour, agissant lui-même sur pouvoir de Monsieur Raphaël MEYFRET, L de la société FELIX AND CO, elle-même présidente de la société TEAM BORDEAUX NORD SAS, 448 010 926 RCS BORDEAUX, ayant son siège : Grand Angle - Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges et pour activité : Transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes,

qui nous a remis pour rester déposée au rang des minutes du Greffe et conformément aux articles 631-4 et 640-4 du code de commerce, la déclaration de cessation des paiements de ladite société.

Duquel dépôt le comparant a requis acte et a signé avec nous

LE DEPOSANT

LE GREFFIER

Marie CORBIN
Greffier assermenté

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
GIRONDE

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX
DEMANDE D'AVIS AU MINISTERE PUBLIC OU AVIS D'AUDIENCE

NOM DE L'AFFAIRE : SAS TEAM BORDEAUX NORD
AUDIENCE : MERCREDI 12 JUIN 2024 14H30 CH5

TYPE D'AFFAIRE	TEXTE	AVIS	COMMENTAIRES
Avt cessation partielle d'activité en S ou en RJ	Art. L 622-10 et L 631-15		
Avt conversion de la S en RJ ou en LJ	Art. L 622-10 et R 622-9		
Avt l'arrêt du plan de S ou de RJ moins de 20 sal.ou CA HT inf 3 M€	Art. L 626-9 et L 631-19		
Avt la modification du plan de S ou de RJ	Art. L 626-26 et L 631-19		
Avt la résolution du plan de S ou de RJ	Art. L 626-27 et L 631-19		
Avt autorisation d'aliéner un bien rendu inaliénable	Art. L. 626-14		
Avt la cessation partielle de l'activité en RJ	Art. L 631-15 II		
Avt le prononcé de la LJ au cours de la PO d'un RJ	Art. L 631-15 II		
Avt la fin de la procédure de R.J.	Art. L.631-16		
Avt cession de l'entreprise en RJ ou en LJ	Art. L 642-5 et L 631-22		
Avt la modification du plan de cession en RJ ou en LJ	Art. L 642-6 et L 631-22		
Avt la résolution du plan de cession en RJ ou en LJ	Art. L 642-11 et L 631-22		
Avt la conclusion d'un contrat de location gérance à l'occasion de l'arrêt d'un plan de cession en RJ ou LJ	Art. L 642-13 et L 631-22		
Avt résiliation contrat de location gérance et résolution du plan de cession en RJ ou en LJ	Art. L 642-17 et L 631-22		
Avt la prolongation de la PO en S ou en RJ	Art. R 621-9 et R.631-7		
Avt la demande en remplacement des organes de la procédure, sauf demande par A.J. ou M.J.	Art. R 621-17		
Avt la modification de la mission de l'administrateur	Art. R 622-1		
Avt la clôture de la procédure de S après rejet du plan et absence de conversion en deçà de 20 sal ou 3M€	Art. R 626-22		
Avt la clôture de la procédure de S en l'absence de projet de plan présenté en deçà de 20 sal ou 3M€	Art. R 626-18		
Avt l'ouverture de la procédure de rétablissement professionnel	Art. L645-3		
Autre			
TYPE D'AFFAIRE	TEXTE	PRESENCE	COMMENTAIRES
Ouv. d'une procédure S, de RJ ou de LJ mandat ad hoc ou conciliation. dans les 18 mois avant	Art. L 621-1	X	
Lors de l'audience statuant sur le plan de S ou de RJ ou sur une cession - plus de 20 sal. ou CA HT sup à 3.M€	Art. L 626-9 – R 626-19 Art. L. 642-5- R.642-2		
Lors de la clôture de la procédure de S en l'absence de projet de plan - plus de 20 sal. ou CA HT sup à 3.M€	Art R 626-19 – R 621-11		
Lors de la clôture de la procédure de S après rejet du plan sans conversion RJ ou LJ - plus de 20 sal. ou CA HT sup à 3.M€	Art R 626-19 – R 621-11		
Lors de la résolution du plan de S ou de RJ - plus de 20 sal. ou CA HT sup à 3.M€	Art R 626-19 – R 621-11		
Autre :			

BORDEAUX, le 7 juin 2024

le Greffier, Emilie ZAKY

X AVIS OBLIGATOIRE

Date

Signature

BORDEAUX, le 7 juin 2024

GREFFE
DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE
BORDEAUX

Palais de la Bourse
33064 BORDEAUX CEDEX

SELARL ASCAGNE AJ SO

Affaire : SAS TEAM BORDEAUX NORD

Objet : LIQUIDATION JUDICIAIRE

Mon cher Maître,

Je vous avise que le Tribunal statuera sur la demande tendant à la Liquidation Judiciaire de la société TEAM BORDEAUX NORD à son audience du

MERCREDI 12 JUIN 2024 à 14 heures 30 en Chambre 5

où vous devez être entendu et présenter votre rapport.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Mon cher Maître l'assurance de mes sentiments dévoués.

P/ Le Greffier,
Emilie ZAKY
greffier d'audience

Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux
Palais de la Bourse, Cs 51474
33064 Bordeaux Cedex

N° de gestion 2020B04494

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 31 mai 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	448 010 926 R.C.S. Bordeaux
Date d'immatriculation	25/09/2020
Transfert du	R.C.S. de Paris en date du 17/06/2020
Date d'immatriculation d'origine	08/04/2003
Dénomination ou raison sociale	**TEAM BORDEAUX NORD**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	326 500,00 Euros
- Mention n° 29055 du 25/05/2023	Continuation de la société malgré un actif net devenu inférieur à la moitié du capital social. Décision du 13/04/2023
Adresse du siège	Grand Angle-Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Activités principales	Transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes
Durée de la personne morale	Jusqu'au 08/04/2102
Date de clôture de l'exercice social	30 juin

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	FELIX AND CO
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Adresse	Bp 67-7 Rue du Fosse Blanc C/o Fleuret Associés Expertise 92233 Gennevilliers Cedex
Immatriculation au RCS, numéro	528 854 839 Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	Grand Angle-Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Nom commercial	KW MILLESIME
Activité(s) exercée(s)	Transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes
Date de commencement d'activité	17/06/2020
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX - GIRONDE -

FIN DE L'EXTRAIT

POUVOIR SPECIAL

Je soussigné Maître Marc Dufranc, avocat associé de la SELARL AVOCAGIR, 22 rue Elisée Reclus 33000 BORDEAUX donne pouvoir à Pauline Bruté de Rémur, élève-avocat au sein du cabinet pour déposer la déclaration de cessation des paiements de la société TEAM BORDEAUX NORD au greffe du Tribunal de commerce de Bordeaux.

Fait à BORDEAUX le 30/05/24

Marc Dufranc

SELARL AVOCAGIR
Avocats à la Cour
22 rue Elisée Reclus
33000 BORDEAUX
Tél. 05 56 44 68 86

Pauline Bruté de Rémur

POUVOIR SPECIAL[1]

Je soussigné(e)

MANDANT :

Nom de naissance :	MEYFRET
Prénoms :	Raphaël

Agissant en qualité[2] de : ☒ Dirigeant d'une société ☐ Entrepreneur individuel (personne physique)

Concernant l'entreprise en difficulté suivante :

Forme et dénomination sociale OU identité, prénom et nom du débiteur :	SAS TEAM BORDEAUX NORD
Adresse du siège ou de l'établissement principal :	Grand Angle, avenue Perier, avenue de Chavailles – 33520 BRUGES
Numéro unique d'identification (siren) :	448 010 926

Donne pouvoir à :

MANDATAIRE :

Identité, nom et prénom du mandataire :	**SCP AVOCAGIR (Me Marc Dufranc)**
Adresse du mandataire :	22 rue Elisée Reclus – 33000 BORDEAUX

A l'effet de signer et de déposer, en mon nom et pour le compte de l'entreprise susvisée, les formalités de demande d'ouverture :

☐ d'une procédure de sauvegarde (ou le cas échéant de sauvegarde accélérée)

☐ d'une procédure de redressement judiciaire

☐ d'une procédure de traitement de sortie de crise

☒ d'une procédure de liquidation judiciaire

☐ d'une procédure de surendettement (entrepreneur individuel)

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

Fait à Bordeaux le 21 mai 2024

Le mandant :
(Signature précédée de la mention « bon pour pouvoir »)
Bon pour pouvoir

Le mandataire :
(Signature précédée de la mention « bon pour acceptation du mandat »)
bon pour acceptation du mandat

[1] La demande d'ouverture, lorsqu'elle n'émane pas du débiteur lui-même, ne peut être reçue qu'en vertu d'un pouvoir spécial qui n'est pas inclus dans la mission de représentation et d'assistance des avocats (Cass.Com. 19/07/1988).
[2] Pour une EURL, cocher « dirigeant d'une société » et non « entrepreneur individuel (personne physique) »

Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux
PALAIS DE LA BOURSE
CS 51474
33064 BORDEAUX CEDEX

N° de gestion 2020B04494

Code de vérification : e3X4niJhDT
https://controle.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 25 octobre 2023

SCP AVOCAGIR 1 Pièce n°

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	448 010 926 R.C.S. Bordeaux
Date d'immatriculation	25/09/2020
Transfert du	R.C.S. de Paris en date du 17/06/2020
Date d'immatriculation d'origine	08/04/2003
Dénomination ou raison sociale	**TEAM BORDEAUX NORD**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	326 500,00 Euros
- Mention n° 29055 du 25/05/2023	Continuation de la société malgré un actif net devenu inférieur à la moitié du capital social. Décision du 13/04/2023
Adresse du siège	Grand Angle-Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Activités principales	Transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes
Durée de la personne morale	Jusqu'au 08/04/2102
Date de clôture de l'exercice social	30 juin

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	FELIX AND CO
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Adresse	Bp 67-7 Rue du Fosse Blanc C/o Fleuret Associés Expertise 92233 Gennevilliers Cedex
Immatriculation au RCS, numéro	528 854 839 Nanterre

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	Grand Angle-Avenue Perier Avenue de Chavailles 33520 Bruges
Nom commercial	KW MILLESIME
Activité(s) exercée(s)	Transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes
Date de commencement d'activité	17/06/2020
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX - GIRONDE -

FIN DE L'EXTRAIT

SCP AVOCAGIR
16
Pièce n°

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ / IDENTITY CARD

FR

NOM / Name

MEYFRET

Prénom(s) / Given name(s)

Raphaël

Nationalité / Nationality

M FRA

Date de naissance / Date of birth

21 06 1973

Lieu de naissance / Place of birth

PAU

Nom d'usage / Name of use

MEYFRET-RABIER

N° du document / Document No.

LAPHBD137

Date d'expiration / Date of expiry

04 04 2032

940040

22019M033030

1,79 m 05 04 2022

ADRESSE / [illegible]
1 RUE ROSA BONHEUR
33000 BORDEAUX
FRANCE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

IDFRALAPHBD1370<<<<<<<<<<<<<<<
7306217M3204049FRA<<<<<<<<<<<4
MEYFRET<<RAPHAEL<<<<<<<<<<<<<

DocuSign Envelope ID: D6BADAB6-816B-49D9-9D0B-AB1D177BA4FE

Demande d'ouverture de ☐ redressement judiciaire *(R.631-31 du code de commerce)*
ou de ☒ liquidation judiciaire *(L.640-1 c.com.)*

Identification de la personne déposant la demande

Nom de naissance : MEYFRET

Prénom : Raphaël

Né le 21/06/1973 à Pau Nationalité : Française

Situation matrimoniale : marié sous le régime de séparation des biens

Domicile : 1 rue Rosa Bonheur – 33000 BORDEAUX

Nom de naissance et prénoms du père : MEYFRET Gérard Marie

Nom de naissance et prénoms de la mère : JULIA ROCA Marie Christine

Qualité[1] : ☒ Dirigeant d'une société ☐ Entrepreneur individuel (personne physique)

Assisté ou représenté[2] par : SELARL AVOCAGIR (Me Marc DUFRANC), 22 rue Elisée Reclus - 33000 Bordeaux

Identification de l'entreprise en difficulté **N° SIREN :** 448 010 926

Forme juridique : Société par actions simplifiée

Dénomination : TEAM BORDEAUX NORD

Nom commercial : KW MILLESIME

Immatriculation au : ☒ RCS et/ou ☐ Répertoire des métiers ou ☐ Non inscrit

Régime particulier : ☐ EIRL ☐ Auto-entrepreneur ☐ Néant

Adresse du siège social : Grand-angle-Avenue Perier, Avenue de Chavailles – 33520 BRUGES

Activité : agence immobilière Code APE/NAF : 68.31Z

Date de début d'activité : 17/06/2020

Capital social : 326.500 € ☒ Libération totale ☐ Libération partielle

Coordonnées	Informations importantes
Téléphone : 0672667135 Email : raphymeyfret@gmail.com	**Date de cessation des paiements[3] : 20/04/2024** **Nombre de salariés (à ce jour) : 1** **Nombre de salariés (dans les 6 derniers mois) : 3** **Chiffre d'affaires du dernier exercice : 1.101.738 €** Date de clôture du dernier exercice : 30/06/2023

[1] Pour une EURL, cocher « dirigeant d'une société ». Pour une EIRL, cocher « entrepreneur individuel (personne physique) ».
[2] **La demande d'ouverture, lorsqu'elle n'émane pas du débiteur lui-même**, ne peut être reçue qu'en vertu d'un **pouvoir spécial** qui n'est pas inclus dans la mission de représentation et d'assistance des avocats (*Com., 19/07/1988, n°86-15389*).
[3] Date à partir de laquelle il a été impossible de faire face au passif exigible à l'aide de l'actif disponible, c'est-à-dire la date à laquelle l'entreprise n'a plus été en mesure de régler ses dettes (confer l'article L. 631-1 du code de commerce)

	Date de clôture	Chiffre d'affaires HT	Résultat net
Année N-1	30/06/2023	1.101.738 €	-134.680 €
Année N-2	30/06/2022	857.080 €	-158.135 €
Année N-3	30/06/2021	103.138 €	-253.879 €

Avez-vous fait l'objet personnellement d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation ou avez-vous été dirigeant d'une société ayant connu l'une de ces procédures ? ☐ oui ☒ non

Si oui, date d'ouverture, tribunal et s'il y a lieu, dénomination de la société :

Exposez succinctement l'origine des difficultés de l'entreprise

La société TEAM BORDEAUX NORD qui a été immatriculée le 8 avril 2003 exploite une agence immobilière (activité de transactions immobilières) sous le nom commercial de KW MILLESIME dans des locaux à Bruges. **(Pièces 1, 2 et 3)**

La société fait partie du réseau de franchise immobilière internationale KELLER WILLIAMS, en vertu du contrat conclu le 5 octobre 2020 avec la société TEAM FRANCE. **(Pièce 4)**

Le modèle économique repose sur une activité d'agence immobilière qui consiste à offrir un centre d'affaires à des agents commerciaux indépendants (le débiteur en comptait 45 à l'origine ; et 30 à date), leurs permettant de bénéficier d'un certain nombre de services.

Ces agents partagent en retour les commissions issues des différentes ventes réalisées selon les modalités suivantes :

- 10% des commissions reviennent directement au franchiseur,
- 55% du solde (de 90% donc) des commissions est attribué à l'agent commercial (et donc 45% à la société TEAM BORDEAUX NORD)

Au titre des trois derniers exercices, la société a réalisé les chiffres d'affaires et résultats comptables suivants : **(Pièces 5, 6, 7)**

- Exercice clos le 30 juin 2021 : CA 103.138 € ; résultat net comptable : - 253.879 € ;
- Exercice clos le 30 juin 2022 : CA 857.080 € ; résultat net comptable : -158.135 € ;
- Exercice clos le 30 juin 2023 (le projet de comptes est sur le point d'être finalisé) : CA 1.101.738 € ; résultat net comptable : -134.680 €.

Cependant, en tant qu'agence immobilière, la société a été gravement impactée par la crise du marché de l'immobilier.

Les premières difficultés significatives sont apparues en février 2024, et portaient sur le paiement des charges suivantes :

- Mensualités d'emprunts (1 prêt et 2 PGE) : 7.000 € ;
- Loyer : (22.456,96€ TTC payable par trimestre, soit 7.485,20€ TTC mensuel ;
- Redevance de franchise (10% CA mensuel) : 10.000 € en moyenne.

Une procédure de mandat ad hoc a alors été ouverte suivant ordonnance du Président du Tribunal de commerce de Bordeaux du 21 février 2024, nommant la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, en qualité de mandataire ad hoc. **(Pièce 8)**

Des discussions ont été menées par le mandataire ad hoc avec le franchiseur, le bailleur et les banques (Caisse d'Epargne Ile de France et Caisse d'Epargne Nouvelle Aquitaine) afin d'obtenir des gels de redevances, de loyers et des échéances bancaires.

En outre, au cours des discussions, le franchiseur s'engageait à rechercher un repreneur de TEAM

BORDEAUX NORD (sous la forme d'une reprise capitalistique).
Cependant, le défaut de soutien des créanciers (notamment, les échéances bancaires ont continué à être prélevées), couplé à l'absence de regain significatif de l'activité immobilière, n'ont pas permis à la société de régler à l'amiable ses difficultés.

Le bailleur (SCI FBM GRAND ANGLE) confirmait son inflexibilité en faisant délivrer à son preneur, le 17 avril 2024, un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail pour la somme de 37.693,95 €, au titre des arriérés de loyer à compter de février 2024. **(Pièce 9)**

Toutefois, par mail du 19 avril 2024, le bailleur renonçait expressément audit commandement, à condition que TEAM BORDEAUX NORD reprenne le paiement des loyers à compter d'avril 24. **(Pièce 10)**

La SAS TEAM BORDEAUX NORD s'est exécutée en payant le loyer courant d'avril afin de conserver le bail, mais n'est désormais plus en mesure d'honorer le paiement de ses dettes et le franchiseur ne lui ayant pas présenté de repreneur, elle n'a d'autre issue que de demander l'ouverture d'une liquidation judiciaire.

☐ En cas de demande de redressement, exposez les moyens envisagés pour redresser la situation de l'entreprise en difficulté durant la période d'observation
☒ En cas de liquidation judiciaire, expliquez pourquoi le redressement est manifestement impossible

Dans le contexte de persistance de la crise immobilière, aucune perspective de rentabilité de la société TEAM BORDEAUX NORD n'est envisageable à moyen terme. Le débiteur ne peut continuer à se maintenir dans une situation déficitaire, alors que :

- Le modèle économique basé sur un fort volume d'agents et une faible marge est inefficient (des pertes sont constatées par TEAM BORDEAUX NORD depuis son intégration de la franchise KW MILLESIME en 2020). ;
- La surface du local (360m2) et le montant du loyer (7.485€) sont disproportionnés par rapport à la rentabilité du concept de market center ;

Ces deux éléments sont notamment les raisons pour lesquelles TEAM BORDEAUX NORD a notifié à la société TEAM FRANCE la nullité du contrat de franchise au titre de manquements contractuels du franchiseur le 20 mai 2024. **(Pièce 11)**

- La dégradation de la situation financière du débiteur entraîne celle de son dirigeant, Monsieur MEYFRET, qui s'est porté caution à hauteur de 174.200 €, soit 65% du prêt accordé par la CPACA.
  Ce dernier n'est pas à mesure d'investir davantage de fonds propres dans la société (326.500€ investi à la création) pour espérer un redémarrage de l'activité, étant précisé qu'il a également diminué sa rémunération à moins de 2000 € sur les 6 derniers mois.

DocuSign Envelope ID: D6BADAB6-816B-49D9-9D0B-AB1D177BA4FE

ETAT DU PASSIF (dettes) de l'entreprise ou du patrimoine affecté (EIRL)[4]		
Créanciers (Nom, prénom et adresse /dénomination et siège)	Échu et exigible[5]	A échoir[5]
Salariés :		
Établissements financiers (prêts, découverts, mobilisation de créances…) :		
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES : prêt 02/12/2020 de 268.000 € : mensualité de 3.370 € **(Pièce 12)**		174.217 €
CAISSE D'EPARGNE ILE DE FRANCE : PGE 0104/2020 de 87.000€ ; mensualité de 1874€ **(Pièce 13)**		40.290 €
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES : PGE 12/02/2021 de 96.600 € ; mensualité de 1.672 € **(Pièce 14)**		52.088 €
Dettes fiscales et/ou sociales :		
Autres dettes (fournisseurs, crédits-bails, bailleur, divers…) :		
GRANT THORNTON (expert-comptable)	3.000	
KW France	56.878	
OMNES EDUCATION	2.725	
SCI FBM GRAND ANGLE	14.971	
TOTAL DU PASSIF (échu et à échoir) :	**77.574 €**	**266.595 €**
TOTAL GENERAL :	**344.169 €**	

[4] L'état du passif (dettes) doit être établi à la date de la demande ou dans les sept jours qui précèdent
[5] Dettes exigibles = dettes arrivées à échéance et pouvant être immédiatement réclamées par le créancier
Dettes à échoir = dettes non encore arrivées à échéance

DocuSign Envelope ID: D6BADAB6-816B-49D9-9D0B-AB1D177BA4FE

ETAT DES ACTIFS de l'entreprise ou du patrimoine affecté (EIRL)[6] au 30/062023	
Description	Montant
Immobiliers (murs du fonds, maison, terrain... appartenant à la personne exerçant l'activité) :	
Frais d'établissement	6504
Constructions	45.887
Éléments corporels (matériels, mobiliers d'exploitation, véhicules, stocks...) :	
Autres immobilisations corporelles (matériels de bureau et mobilier)	23.501
Autres immobilisations financières (dépôt de garantie)	10.060
Éléments ou immobilisations incorporels (fonds de commerce, droit au bail, brevets, marques...) :	
Concession, brevets	24.156
Dû par les clients (estimation globale du compte client, net de mobilisation) (Détail à donner dans annexe 2) :	
Titres et participations dans d'autres personnes morales :	
Crédits de TVA, crédit d'impôts sur les sociétés (carry-back), dégrèvements divers... :	
TVA	16.000
TOTAL GENERAL :	**126.108 €**

Situation de trésorerie au 30/05/24 (Pièce 15)			
Banque	Disponible	Découvert	
	(seulement si solde positif)	Autorisé	Utilisé
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE compte courant 08004807990		30.000	21.092
CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE compte excédent professionnels 08004808091	907		
CAISSE D'EPAGNE AQUITAINE compte fournisseurs 08005068072	1533		
CAISSE D'EPAGNE ILE DE FRANCE compte courant 08041114888	379		
CAISSE D'EPAGNE ILE DE France compte excédent professionnel 08003725432	1250		
Caisse :		Solde :	-17.023

SALARIÉS	
Nom et prénom	Adresse
Présents dans l'entreprise, ou en congé (maternité, parental, maladie) - ou compléter l'annexe 1	
VILAIN Mickael	
Dont contrats rompus ou démissions :	
Instances en cours au conseil des prud'hommes :	

[6] L'état des actifs doit être établi à la date de la demande ou dans les sept jours qui précèdent

DocuSign Envelope ID: D6BADAB6-816B-49D9-9D0B-AB1D177BA4FE

En cas d'instances aux Prud'hommes en cours, nom de l'avocat de l'employeur :
- Existe-t-il un comité d'entreprise : ☐ oui ☒ non - À défaut, des délégués du personnel : ☐ oui ☒ non
Prénom, nom et adresse des membres du comité d'entreprise ou à défaut, des délégués du personnel habilités à être entendus par le tribunal (si déjà désignés, annexer une copie du PV d'élection) – Précisez la date de fin du mandat :

L'entreprise est-elle en mesure de faire face au paiement des prochains salaires ? ☐ oui ☒ non

Cas particuliers

Personnes responsables solidairement des dettes sociales (associés de SNC, associés commandités, membres de GIE)	
Nom et prénom / dénomination	Domicile / Siège

L'entreprise exerce-t-elle une profession libérale soumise à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ? ☐ oui ☒ non *(Si oui, désignation de l'ordre professionnel ou de l'autorité)*

L'entreprise exploite-t-elle une ou des installations classées au sens du titre Ier du livre V du code de l'environnement ? ☐ oui ☒ non *(Si oui, fournir la copie de l'autorisation ou la déclaration)*

L'entreprise exploite-t-elle un établissement de crédit, un établissement de monnaie électronique, un établissement de paiement ou est une entreprise d'investissement (R.613-14 s. du code monétaire et financier) ? ☐ oui ☒ non

Affiliations

N° URSSAF : N° affiliation Pôle emploi :

Convention collective applicable : Immobilier - IDCC 1527

N°TVA intracommunautaire :

Personnes s'étant portées caution de l'entrepreneur individuel ou de la société *(dirigeants, associés, conjoint…)*

Nom des cautions	Bénéficiaire (banque)	Montant de la caution
MEYFRET Raphaël	CAISSE D'EPARGNE (prêt 268k)	174.200
MEYFRET Raphaël	CAISSE D'EPARNE (compte courant)	39.000

Je soussigné(e) demande l'ouverture d'une procédure de : [7]

☐ Redressement judiciaire ☒ Liquidation judiciaire

☐ Atteste sur l'honneur l'absence de mandat ad hoc ou de procédure de conciliation relatives à l'entreprise au patrimoine) en difficulté dans les 18 mois précédant la présente demande

☒ En cas de désignation d'un mandataire ad hoc :
- Date de la désignation : 21/02/2024
- Autorité qui y a procédé : Président du Tribunal de commerce de Bordeaux
- Nom du mandataire ad hoc : SELARL ASCAGNE AJ SO

☐ En cas d'ouverture d'une procédure de conciliation :
- Date de la désignation :
- Autorité qui y a procédé :
- Nom du conciliateur :

Fait à Bordeaux le 30 mai 2024

(Signature précédée de la mention « Certifié sincère et véritable »)

Certifié sincère et véritable

DocuSigned by:
Raphaël MEYFRET
6BAB6F8C0EC9487...

Pièces visées :

1. Extrait d'immatriculation TEAM BORDEAUX NORD
2. Statuts TEAM BORDEAUX NORD
3. Bail commercial
4. Contrat de franchise TEAM FRANCE
5. Projet comptes annuels 2023
6. Comptes annuels 2022
7. Comptes annuels 2021
8. Ordonnance mandat ad hoc 21/02/24
9. Commandement de payer visant la clause résolutoire du bail SCI FBM GRAND ANGLE 17/04/24
10. Mail SCI FBM GRAND ANGLE renonciation expresse au commandement de payer
11. Courrier TEAM FRANCE 20 mai 2024
12. Tableau d'amortissement prêt 268k CAISSE D'EPARGNE
13. Tableau d'amortissement PGE 87k CAISSE D'EPARGNE
14. Tableau d'amortissement PGE 96k CAISSE D'EPARGNE
15. Situation de trésorerie au 30/05/24
16. CNI Monsieur Raphaël MEYFRET

[7] Les signataires conviennent qu'ils peuvent signer le présent acte par l'apposition d'une signature électronique sur la plateforme DocuSign et reconnaissent que cette signature électronique a la même valeur légale qu'une signature manuscrite. Les signataires conviennent expressément que le présent acte signé électroniquement constitue l'original du document, qu'il est établi et sera conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et qu'il est parfaitement valable. Les signataires reconnaissent que le présent acte signé électroniquement constitue une preuve littérale et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier et pourra valablement lui être opposé, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil. Les signataires conviennent que la transmission électronique par DocuSign du présent acte signé électroniquement vaut preuve de l'existence, du contenu, de l'identité des signataires, de l'envoi, de l'intégrité, de l'horodatation et de la réception du présent acte. Les signataires s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte ou de son contenu sur le fondement de sa signature par voie électronique. En conséquence, si l'un des signataires devait contester sa signature électronique alors la charge de la preuve pèserait sur lui. Les signataires reconnaissent avoir reçu une copie électronique des documents qu'ils ont signés. Les signataires s'entendent pour désigner **Bordeaux (France)** comme lieu de signature des présentes.

Annexe 1 - Liste des salariés

nb	Nom	Prénom	Date naissance	Lieu naissance	Domicile (n° et voie)	Code postal	Commune	N° sécurité sociale	Clé	Type contrat	Date embauche	Emploi	Qualification	Salaire brut	Particularités
1	Vilain	Mickaël	03/11/88								01/09/21	Responsable communication			

DocuSign Envelope ID: D6BADAB6-816B-49D9-9D0B-AB1D177BA4FE

Annexe 2 – Renseignements divers

Noms et coordonnées des partenaires de l'entreprise

Avocat(s) :

Notaire :

Expert-comptable : GRANT THORNTON

Commissaire aux comptes :

Banques :

Nom de la banque	Adresse de l'agence	Nom de l'interlocuteur	Numéro de compte
Caisse d'Epargne Ile de France Caisse d'Epargne Nouvelle Aquitaine			

Assurances :

Compagnie	Nom et adresse de l'agence	Nom de l'interlocuteur	N° et objet du contrat

Cotisations sociales du chef d'entreprise

Au regard de son statut social, le dirigeant est : ☐ majoritaire ☐ minoritaire

Nom de la caisse	Adresse	Montant des cotisations	Périodicité

Créances sur clients

Nom prénom/Dénomination	Adresse	Montant des créances	Echéance

Pour les sociétés, répartition du capital

Nom et prénom / Dénomination des associés ou actionnaires
SARL FELIX AND CO..... 2549 parts Raphaël MEYFRET.....17 parts SARL LARES AND CO..... 500 parts Marie-Christine MEYFRET..... 100 parts Julien MEYFRET..... 33 parts SARL EA INVESTISSEMENTS..... 33 parts Roger DUARTE..... 33 parts

AVOCAGIR
5
PIÈCE N°

Grant Thornton

Plaquette annuelle

SAS TEAM BORDEAUX NOF

Exercice clos le 30/06/2023

SAS TEAM BORDEAUX

Avenue de Chavaille
33520 Bruges

Exercice clos le 30/06/2023

Grant Thornton
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la
région Paris Ile France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
RCS Nanterre B 632 013 843
21-26 avenue Simone Veil
06204 Nice

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Sommaire

1	Comptes annuels	3
1.1	Bilan actif	4
1.2	Bilan passif	5
1.3	Compte de résultat	6
1.4	Bilan actif (détail)	8
1.5	Bilan passif (détail)	10
1.6	Compte de résultat (détail)	12

Bilan actif

Actif			Au 30/06/2023			Au 30/06/2022
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement	11 824	5 319	6 504	8 869
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires	60 000	35 833	24 166	36 166
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	71 824	41 152	30 671	45 036
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions	50 986	5 098	45 887	50 986
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles	44 007	20 506	23 501	30 111
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	94 994	25 605	69 389	81 097
	Immobilisations nancières(2)	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations nancières	10 060		10 060	9 296
		TOTAL	10 060		10 060	9 296
		Total de l'actif immobilisé	176 878	66 757	110 120	135 431
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et nis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes					17 544
	Créances(3)	Clients et comptes rattachés	126 920		126 920	37 949
		Autres créances	22 900		22 900	21 784
		Capital souscrit et appelé, non versé				9 900
		TOTAL	149 821		149 821	69 633
	Divers	Valeurs mobilières de placement				
		(dont actions propres :				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	119 456		119 456	323 302
		TOTAL	119 456		119 456	323 302
Charges constatées d'avance			29 277		29 277	14 125
		Total de l'actif circulant	298 555		298 555	424 606
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
		TOTAL DE L'ACTIF	475 434	66 757	408 676	560 037
Renvois : (1) Dont droit au bail (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations nancières (3) Dont créances à plus d'un an (brut)					10 060	9 296
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Edité à partir de Loop V5.11.1

Bilan passif

	Passif	Au 30/06/2023	Au 30/06/2022
Capitaux propres	Capital (dont versé : 326 500)	326 500	326 500
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	53 000	53 000
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	800	800
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	146	146
	Report à nouveau	-336 841	-178 706
	Résultats antérieurs en instance d'a ectation		
	Résultat de la période (béné ce ou perte)	-134 680	-158 135
	Situation nette avant répartition	-91 075	43 604
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total	-91 075	43 604
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	345 386	423 540
	Emprunts et dettes nancières divers (3)		458
	Total	345 386	423 998
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 402	66 698
	Dettes scales et sociales	42 793	24 090
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	6 169	1 644
	Instruments de trésorerie		
	Total	154 365	92 433
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	499 752	516 432
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	408 676	560 037
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	E ets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	345 386	
	à moins d'un an	154 365	516 432
	Renvois (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Edité à partir de Loop V5.11.1

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/07/2022 Au 30/06/2023 12 mois	Du 01/07/2021 Au 30/06/2022 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	44 552		44 552	39 138
	- Services	1 057 186		1 057 186	817 941
	Chi re d'a aires net	1 101 738		1 101 738	857 079
	Production stockée				
	roduction immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			12 204	11 999
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				855
	Autres produits			111	110
			Total	1 114 054	870 045
Charges d'exploitation	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 055 980	845 466
	Impôts, taxes et versements assimilés			6 680	5 431
	Salaires et traitements			123 621	114 245
	Charges sociales			32 653	32 920
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations		amortissements	26 073	25 050
	• sur actif circulant		provisions		
	• pour risques et charges				
	Autres charges			85	1 269
			Total	1 245 094	1 024 384
			Résultat d'exploitation A	-131 040	-154 339
Opér. commun	Béné ce attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou béné ce transféré		C		
Produits nanciers	Produits nanciers de participations (4)				
	Produits nanciers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			863	55
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Di érences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			Total	863	55
Charges nancières	Dotations nancières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			4 502	4 045
	Di érences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			Total	4 502	4 045
			Résultat nancier D	-3 639	-3 989
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT		± A ± B ± C ± D E	-134 680	-158 329

Edité à partir de Loup v5.11.1

Compte de résultat

			Du 01/07/2022 Au 30/06/2023 12 mois	Du 01/07/2021 Au 30/06/2022 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
	Produits exceptionnels sur opérations en capital			2 000
	Reprises sur provisions et transferts de charge			
		Total		**2 000**
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			1 007
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital			798
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
		Total		**1 805**
	Résultat exceptionnel	F		**194**
	Participation des salariés aux résultats	G		
	Impôt sur les bénéfices	H		
	BÉNÉFICE OU PERTE ±E±F G H		-134 680	-158 135

(1) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs
incidence après impôt des corrections d'erreurs

(2) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs
incidence après impôt des corrections d'erreurs

(3) Y compris - redevances de crédit-bail mobilier
- redevances de crédit-bail immobilier

(4) Dont produits concernant les entités liées

(5) Dont intérêts concernant les entités liées

Edité à partir de Loop V5.11.1

Bilan actif (détail)

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Bilan Actif	30/06/2023	30/06/2022	%
Frais d'établissement	11 824,40	11 824,40	
20100000 Frais d'établissement	11 824,40	11 824,40	
Amort. frais d'établissement	-5 319,53	-2 954,65	80.04
28010000 Frais d'établissement (même venti	-5 319,53	-2 954,65	80.04
Concessions, brevets, droits similaires	60 000,00	60 000,00	
20500000 Concessions et similaires, brevets,	60 000,00	60 000,00	
Amort. prov. concession, brevets, droits sim.	-35 833,33	-23 833,33	50.35
28050000 Concessions et droits similaires, b	-35 833,33	-23 833,33	50.35
Total Immobilisations Incorporelles	30 671,54	45 036,42	-31.9
Constructions	50 986,20	50 986,20	
21350000 Installations générales - agencem	50 986,20	50 986,20	
Amort. prov. constructions	-5 098,60	0,00	NS
28135000 Amortis. agencements constructions	-5 098,60	0,00	NS
Autres immobilisations corporelles	44 007,95	44 007,95	
21830000 Matériel de bureau et matériel in	18 158,22	18 158,22	
21840000 Mobilier	25 849,73	25 849,73	
Amort. prov. autres immob. corporelles	-20 506,43	-13 896,33	47.57
28181000 PROV DAP TRVX	-7 199,41	-7 199,41	
28183000 Amort.mat.bureau et info.	-7 106,27	-3 485,06	103.91
28184000 PROV DAP MOBILIER	-6 200,75	-3 211,86	93.06
Total Immobilisations corporelles	69 389,12	81 097,82	-14.44
Autres immobilisations financières	10 060,13	9 296,83	8.21
27500000 Dépôts et cautionnements versés.	10 060,13	9 296,83	8.21
Total Immobilisations financières	10 060,13	9 296,83	8.21
TOTAL Actif immobilisé	110 120,79	135 431,07	-18.69
Avances et acomptes sur commandes	0,00	17 544,36	-100
40910000 Fournisseurs - acomptes s/commandes	0,00	17 544,36	-100
Clients et comptes rattachés	126 920,99	37 949,01	234.45
41100000 Clients	119 415,35	13 168,00	806.86
41810000 Clients - Factures à établir	7 505,64	24 781,01	-69.71
Autres créances	22 900,74	21 784,53	5.12
43700002 EDENRED	600,00	600,00	
44562100 TVA déductible sur immobilisations	0,00	33,56	-100
44566100 TVA déductible	16 064,52	14 088,80	14.02
44566200 TVA déductible non exigible	0,00	4 069,79	-100
44586001 TVA en attente déductible	5 162,74	1 554,90	232.03
45517400 C/C Raphael Meyfret	136,00	0,00	NS
45517500 C/C Felix and Co	937,48	1 437,48	-34.78

Bilan actif (détail)

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Bilan Actif	30/06/2023	30/06/2022	%
Capital souscrit, appelé, non versé	0,00	9 900,00	-100
45620000 Apporteurs - Capital appelé, non v	0,00	9 900,00	-100
Total Créances	149 821,73	69 633,54	115.16
Disponibilités	119 456,96	323 302,37	-63.05
51210000 Compte Bancaire - 43205	250,29	500,10	-49.95
51210001 Compte Excédent - 808091	104 528,00	277 242,50	-62.3
51210002 Comptes Courant - 807990	11 327,86	43 343,08	-73.86
51210003 CE - Cpte fournisseurs	692,66	636,63	8.8
51210100 Caisse d'Epargne - 88812	2 658,15	1 580,06	68.23
Total Divers	119 456,96	323 302,37	-63.05
Charges constatées d'avance	29 277,25	14 125,95	107.26
48600000 Charges constatées d'avance	29 277,25	14 125,95	107.26
Total Actif circulant	298 555,94	424 606,22	-29.69
TOTAL ACTIF	408 676,73	560 037,29	-27.03

Bilan passif (détail)

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Bilan Passif	30/06/2023	30/06/2022	%
Capital	326 500,00	326 500,00	
10130000 Capital souscrit appelé, versé	326 500,00	326 500,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	53 000,00	53 000,00	
10410000 Primes d'émission	53 000,00	53 000,00	
Réserve légale	800,00	800,00	
10611000 Réserve légale proprement dite	800,00	800,00	
Autres réserves	146,07	146,07	
10680000 Autres réserves	146,07	146,07	
Report à nouveau	-336 841,33	-178 706,32	88.49
11000000 Report à nouveau (solde créditeur	75 172,62	75 172,62	
11900000 Report à nouveau (solde débiteur)	-412 013,95	-253 878,94	62.29
Résultat de l'exercice	-134 680,18	-158 135,01	-14.83
Résultat de l'exercice	-134 680,18	-158 135,01	-14.83
Capitaux propres	-91 075,44	43 604,74	-308.87
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit	345 386,65	423 540,49	-18.45
16400001 Emprunts-150k	211 983,59	249 411,80	-15.01
16400002 Emprunts -96k	71 361,57	90 494,70	-21.14
16412000 Emprunt PGE	62 041,49	83 633,99	-25.82
Emprunts et dettes financières divers	0,00	458,27	-100
45517400 C/C Raphael Meyfret	0,00	458,27	-100
Emprunts et dettes assimilées	345 386,65	423 998,76	-18.54
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 402,63	66 698,69	58.03
40100000 Fournisseurs	16 386,40	29 572,34	-44.59
40810000 Fournisseurs factures non parvenues	89 016,23	37 126,35	139.77
Dettes fiscales et sociales	42 793,83	24 090,68	77.64
42820000 Dettes provisionnées pour congés	5 155,74	4 945,45	4.25
43100000 Sécurité sociale	3 646,36	3 472,66	5
43700000 AXA Mutuelle	1 277,76	849,10	50.48
43700001 HUMANIS RETRAITE	2 572,39	2 012,54	27.82
43820000 Charges sociales sur congés à pay	1 254,08	1 334,90	-6.05
44210000 Prélèvements à la source (impôt	352,76	125,29	181.55
44551000 TVA à décaisser	2 685,00	567,00	373.54
44571700 TVA collectée 20%	721,19	885,80	-18.58
44571970 TVA collectée 20 % non exigible	19 919,84	2 194,67	807.65
44587000 TVA en attente collectée	1 250,94	4 130,17	-69.71
44860000 Etat Charges à payer	2 689,00	2 719,50	-1.12
44862000 Taxe d'apprentissage à payer	672,86	272,23	147.17
44863000 OPCO Entreprises de Proximité (NC)	595,91	581,37	2.5
Autres dettes	6 169,06	1 644,42	275.15
46700000 Autres comptes débiteurs ou crédi	432,00	432,00	
46700001 Autres comptes débiteurs ou crédi	2 824,84	1 212,42	132.99
47110000 Dépense en attente d'imputation	2 912,22	0,00	NS

Bilan passif (détail)

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Bilan Passif	30/06/2023	30/06/2022	%
Dettes	154 365,52	92 433,79	67
Dettes et produits constatés d'avance	499 752,17	516 432,55	-3.23
Total du Passif	408 676,73	560 037,29	-27.03

Compte de résultat (détail)

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Compte de résultat		30/06/2023	30/06/2022	%
Production vendue (biens)		44 552,38	39 138,34	13.83
70880000	Autres Revenus-Forfait Mensuel Agen	40 650,00	32 110,00	26.6
70880700	Autres Revenus-Divers	0,00	4 945,15	-100
70880800	KW[70880800] 20%	0,00	2 083,19	-100
70889100	Autres Revenus-Divers à refac	3 522,20	0,00	NS
70889101	Autres Revenus-Divers Ã refac France 0%	380,18	0,00	NS
Production vendue (services)		1 057 186,35	817 941,23	29.25
70620000	Commissions Agence	1 048 123,85	817 145,83	28.27
70630000	Commissionement Référence KW	9 062,50	0,00	NS
70810000	Produits des services exploités da	0,00	770,40	-100
70851000	Ports et frais accessoires factur+@	0,00	25,00	-100
	Chiffre d'affaires net	1 101 738,73	857 079,57	28.55
Subventions d'exploitation		12 204,02	11 999,88	1.7
74010000	Subventions d'exploitation	12 204,02	11 999,88	1.7
Reprise amort. prov. et transferts de charges		0,00	855,65	-100
78111000	Repris.s/amort. immob. incorporelle	0,00	855,65	-100
Autres produits d'exploitation		111,51	110,28	1.12
75800000	Produits divers de gestion courante	111,51	110,28	1.12
	Produits d'exploitation	1 114 054,26	870 045,38	28.05
Autres achats et charges externes		1 055 980,65	845 466,66	24.9
60400000	Achats d'études et prestations de	8 729,74	10 021,34	-12.89
60401000	Coaching-Frais de Formation-Divisio	0,00	6,42	-100
60500000	Achats de matériel, équipements e	0,00	24,99	-100
60611000	Fournitures non stockables (électr	4 057,53	3 923,49	3.42
60614000	Café	2 020,34	3 028,51	-33.29
60630000	Fournitures d'entretien et de petit	5 615,08	5 714,07	-1.73
60641000	Coût copies - papier	6 905,05	6 072,15	13.72
61101001	Photos France	3 726,00	3 782,00	-1.48
61321000	Location Locaux	53 417,92	51 145,66	4.44
61350100	Location Copieurs	2 256,00	2 387,68	-5.51
61350500	Location Autres	12 619,08	17 202,37	-26.64
61424000	Charges de copropriété	19 082,50	21 920,47	-12.95
61522000	Nettoyage Bureaux	4 572,21	4 732,92	-3.4
61529000	R+@paration et Maintenance - Autres	225,70	181,60	24.28
61560000	Maintenance	9 345,00	9 295,00	0.54
61561000	Licence d'exploitation	8 124,88	10 988,69	-26.06
61563000	Maintenance logiciel	0,00	300,00	-100
61564000	Frais Maintenance Site	3 250,00	3 628,00	-10.42
61610004	Assurance Emprunt 96K	337,32	112,44	200
61611000	RCE/RCP	1 399,28	797,00	75.57
61615000	Assurance Emprunt 87K€	366,72	366,72	
61615100	Assurance Emprunt 268K€	932,14	932,64	-0.05
61619000	Assurance -Autres	4 945,99	1 686,81	193.22
62220000	Total Commissions Négociateurs (TV	398 941,13	121 530,53	228.26
62220100	Total Commissions Négociateurs (Ho	208 999,44	278 770,48	-25.03
62220200	Commissions payées Inter-Agences	14 740,08	20 056,24	-26.51
62221000	Royalties payées à KW FRANCE/ Rev	68 170,99	62 925,82	8.34
62222000	Participation Growth Sharing à KW	20 692,73	16 014,80	29.21
62223000	Forfait Mensuel par Agent à KW Fra	26 406,00	23 598,00	11.9
62225000	Forfait Mensuel par MC à KW France	1 800,00	1 800,00	
62260100	Cabinet Comptable - Paye	2 386,33	3 536,63	-32.53
62260200	Cabinet Comptable - Comptabilité	6 527,77	10 048,29	-35.04
62260300	Cabinet Comptable - Reporting	3 016,48	1 483,52	103.33
62260500	Cabinet Comptable - Coaching	2 413,19	1 186,81	103.33

Compte de résultat (détail)

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Compte de résultat		30/06/2023	30/06/2022	%
62262000	Consulting	95 982,96	32 298,00	197.18
62264100	Honoraires Juridiques	2 436,90	11 595,83	-78.98
62270000	Frais d'actes et de contentieux	24,00	344,12	-93.03
62280000	Honoraires Divers	1 536,68	36 112,50	-95.74
62311200	Abonnement exploitation site	422,84	635,23	-33.44
62311300	Portails Internet	29 052,99	23 835,43	21.89
62312000	Publicité dans journeaux	0,00	138,21	-100
62312300	Comunity management	3 935,55	3 548,01	10.92
62315000	Objets publicitaires	0,00	6 441,90	-100
62316000	Cartes de visite	133,00	97,90	35.85
62340000	Cadeaux à la clientèle	299,00	207,84	43.86
62361000	Achat de Livres	0,00	21,80	-100
62410000	Transports sur achats	0,00	18,00	-100
62510000	Voyages et déplacements	0,00	1 157,00	-100
62511000	Frais Réunions	2 394,31	8 307,94	-71.18
62512000	Frais Kw Convention	4 150,00	16,67	NS
62513000	Frais Déplacements	2 628,11	8 284,07	-68.28
62514000	Frais Restauration et Invitations	1 379,63	5 648,09	-75.57
62515000	PÃ©age - Carburant	145,75	0,00	NS
62600000	Frais Postaux et de Livraison	44,93	122,60	-63.35
62722000	Services Bancaires	2 214,38	1 900,40	16.52
62811000	Cotisations professionnelles	694,00	0,00	NS
62813000	Adhésions - Autres	681,00	285,40	138.61
62840000	Annonce Frais de recrutement	1 802,00	5 247,63	-65.66
Impôts, taxes et versements assimilés		6 680,14	5 431,35	22.99
63120000	Taxe d'apprentissage	4 683,24	2 381,25	96.67
63330000	Taxe Formation Continue	908,40	626,60	44.97
63511000	CFE	2 898,50	559,50	418.05
63511100	CVAE	-1 810,00	1 864,00	-197.1
Salaires et traitements		123 621,39	114 245,81	8.21
64110000	Salaires, appointements	123 411,10	114 509,65	7.77
64120000	Congés Payés	210,29	-263,84	-179.7
Charges sociales		32 653,17	32 920,86	-0.81
64510000	Cotisations à l'URSSAF	24 542,84	25 134,83	-2.36
64520000	Cotisations aux mutuelles	2 742,08	2 292,96	19.59
64530000	Cotisations aux caisses de retraite	5 449,07	5 821,57	-6.4
64580000	Charges sur Congés Payés	-80,82	-328,50	-75.4
Dot. amort. sur immobilisations		26 073,58	25 050,62	4.08
68111000	Amortissement Travaux Locaux	5 098,60	14 166,41	-64.01
68112000	Dotations aux amortissements sur Im	6 610,10	10 884,21	-39.27
68120000	Amortissement Licence KW	12 000,00	0,00	NS
68121000	Amortissement Frais d'établissemen	2 364,88	0,00	NS
Autres charges d'exploitation		85,91	1 269,65	-93.23
65110000	Redevances pour brevets	0,00	1 076,33	-100
65800000	Charges diverses de gestion courant	85,91	180,12	-52.3
65800001	Charges diverses de gestion courant	0,00	13,20	-100
	Charges d'exploitation	1 245 094,84	1 024 384,95	21.55
	Résultat d'exploitation	-131 040,58	-154 339,57	-15.1
Autres intérêts et produits assimilés		863,23	55,50	NS
76800000	Autres produits financiers	863,23	55,50	NS
	Produits financiers	863,23	55,50	NS

Compte de résultat (détail)

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023 (Bilan)

Compte de résultat		30/06/2023	30/06/2022	%
Intérêts et charges assimilées		4 502,83	4 045,13	11.31
66110000	Intérêts des emprunts 268K€	2 091,05	0,00	NS
66110004	Int+®r+¬t d'Emprunts 96K	596,67	229,86	159.58
66111000	Intérêt d'Emprunts 87K€	538,38	2 538,55	-78.79
66112000	Frais de dossier	1 276,73	1 276,72	
	Charges financières	4 502,83	4 045,13	11.31
	Resultat financier	-3 639,60	-3 989,63	-8.77
	Résultat courant	-134 680,18	-158 329,20	-14.94
Produits exceptionnels op. capital		0,00	2 000,06	-100
77700000	Quote-part des subventions d'invest	0,00	2 000,06	-100
	Produits exceptionnels	0,00	2 000,06	-100
Charges exceptionnelles op. gestion		0,00	1 007,53	-100
67100000	Charges exception. s/opérat.gestion	0,00	656,70	-100
67140000	Créances irrecouvrables	0,00	350,83	-100
Charges exceptionnelles op. capital		0,00	798,34	-100
67500000	Valeurs compt. éléments actif cédés	0,00	798,34	-100
	Charges exceptionnelles	0,00	1 805,87	-100
	Résultat exceptionnel	0,00	194,19	-100
	Bénéfice ou perte	-134 680,18	-158 135,01	-14.83

Grant Thornton

SCP AVOCAGIR
6
Pièce n°

Plaquette annuelle

SARL TEAM BORDEAUX NORD

Exercice clos le 30/06/2022

SARL TEAM BORDEAUX NORD
au capital de 326 500 €
avenue Perier / Avenue de Chavailles
33520 Bruges

Exercice clos le 30/06/2022

Grant Thornton
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
RCS Nanterre B 632 013 843
2 quai Saint Laurent
45000 ORLEANS

SOMMAIRE

1. Comptes annuels

Attestation d'Expert-Comptable 7
Bilan actif 8
Bilan passif 9
Compte de résultat 10
Compte de résultat (suite) 11
Soldes intermédiaires de gestion 12
Annexe 13

2. Détail des comptes

Bilan détaillé 27
Compte de résultat détaillé 31

3. Liasse fiscale 35

ATTESTATION D'EXPERT-COMPTABLE

SARL TEAM BORDEAUX NORD
Exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de SARL TEAM BORDEAUX NORD pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué les diligences prévues par la norme de présentation définie par l'Ordre des Experts-comptables.

A la date de nos travaux qui ne constituent ni un audit, ni un examen limité et à l'issue de ceux-ci, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 19 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en Euro
Total bilan	561 740
Chiffre d'affaires	857 080
Résultat net comptable (Perte)	**-158 135**

Pour Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Fait à NICE
Le 15/11/2022

Signé par
Alexandre Ozararat
393562663562373...

Alexandre OZARARAT
EXPERT-COMPTABLE ASSOCIE

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2022	Net 30/06/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	11 824	2 955	8 870	6 944
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	60 000	23 833	36 167	48 167
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	50 986		50 986	50 986
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	44 008	13 896	30 112	38 704
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	9 297		9 297	8 674
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**176 115**	**40 684**	**135 431**	**153 474**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	**17 544**		**17 544**	
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	38 980		38 980	3 701
Autres créances	22 456		22 456	262 706
Capital souscrit et appelé, non versé	9 900		9 900	
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	323 302		323 302	318 847
Charges constatées d'avance (3)	14 126		14 126	28 997
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**426 308**		**426 308**	**614 251**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**602 424**	**40 684**	**561 740**	**767 725**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	30/06/2022	30/06/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	326 500	300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	53 000	
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	800	800
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	146	146
Report à nouveau	-178 706	75 173
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-158 135**	**-253 879**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**43 605**	**122 240**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	423 540	334 467
Emprunts et dettes financières diverses (3)	458	67 413
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 370	226 213
Dettes fiscales et sociales	24 091	16 316
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 675	1 077
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	**518 135**	**645 485**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**561 740**	**767 725**
(1) Dont à plus d'un an (a)	345 387	334 467
(1) Dont à moins d'un an (a)	172 748	311 019
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	30/06/2022	30/06/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				139
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	857 080		857 080	102 999
Chiffre d'affaires net	**857 080**		**857 080**	**103 138**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			12 000	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			856	
Autres produits			110	
Total produits d'exploitation (I)			**870 045**	**103 138**
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			845 467	243 258
Impôts, taxes et versements assimilés			5 431	1 008
Salaires et traitements			114 246	77 690
Charges sociales			32 921	23 824
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			25 051	17 738
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1 270	-14
Total charges d'exploitation (II)			**1 024 385**	**363 504**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-154 340**	**-260 366**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			56	
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			**56**	
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			4 045	1 354
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**4 045**	**1 354**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-3 990**	**-1 353**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**-158 329**	**-261 719**

Compte de résultat (suite)

	30/06/2022	30/06/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		469
Sur opérations en capital	2 000	8 500
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	**2 000**	**8 969**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 008	1 128
Sur opérations en capital	798	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	**1 806**	**1 128**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**194**	**7 840**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	**872 101**	**112 107**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**1 030 236**	**365 986**
BENEFICE OU PERTE	**-158 135**	**-253 879**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		*14*
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Soldes intermédiaires de gestion

	du 01/07/21 au 30/06/22 12 mois	%	du 01/07/20 au 30/06/21 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Ventes de marchandises			139	100,00	-139	-100,00
MARGE COMMERCIALE			**139**	**100,00**	**-139**	**-100,00**
Production vendue	857 080	100,00	102 999	99,87	754 080	732,12
PRODUCTION TOTALE DE L'EXERCICE	**857 080**	**100,00**	**102 999**	**99,87**	**754 080**	**732,12**
PROD + VENTES DE MARCHANDISES	**857 080**	**100,00**	**103 138**	**100,00**	**753 942**	**731,00**
Sous-traitance directe	10 053	1,17	8 153	7,91	1 899	23,30
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	**847 027**	**98,83**	**94 846**	**91,96**	**752 181**	**793,06**
MARGE BRUTE GLOBALE	**847 027**	**98,83**	**94 984**	**92,09**	**752 042**	**791,75**
Autres achats et charges externes	835 414	97,47	235 105	227,95	600 309	255,34
VALEUR AJOUTEE	**11 613**	**1,35**	**-140 120**	**-135,86**	**151 733**	**-108,29**
Subventions d'exploitation	12 000	1,40			12 000	
Impôts, taxes et verst assimilés	5 431	0,63	1 008	0,98	4 424	439,04
Charges de personnel	147 167	17,17	101 514	98,43	45 653	44,97
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	**-128 985**	**-15,05**	**-242 642**	**-235,26**	**113 657**	**-46,84**
Reprises s/ charges et Transferts	856	0,10			856	
Autres produits	110	0,01			110	NS
Dot. amortissements et provisions	25 051	2,92	17 738	17,20	7 312	41,22
Autres charges	1 270	0,15	-14	-0,01	1 284	NS
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-154 340**	**-18,01**	**-260 366**	**-252,44**	**106 026**	**-40,72**
Produits financiers	56	0,01			55	NS
Charges financières	4 045	0,47	1 354	1,31	2 692	198,84
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**-158 329**	**-18,47**	**-261 719**	**-253,76**	**103 390**	**-39,50**
Produits exceptionnels	2 000	0,23	8 969	8,70	-6 969	-77,70
Charges exceptionnelles	1 806	0,21	1 128	1,09	678	60,05
Résultat exceptionnel	**194**	**0,02**	**7 840**	**7,60**	**-7 646**	**-97,52**
RESULTAT DE L'EXERCICE	**-158 135**	**-18,45**	**-253 879**	**-246,16**	**95 744**	**-37,71**

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SARL TEAM BORDEAUX NORD

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2022, dont le total est de 561 740 Euro
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 158 135 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 11/10/2022 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/06/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euro.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

* Concessions, logiciels et brevets : 5 ans
* Agencements des constructions : 10 à 20 ans
* Matériel de bureau : 3 à 5 ans
* Matériel informatique : 3 ans
* Mobilier : 5 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.
L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	8 240	3 584		11 824
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	60 000			60 000
Immobilisations incorporelles	**68 240**	**3 584**		**71 824**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	50 986			50 986
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	43 660	2 743	2 395	44 008
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**94 646**	**2 743**	**2 395**	**94 994**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	8 674	623		9 297
Immobilisations financières	**8 674**	**623**		**9 297**
ACTIF IMMOBILISE	**171 560**	**6 950**	**2 395**	**176 115**

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	3 584	2 743	623	6 950
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	**3 584**	**2 743**	**623**	**6 950**
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		2 395		2 395
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		**2 395**		**2 395**

Immobilisations incorporelles

Frais d'établissement

	Valeurs nettes	Taux (en %)
Frais de constitution	8 869	20,00
Frais de premier établissement		
Frais d'augmentation de capital		
Total	**8 870**	

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	1 296	1 659		2 955
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 833	12 000		23 833
Immobilisations incorporelles	**13 129**	**13 659**		**26 788**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	4 957	2 242		7 199
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier		6 697		6 697
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	**4 957**	**8 939**		**13 896**
ACTIF IMMOBILISE	**18 086**	**22 597**		**40 684**

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 94 759 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	9 297		9 297
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	38 980	38 980	
Autres	22 456	22 456	
Capital souscrit - appelé, non versé	9 900	9 900	
Charges constatées d'avance	14 126	14 126	
Total	**94 759**	**85 462**	**9 297**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	24 781
Total	**24 781**

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 326 500,00 Euro décomposé en 3 265 titres d'une valeur nominale de 100,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	3 000	100,00
Titres émis pendant l'exercice	265	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	3 265	100,00

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 518 135 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	423 540	78 154	286 519	58 868
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 370	67 370		
Dettes fiscales et sociales	24 091	24 091		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	3 134	3 134		
Produits constatés d'avance				
Total	**518 135**	**172 748**	**286 519**	**58 868**
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	117 133			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	28 060			
(**) Dont envers les associés	458			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 458 Euro.

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	37 126
Dettes provisionnées pour congés	4 945
Charges sociales sur congés à pay	1 335
Etat Charges à payer	2 720
Taxe d apprentissage à payer	272
OPCO Entreprises de Proximité (NC)	581
Total	**46 980**

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d avance	14 126		
Total	**14 126**		

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/06/2022
Commissions Agence	817 146
Forfait Agents	32 100
Autres revenus divers	7 834
TOTAL	**857 080**

Le montant du chiffre d'affaires lié à des ventes dont la date de signature de l'acte authentique est sur l'exercice 2022/2023 mais avec des conditions suspensives levées au 30 juin 2022 s'élève à 143 125 €.

Bilan détaillé

ACTIF

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2022	Net 30/06/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
20100000 - Frais d'établissement	11 824,40		11 824,40	8 240,00
28010000 - Frais d'établissement (même venti		2 954,65	-2 954,65	-1 296,09
	11 824,40	2 954,65	8 869,75	6 943,91
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
20500000 - Concessions et similaires, brevets,	60 000,00		60 000,00	60 000,00
28050000 - Concessions et droits similaires, b		23 833,33	-23 833,33	-11 833,33
	60 000,00	23 833,33	36 166,67	48 166,67
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
21350000 - Installations générales - agencem	50 986,20		50 986,20	50 986,20
	50 986,20		50 986,20	50 986,20
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
21830000 - Matériel de bureau et matériel in	18 158,22		18 158,22	20 553,22
21840000 - Mobilier	25 849,73		25 849,73	23 106,94
28181000 - PROV DAP TRVX		7 199,41	-7 199,41	-4 956,58
28183000 - Amort.mat.bureau et info.		3 485,06	-3 485,06	
28184000 - PROV DAP MOBILIER		3 211,86	-3 211,86	
	44 007,95	13 896,33	30 111,62	38 703,58
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
27500000 - Dépôts et cautionnements versés.	9 296,83		9 296,83	8 674,00
	9 296,83		9 296,83	8 674,00
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**176 115,38**	**40 684,31**	**135 431,07**	**153 474,36**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
40910000 - Fournisseurs - acomptes s/commandes	17 544,36		17 544,36	
	17 544,36		**17 544,36**	
Créances (3)				

Bilan détaillé

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2022	Net 30/06/2021
Clients et comptes rattachés				
41100001 - Clients	14 199,00		14 199,00	
41810000 - Clients - Factures à établir	24 781,01		24 781,01	3 701,02
	38 980,01		38 980,01	3 701,02
Autres créances				
40100000 - Fournisseurs				105 367,38
40100001 - Fournisseurs	671,24		671,24	118 650,94
42700000 - Saisie Arret				1 003,83
43700002 - EDENRED	600,00		600,00	
44562100 - TVA déductible sur immobilisations	33,56		33,56	185,24
44566100 - TVA déductible	14 088,80		14 088,80	22 163,03
44566200 - TVA déductible non exigible	4 069,79		4 069,79	6 169,40
44567000 - Crédit de TVA à reporter				3 059,00
44571970 - TVA collectée 20 % non exigible				556,82
44583000 - Remboursement de TVA demandé				610,00
44586000 - Taxes sur le chiffre d'affaires sur				270,00
44586001 - TVA en attente déductible	1 554,90		1 554,90	833,90
45517500 - C/C Felix and Co	1 437,48		1 437,48	
45580000 - Intérêts courus compte courant				3 836,14
	22 455,77		22 455,77	262 705,68
Capital souscrit et appelé, non versé				
45620000 - Apporteurs - Capital appelé, non v	9 900,00		9 900,00	
	9 900,00		9 900,00	
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
51210000 - Compte Bancaire - 43205	500,10		500,10	
51210001 - Compte Excédent - 808091	277 242,50		277 242,50	231 117,73
51210002 - Comptes Courant - 807990	43 343,08		43 343,08	17 973,01
51210003 - CE - Cpte fournisseurs	636,63		636,63	10 000,00
51210004 - Caissse d'Epargne 10953				59 700,00
51210100 - Caisse d'Epargne - 88812	1 580,06		1 580,06	56,46
	323 302,37		323 302,37	318 847,20
Charges constatées d'avance (3)				
48600000 - Charges constatées d'avance	14 125,95		14 125,95	28 996,70
	14 125,95		14 125,95	28 996,70
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**426 308,46**		**426 308,46**	**614 250,60**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**602 423,84**	**40 684,31**	**561 739,53**	**767 724,96**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan détaillé

PASSIF

	30/06/2022	30/06/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital		
10130000 - Capital souscrit appelé, versé	326 500,00	300 000,00
	326 500,00	300 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
10410000 - Primes d'émission	53 000,00	
	53 000,00	
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
10611000 - Réserve légale proprement dite	800,00	800,00
	800,00	800,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
10680000 - Autres réserves	146,07	146,07
	146,07	146,07
Report à nouveau		
11000000 - Report à nouveau (solde créditeur	75 172,62	75 172,62
11900000 - Report à nouveau (solde débiteur)	-253 878,94	
	-178 706,32	75 172,62
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-158 135,01**	**-253 878,94**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**43 604,74**	**122 239,75**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
16400001 - Emprunts-150k	249 411,80	150 866,60
16400002 - Emprunts -96k	90 494,70	96 600,00
16412000 - Emprunt PGE	83 633,99	87 000,00
	423 540,49	334 466,60
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
45517400 - C/C Raphael Meyfret	458,27	5 608,27
45517500 - C/C Felix and Co		2 105,08
45620000 - Apporteurs - Capital appelé. non v		59 700,00
	458,27	67 413,35
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40100000 - Fournisseurs		105 367,38

Bilan détaillé

	30/06/2022	30/06/2021
40100001 - Fournisseurs	30 243,58	114 221,84
40810000 - Fournisseurs factures non parvenues	37 126,35	6 623,42
	67 369,93	226 212,64
Dettes fiscales et sociales		
42820000 - Dettes provisionnées pour congés	4 945,45	5 209,29
43100000 - Sécurité sociale	3 472,66	2 734,55
43700000 - AXA Mutuelle	849,10	593,17
43700001 - HUMANIS RETRAITE	2 012,54	2 041,81
43820000 - Charges sociales sur congés à pay	1 334,90	1 663,40
44210000 - Prélèvements à la source (Impôt	125,29	485,85
44551000 - TVA à décaisser	567,00	
44571700 - TVA collectée 20%	885,80	1 811,48
44571970 - TVA collectée 20 % non exigible	2 194,67	
44587000 - TVA en attente collectée	4 130,17	616,84
44860000 - Etat Charges à payer	2 719,50	296,00
44862000 - Taxe d'apprentissage à payer	272,23	435,67
44863000 - OPCO Entreprises de Proximité (NC)	581,37	427,56
	24 090,68	16 315,62
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
41100001 - Clients	1 031,00	65,00
46700000 - Autres comptes débiteurs ou crédi	432,00	432,00
46700001 - Autres comptes débiteurs ou crédi	1 212,42	
46710000 - Compte Séquestre		580,00
	2 675,42	1 077,00
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	**518 134,79**	**645 485,21**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**561 739,53**	**767 724,96**
(1) Dont à plus d'un an (a)	345 386,65	334 466,60
(1) Dont à moins d'un an (a)	172 748,14	311 018,61
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat détaillé

	France	Exportations et livraisons intracom.	30/06/2022	30/06/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
70710000 - Ventes de Marchandi				138,50
				138,50
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
70620000 - Commissions Agence	817 145,83		817 145,83	76 958,32
70630000 - Commissionement Ré				937,50
70810000 - Produits des services	770,40		770,40	825,60
70851000 - Ports et frais accessoi	25,00		25,00	
70880000 - Autres Revenus-Forfa	32 110,00		32 110,00	23 465,00
70880700 - Autres Revenus-Diver	4 945,15		4 945,15	
70880800 - KW[70880800] 20%	2 083,19		2 083,19	
70889100 - Autres Revenus-Diver				812,83
	857 079,57		857 079,57	102 999,25
Chiffre d'affaires net	**857 079,57**		**857 079,57**	**103 137,75**

	30/06/2022	30/06/2021
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
74010000 - Subventions d'exploitation	11 999,88	
	11 999,88	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
78111000 - Repris.s/amort. immob. incorporelle	855,65	
	855,65	
Autres produits		
75800000 - Produits divers de gestion courante	110,28	0,02
	110,28	0,02
Total produits d'exploitation (I)	**870 045,38**	**103 137,77**
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)		
60400000 - Achats d'études et prestations de	10 021,34	7 378,00
60401000 - Coaching-Frais de Formation-Divisio	6,42	165,40
60500000 - Achats de matériel, équipements e	24,99	610,00
60611000 - Fournitures non stockables (électr	3 923,49	745,39
60614000 - Café	3 028,51	4 213,15
60630000 - Fournitures d'entretien et de petit	5 714,07	8 259,53
60640000 - Achats fournitures administratives		2 812,65
60641000 - Coût copies - papier	6 072,15	2 489,67
61101001 - Photos France	3 782,00	525,00
61321000 - Location Locaux	51 145,66	49 927,01
61322000 - Domiciliation		-750,00
61350100 - Location Copieurs	2 387,68	
61350500 - Location Autres	17 202,37	8 983,37
61424000 - Charges de copropriété	21 920,47	4 591,13
61521000 - Entretien Bureaux		3 111,42

Compte de résultat détaillé

	30/06/2022	30/06/2021
61522000 - Nettoyage Bureaux	4 732,92	1 144,09
61529000 - R+®paration et Maintenance - Autres	181,60	
61560000 - Maintenance	9 295,00	2 145,00
61561000 - Licence d'exploitation	10 988,69	11 485,03
61563000 - Maintenance logiciel	300,00	
61564000 - Frais Maintenance Site	3 628,00	740,00
61610004 - Assurance Emprunt 96K	112,44	
61611000 - RCE/RCP	797,00	3 629,42
61615000 - Assurance Emprunt 87K€	366,72	61,12
61615100 - Assurance Emprunt 268K€	932,64	474,09
61619000 - Assurance -Autres	1 686,81	-587,77
62220000 - Total Commissions Négociateurs (TV	121 530,53	4 083,75
62220100 - Total Commissions Négociateurs (Ho	278 770,48	32 721,57
62220200 - Commissions payées Inter-Agences	20 056,24	741,00
62221000 - Royalties payées à KW FRANCE/ Rev	62 925,82	12 923,34
62222000 - Participation Growth Sharing à KW	16 014,80	1 537,09
62223000 - Forfait Mensuel par Agent à KW Fra	23 598,00	14 742,00
62225000 - Forfait Mensuel par MC à KW France	1 800,00	1 200,00
62260100 - Cabinet Comptable - Paye	3 536,63	2 371,38
62260200 - Cabinet Comptable - Comptabilité	10 048,29	10 886,17
62260300 - Cabinet Comptable - Reporting	1 483,52	
62260500 - Cabinet Comptable - Coaching	1 186,81	
62261000 - Honoraires juridiques		235,36
62262000 - Consulting	32 298,00	
62264000 - Commissions agents co.		400,00
62264100 - Honoraires Juridiques	11 595,83	706,65
62270000 - Frais d'actes et de contentieux	344,12	696,67
62280000 - Honoraires Divers	36 112,50	2 696,65
62311200 - Abonnement exploitation site	635,23	129,98
62311300 - Portails Internet	23 835,43	14 886,08
62312000 - Publicité dans journeaux	138,21	381,02
62312300 - Comunity management	3 548.01	2 401,76
62314000 - Publicité Panneaux d'affichage		112,00
62315000 - Objets publicitaires	6 441,90	1 227,25
62316000 - Cartes de visite	97,90	928,40
62318000 - Flyers		470,80
62319600 - Autres frais de publicité		432,00
62340000 - Cadeaux à la clientèle	207,84	63,33
62361000 - Achat de Livres	21,80	322,27
62410000 - Transports sur achats	18,00	
62510000 - Voyages et déplacements	1 157,00	1 728,06
62511000 - Frais Réunions	8 307,94	1 557,18
62512000 - Frais Kw Convention	16,67	3 891,67
62513000 - Frais Déplacements	8 284,07	2 966,16
62514000 - Frais Restauration et Invitations	5 648,09	7 447,53
62600000 - Frais Postaux et de Livraison	122,60	175,01
62722000 - Services Bancaires	1 900,40	1 302,32
62813000 - Adhésions - Autres	285,40	771,70
62840000 - Annonce Frais de recrutement	5 247,63	3 969,24
	845 466,66	243 258,09
Impôts, taxes et versements assimilés		
63120000 - Taxe d'apprentissage	2 381,25	578,58
63330000 - Taxe Formation Continue	626,60	427,56
63511000 - CFE	559,50	

Compte de résultat détaillé

	30/06/2022	30/06/2021
63511100 - CVAE	1 864,00	
63580000 - Taxes - Autres		1,45
	5 431,35	1 007,59
Salaires et traitements		
64110000 - Salaires, appointements	114 509,65	72 480,88
64120000 - Congés Payés	-263,84	5 209,29
	114 245,81	77 690,17
Charges sociales		
64510000 - Cotisations à l'URSSAF	25 134,83	16 680,88
64520000 - Cotisations aux mutuelles	2 292,96	1 414,94
64530000 - Cotisations aux caisses de retraite	5 821,57	4 064,42
64580000 - Charges sur Congés Payés	-328,50	1 663,40
	32 920,86	23 823,64
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
68111000 - Amortissement Travaux Locaux	14 166,41	4 608,78
68111001 - Immobilisations incorporelle		13 129,42
68112000 - Dotations aux amortissements sur Im	10 884,21	
	25 050,62	17 738,20
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges		
65110000 - Redevances pour brevets	1 076,33	
65800000 - Charges diverses de gestion courant	180,12	-14,04
65800001 - Charges diverses de gestion courant	13,20	
	1 269,65	-14,04
Total charges d'exploitation (II)	**1 024 384,95**	**363 503,65**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**-154 339,57**	**-260 365,88**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (3)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
76800000 - Autres produits financiers	55,50	0,32
	55,50	0,32
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total produits financiers (V)	**55,50**	**0,32**
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		
66110000 - Intérêts des emprunts 268K€		512,95
66110004 - Int+®r+¬t d'Emprunts 96K	229,86	
66111000 - Intérêt d'Emprunts 87K€	2 538,55	106,12
66112000 - Frais de dossier	1 276,72	734,56
	4 045,13	1 353,63
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total charges financières (VI)	**4 045,13**	**1 353,63**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**-3 989,63**	**-1 353,31**

Compte de résultat détaillé

	30/06/2022	30/06/2021
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	**-158 329,20**	**-261 719,19**

	30/06/2022	30/06/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
77100000 - Produits exceptionnels		454,61
77200000 - (Compte pour enregistrer, en cours		14,03
		468,64
Sur opérations en capital		
77700000 - Quote-part des subventions d'invest	2 000,06	8 499,94
	2 000,06	8 499,94
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	**2 000,06**	**8 968,58**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
67100000 - Charges exception. s/opérat.gestion	656,70	
67140000 - Créances irrecouvrables	350,83	1 128,33
	1 007,53	1 128,33
Sur opérations en capital		
67500000 - Valeurs compt. éléments actif cédés	798,34	
	798,34	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	**1 805,87**	**1 128,33**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**194,19**	**7 840,25**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	**872 100,94**	**112 106,67**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**1 030 235,95**	**365 985,61**
BENEFICE OU PERTE	**-158 135,01**	**-253 878,94**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		*14,03*
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065-SD
2022

Exercice ouvert le	01/07/2021	et clos le	30/06/2022	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime Réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case					

Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209–0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social :
SARL TEAM BORDEAUX NORD	
SIRET 4 4 8 0 1 0 9 2 6 0 0 0 4 7	
Adresse du principal établissement:	**Ancienne adresse en cas de changement:**
avenue Perier / Avenue de Chavailles 33520 Bruges	

REGIME FISCAL DES GROUPES

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITE

Activités exercées : Agences immobilières

Si vous avez changé d'activité, cochez la case

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf.notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal

Bénéfice imposable au taux normal

Bénéfice imposable à 15 % : 0

Déficit : 158 135

Résultat net de cession, de concession ou de sous–concession, des brevets et droits de propriété industrielle assimilés au taux de 10%

2 Plus–values

PV à long terme imposables à 15 %

PV à long terme imposables à 19%

Autres PV imposables à 19%

PV à long teme imposables à 0%

PV exonérées art. 238*quindecies*

3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

Entreprises nouvelles art. 44 *sexies*

Jeunes entreprises innovantes

Zones franches urbaines Territoire entrepreneur, art 44 *octies* A

Entreprises nouvelles art. 44 *septies*

Bassins urbains à dynamiser (BUD), art 44 *sexdecies*

Zones franches d'activités art. 44 *quaterdecies*

Autres dispositifs

Zone de Restructuration de la défense, art. 44 *terdecies*

Sociétés d'investissements immobiliers cotées

Zone de développement prioritaire, art. 44 *sepdecies*

Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou – selon le cas)

Plus–values exonérées relevant du taux à 15 %

4 Option pour le crédit d'impôt outre–mer : Dans le secteur productif, art. 244 quater W

D IMPUTATIONS (cf.notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt

2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre–Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf.notice de la déclaration n°2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,5%

F ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNEES AU DEPOT DE LA DECLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4

1 – Si entreprise soumise au dépôt de la déclaration pays par pays n°2258–SD (art. 223–I–1 *quinquies* C), cocher la case

2 – Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n°2258–SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée :

3 – Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n°2258–SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C–I–2), cocher la case dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe :

G COMPTABILITE INFORMATISEE

L'entreprise dispose–t–elle d'une comptabilité informatisée ? OUI Si oui, indication du logiciel utilisé : Cegid Expert Comptabilité

Nom et coordonnées ECF Viseur conventionné Visa : CGA

– du prestataire :

– du comptable : GRANT THORNTON
2 quai Saint Laurent 45000 ORLEANS *Tél :* 02.38.24.12.00

– du conseil : *Tél :*

– du CGA ou du viseur conventionné : *Tél :*

– N° d'agrément :

Cegid Group

Formulaire obligatoire
(art. 223 du Code général des impôts)

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS
ANNEXE A LA DÉCLARATION N° 2065

N° 2065 bis-SD
2022

H RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS

Montant global brut des distributions (1)	Payées par la société elle-même	a		Payées par un établissement chargé du service des titres	b

Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) (2)	(c)	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées	(d)	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)	(e)	
	(f)	
	(g)	
	(h)	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)	(i)	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI	(j)	
Montant des revenus répartis (5) **Total (a à h)**		

I RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS

(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI) : – SARL – tous les associés ; – SCA – associés gérants ; – SNC ou SCS – associés en nom ou commandités ; – SEP et sté de copropriétaires de navires – associés, gérants ou coparticipants.	Pour les S.A.R.L. : Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société. Montant des sommes versées : à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement : Indemnités forfaitaires	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement : Remboursements	à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6 : Indemnités forfaitaires	à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6 : Remboursements
1	2	3	4	5	6	7	8

J DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION

RÉMUNÉRATIONS		
	Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (a)	
	Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (b)	

	à 0 %	à 15 %	à 19 %
MVLT imposées			
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice			
MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice			
MVLT réalisée au cours de l'exercice			
MVLT restant à reporter			

L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BENEFICIAIRES DE DONS

Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice	
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice	

Cegid Group

(1) **BILAN - ACTIF** DGFiP N° 2050 2022

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* : 12

Adresse de l'entreprise : avenue Perier / Avenue de Chavailles 33520 Bruges — Durée de l'exercice précédent* : 12

Numéro SIRET* : 4 4 8 0 1 0 9 2 6 0 0 0 4 7 — Néant ☐ *

Exercice N clos le, 30/06/2022

				Brut 1		Amortissements, provisions 2	Net 3
		Capital souscrit non appelé (I)	AA				
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	11 824	AC	2 954	8 869
		Frais de développement *	CX		CQ		
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	60 000	AG	23 833	36 166
		Fonds commercial (1)	AH		AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO		
		Constructions	AP	50 986	AQ		50 986
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
		Autres immobilisations corporelles	AT	44 007	AU	13 896	30 111
		Immobilisations en cours	AV		AW		
		Avances et acomptes	AX		AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
		Autres participations	CU		CV		
		Créances rattachées à des participations	BB		BC		
		Autres titres immobilisés	BD		BE		
		Prêts	BF		BG		
		Autres immobilisations financières*	BH	9 296	BI		9 296
		TOTAL (II)	BJ	176 115	BK	40 684	135 431
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN		BO		
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
		Marchandises	BT		BU		
		Avances et acomptes versés sur commandes	BV	17 544	BW		17 544
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	38 980	BY		38 980
		Autres créances (3)	BZ	22 455	CA		22 455
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB	9 900	CC		9 900
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE		
		Disponibilités	CF	323 302	CG		323 302
Comptes de régularisation		Charges constatées d'avance (3)*	CH	14 125	CI		14 125
		TOTAL (III)	CJ	426 308	CK		426 308
		Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW				
		Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
		Ecarts de conversion actif* (VI)	CN				
		TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	602 423	1A	40 684	561 739

Renvois : (1) Dont droit au bail : — (2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP — (3) Part à plus d'un an CR

Clause de réserve de propriété :* Immobilisations : — Stocks : — Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(2) **BILAN - PASSIF avant répartition** DGFiP N° 2051 2022

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

			Exercice N
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 326 500)	DA	326 500
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	53 000
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	800
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	146
	Report à nouveau	DH	(178 706)
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(158 135)
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	43 604
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
	Avances conditionnées	DN	
	TOTAL (II)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	
	Provisions pour charges	DQ	
	TOTAL (III)	DR	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	423 540
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	458
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	67 369
	Dettes fiscales et sociales	DY	24 090
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	
	Autres dettes	EA	2 675
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	
	TOTAL (IV)	EC	518 134
	Ecarts de conversion passif* **(V)**	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	561 739

RENVOIS				
(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
		Ecart de réévaluation libre	1D	
		Réserve de réévaluation (1976)	1E	
(3)	Dont réserve spéciale des plus–values à long terme *		EF	
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	172 748
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

3 **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)** DGFiP N° 2052 2022

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

			Exercice N				
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC	
	Production vendue biens *	FD		FE		FF	
	Production vendue services *	FG	857 079	FH		FI	857 079
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	857 079	FK		FL	857 079
	Production stockée*					FM	
	Production immobilisée*					FN	
	Subventions d'exploitation					FO	11 999
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	855
	Autres produits (1) (11)					FQ	110
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	870 045
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS	
	Variation de stock (marchandises)*					FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	845 466
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	5 431
	Salaires et traitements*					FY	114 245
	Charges sociales (10)					FZ	32 920
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations – dotations aux amortissements*					GA	25 050
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations – dotations aux provisions*					GB	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	
	Autres charges (12)					GE	1 269
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	1 024 384
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(154 339)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* **(III)**					GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré* **(IV)**					GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	55
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	
	Différences positives de change					GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO	
	Total des produits financiers (V)					GP	55
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	4 045
	Différences négatives de change					GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT	
	Total des charges financières (VI)					GU	4 045
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(3 989)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(158 329)

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

4 **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (suite)**

DGFiP N° 2053 2022

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD

Néant ☐ *

			Exercice N
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	2 000
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	2 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	1 007
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	798
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	1 805
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	194
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**(IX)**	HJ	
Impôts sur les bénéfices *	**(X)**	HK	
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	872 100
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	1 030 235
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	(158 135)

RENVOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY	
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G	
(3) Dont	– Crédit-bail mobilier *	HP	
	– Crédit-bail immobilier	HQ	
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H	
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)	HX	
(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
(9)	Dont transferts de charges	A1	
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	1 076
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6	obligatoires A9	
	Dont cotisations facultatives Madelin A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8	

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :

	Exercice N	
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	350	
Autres charges exceptionnelles sur operations de gestion	656	
Valeurs comptables des éléments d'actif cedés	798	
Subventions d'investissement virées au résultat		2 000

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :

	Exercice N	
	Charges antérieures	Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

Cocher la case si vous souhaitez remplir le renvoi 8 avec les données saisies ci-dessous [X]

Cocher la case si vous souhaitez l'affectation des charges et produits antérieurs par nature [ ]

Si la case est cochée, le montant de la colonne "A" sera ajouté à la rubrique de la liasse fiscale.
Si la case n'est pas cochée, les montants sont déjà intégrés dans la rubrique de la liasse fiscale.

Désignation	672 - 772 A	Montants débiteurs B	Montants créditeurs C	Total A + B - C
CHARGES				
Achats de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Sous-traitance				
Crédit-bail mobilier				
Crédit-bail immobilier				
Location, charges locatives				
Personnel extérieur				
Autres achats et charges externes				
Impôts et taxes				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Autres charges d'exploitation				
TOTAL				
Intérêts et charges assimilés				
Impôts sur les bénéfices				
PRODUITS				
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Transferts de charges				
Autres produits d'exploitation				
TOTAL				
Produits financiers				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				

Les colonnes B et C ne sont à servir que pour les charges et produits non comptabilisés en 672 et 772

Cegid Group

OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

Cocher la case si vous souhaitez remplir le renvoi 7 avec les données saisies ci-dessous [X]

Désignation	Montants
DETAIL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Pénalités sur marchés	
Pénalités, amendes fiscales et pénales	
Dons, libéralités	
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	350
Subventions accordées	
Rappel d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	656
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	798
Autres charges	
Amortissements des immobilisations	
Amortissements dérogatoires	
Autres provisions réglementées sur immobilisations	
Provisions réglementées sur stocks	
Autres provisions réglementées	
Provisions pour risques et charges	
Provisions pour dépréciation	
TOTAL	1 805
DETAIL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Dédits et pénalités perçus sur achats et sur ventes	
Libéralités perçues	
Rentrées sur créances amorties	
Subventions d'équilibre	
Dégrèvement d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits des cessions d'éléments d'actif	
Subventions d'investissement virées au résultat	2 000
Autres produits	
Amortissements dérogatoires	
Autres provisions réglementées sur immobilisations	
Provisions réglementées sur stocks	
Autres provisions réglementées	
Provisions pour risques et charges	
Provisions pour dépréciation	
Transfert de charges	
TOTAL	2 000

Cegid Group

(5) **IMMOBILISATIONS** — DGFiP N° 2054 2022

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

CADRE A — IMMOBILISATIONS					Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice (1)	Augmentations — Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence (2)	Augmentations — Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste (3)
INCORP.	Frais d'établissement et de développement — TOTAL I			CZ	8 240	D8	D9 3 584
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles — TOTAL II			KD	60 000	KE	KF
CORPORELLES	Terrains			KG		KH	KI
CORPORELLES	Constructions — Sur sol propre	Dont Composants	L9	KJ		KK	KL
CORPORELLES	Constructions — Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1	KM		KN	KO
CORPORELLES	Constructions — Installations générales, agencements et aménagements des constructions *	Dont Composants	M2	KP	50 986	KQ	KR
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels	Dont Composants	M3	KS		KT	KU
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Installations générales, agencements, aménagements divers *			KV		KW	KX
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Matériel de transport*			KY		KZ	LA
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Matériel de bureau et mobilier informatique			LB	43 660	LC	LD 2 742
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Emballages récupérables et divers *			LE		LF	LG
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours			LH		LI	LJ
CORPORELLES	Avances et acomptes			LK		LL	LM
CORPORELLES	TOTAL III			LN	94 646	LO	LP 2 742
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence			8G		8M	8T
FINANCIÈRES	Autres participations			8U		8V	8W
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés			1P		1R	1S
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières			1T	8 674	1U	1V 622
FINANCIÈRES	TOTAL IV			LQ	8 674	LR	LS 622
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				ØG	171 560	ØH	ØJ 6 950

CADRE B — IMMOBILISATIONS			Diminutions — par virement de poste à poste (1)	Diminutions — par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence (2)	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice (3)	Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence — Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice (4)
INCORP.	Frais d'établissement et de développement — TOTAL I	IN		CØ	DØ 11 824	D7
INCORP.	Autres postes d'immobilisations incorporelles — TOTAL II	IO		LV	LW 60 000	1X
CORPORELLES	Terrains	IP		LX	LY	LZ
CORPORELLES	Constructions — Sur sol propre	IQ		MA	MB	MC
CORPORELLES	Constructions — Sur sol d'autrui	IR		MD	ME	MF
CORPORELLES	Constructions — Inst. gales, agencts et am. des constructions	IS		MG	MH 50 986	MI
CORPORELLES	Installations techniques, matériel et outillage industriels	IT		MJ	MK	ML
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Inst. gales., agencts, aménagements divers	IU		MM	MN	MO
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Matériel de transport	IV		MP	MQ	MR
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Matériel de bureau et informatique, mobilier	IW		MS 2 395	MT 44 007	MU
CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles — Emballages récupérables et divers *	IX		MV	MW	MX
CORPORELLES	Immobilisations corporelles en cours	MY		MZ	NA	NB
CORPORELLES	Avances et acomptes	NC		ND	NE	NF
CORPORELLES	TOTAL III	IY		NG 2 395	NH 94 994	NI
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence	IZ		ØU	M7	ØW
FINANCIÈRES	Autres participations	IØ		ØX	ØY	ØZ
FINANCIÈRES	Autres titres immobilisés	I1		2B	2C	2D
FINANCIÈRES	Prêts et autres immobilisations financières	I2		2E	2F 9 296	2G
FINANCIÈRES	TOTAL IV	I3		NJ	NK 9 296	2H
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		I4		ØK 2 395	ØL 176 115	ØM

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

5 bis

TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES

2022
DGFiP N° 2054 *bis*

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Exercice N clos le : 30/06/2022

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation** légale de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD

Néant [X] *

CADRE A

	Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			
			Au cours de l'exercice			
	Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Montant des suppléments d'amortissement (2)	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)	Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)	Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5 (5)]
	1	2	3	4	5	6
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

(1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis j du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.

(2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.

(3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.

(4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.

(5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B
DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	
2 — FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE –	
3 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE =	

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

CADRE A — SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		CY	1 296	EL	1 658	EM		EN	2 954
Fonds commercial		RE		RF		RI		RJ	
Autres immobilisations incorporelles		PE	11 833	PF	12 000	PG		PH	23 833
TOTAL I		RK	13 129	RM	13 658	RN		RO	26 787
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements, aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales., agencements, aménagements divers	QD	4 956	QE	2 242	QF		QG	7 199
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM	6 696	QN		QO	6 696
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL II		QU	4 956	QV	8 938	QW		QX	13 896
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)		ØN	18 086	ØP	22 597	ØQ		ØR	40 684

CADRE B — VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables	DOTATIONS Colonne 1 Différentiel de durée et autres		DOTATIONS Colonne 2 Mode dégressif		DOTATIONS Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		REPRISES Colonne 4 Différentiel de durée et autres		REPRISES Colonne 5 Mode dégressif		REPRISES Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel		Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais établissements	M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6	
Fonds commercial	RP		RQ		RR		RS		RT		RU		RV	
Autres immob. incorporelles	N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1	
TOTAL I	RW		RX		RY		RZ		SB		SC		SD	
Terrains	Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8	
Constructions — Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5		R6	
Constructions — Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3		S4	
Constructions — Ins. gales, agenc et am. des const.	S5		S6		S7		S8		S9		T1		T2	
Inst. techniques mat. et outillage	T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	
Autres immobilisations corporelles — Inst. gales, agenc am. divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6		U7	
Autres immobilisations corporelles — Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4		V5	
Autres immobilisations corporelles — Mat. bureau et inform. mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2		W3	
Autres immobilisations corporelles — Emballages récup. et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9		X1	
TOTAL II	X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participation TOTAL III	NL						NM						NO	
Total général (I+II+III)	NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
Total général non ventilé (NP+NQ+NR)	NW		Total général non ventilé (NS+NT+NU)		NY		Total général non ventilé (NW-NY)		NZ					

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			Z9		Z8	
Primes de remboursement des obligations			SP		SR	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(7) **PROVISIONS INSCRITES AU BILAN** **DGFiP N° 2056 2022**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant [X] *

	Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A–II) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
Provisions pour risques et charges	**TOTAL I**	3Z		TS		TT		TU		
	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations – incorporelles	6A		6B		6C		6D		
	sur immobilisations – corporelles	6E		6F		6G		6H		
	sur immobilisations – titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5		
	sur immobilisations – titres de participation	9U		9V		9W		9X		
	sur immobilisations – autres immobilisations financières (1)*	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9		
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A		
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA		
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD		
	Dont dotations et reprises – d'exploitation			UE		UF				
	Dont dotations et reprises – financières			UG		UH				
	Dont dotations et reprises – exceptionnelles			UJ		UK				

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39–1–5° du C.G.I — 10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

DGFiP N° 2057 2022

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

CADRE A — ÉTAT DES CRÉANCES

			Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT	9 296	UV		UW	9 296
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	38 980		38 980		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée* UO)	Z1					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ	600		600		
	Etat et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices	VM					
	Etat et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	VB	19 747		19 747		
	Etat et autres collectivités publiques — Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN					
	Etat et autres collectivités publiques — Divers	VP					
	Groupe et associés (2)	VC	11 337		11 337		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	671		671		
	Charges constatées d'avance	VS	14 125		14 125		
	TOTAUX	VT	94 758	VU	85 461	VV	9 296
RENVOIS (1)	Montant des — Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	Montant des — Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					

CADRE B — ÉTAT DES DETTES

			Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG				
	à plus d'1 an à l'origine	VH	423 540	78 153	286 519	58 867
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A				
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	67 369	67 369		
Personnel et comptes rattachés		8C	4 945	4 945		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	7 669	7 669		
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	7 777	7 777		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	3 698	3 698		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	458	458		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	2 675	2 675		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2				
Produits constatés d'avance		8L				
TOTAUX		VY	518 134	VZ 172 748	286 519	58 867
RENVOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	117 133	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	28 059	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032		

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

9

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

DGFiP N° 2058-A 2022

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ * — Exercice N, clos le : 30/06/2022

I. RÉINTÉGRATIONS

				BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE			WA	
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)						WB	
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD		Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles	WE		XE	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)	WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	WG			
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option	RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	RB	)		
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI		Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)	XX		XW	
	Amendes et pénalités	WJ		Charges financières (art. 39-1-3° et 212 **bis**) *	XZ			
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*						XY	
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)						I7	
Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE	WL		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI	L7		K7	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme – imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)						I8	
	Moins-values nettes à long terme – imposées au taux de 0 %						ZN	
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs* – Plus-values nettes à court terme						WN	
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs* – Plus-values soumises au régime des fusions						WO	
	Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)						XR	
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3 et 212 du C.G.I.)	SU		Zones d'entreprises* (activité exonérée)	SW		WQ	
				Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro	M8			
	Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage						Y1	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage						Y3	
						TOTAL I	WR	

II. DÉDUCTIONS

				PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE			WS	158 135
	Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *						WT	
	Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)						WU	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme – imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)						WV	
	Plus-values nettes à long terme – imposées au taux de 0 %						WH	
	Plus-values nettes à long terme – imposées au taux de 19%						WP	
	Plus-values nettes à long terme – imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures						WW	
	Plus-values nettes à long terme – imputées sur les déficits antérieurs						XB	
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %						I6	
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*						WZ	
	Régime des sociétés mères et des filiales * Produit net des actions et parts d'intérêts : (Quote-part des frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation	2A				)	XA	
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)						ZX	
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.						ZY	
	Majoration d'amortissement*						XD	
Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Reprise d'entreprises en difficultés (44 *septies*)	K9		Entreprises nouvelles 44 *sexies*	L2		XF	
	Zone franche urbaine -TE (art. 44 octies A)	ØV		Sociétés investissement immobilier cotée (art. 208C)	K3			
	Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies)	PP		Bassin d'emploi à redynamiser (44 *duodecies*)	1F			
				Zone de revitalisation rurale (art. 44 *quindecies*)	PC			
	Jeunes entreprises innovantes (44 *sexies* A)	L5						
	Zone de restructuration de la défense (44 *terdecies*)	PA						
	Zone franche d'activités NG (44 *quaterdecies*)	XC						
	Zone de développement prioritaire (art. 44 *septdecies*)	PB						
	Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)						XS	
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	Dont déduction exceptionnelle (art. 39*decies*)	X9		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* F)	YI		XG	
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* A)	YA		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* G)	YL			
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* B)	YB		Dont déduct° exception. simulateur de conduite (art 39 *decies* E)	YH			
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* C)	YC		Créance dégagée par le report en arrière de déficit	ZI			
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* D)	YD						
	Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage						Y2	
						TOTAL II	XH	158 135

III. RÉSULTAT FISCAL

Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :	bénéfice **(I moins II)**	XI		
	déficit **(II moins I)**		XJ	158 135
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*		ZL		
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*			XL	
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)		XN	XO	158 135

Ceeid Group

(10) **DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES**

DGFiP **N° 2058-B 2022**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

I. SUIVI DES DÉFICITS

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)			K4	253 879
Déficits transférés de plein droit (art. 209–II–2 du CGI)	K4bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)	K4ter	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058–A)			K5	
Déficits reportables (différence K4+K4bis–K5)			K6	253 879
Déficits de l'exercice (tableau 2058 A, ligne XO)			YJ	158 135
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)			YK	412 014

II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES

Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39–1. 1° bis Al. 1er du CGI, dotations de l'exercice	ZT	6 280

III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

(à détailler sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39–1. 1° bis Al. 2 du CGI *	ZV		ZW	
Provisions pour risques et charges *				
	8X		8Y	
	8Z		9A	
	9B		9C	
Provisions pour dépréciation *				
	9D		9E	
	9F		9G	
	9H		9J	
Charges à payer				
	9K		9L	
	9M		9N	
	9P		9R	
	9S		9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :	YN		YO	
		ligne WI		ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 *septies* du CGI)

* Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

Cegid Group

(11) **TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RENSEIGNEMENTS DIVERS**

DGFiP **N° 2058-C 2022**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

ORIGINES				AFFECTATIONS			
Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	75 172		Affectations aux réserves — Réserve légale	ZB		
				— Autres réserves	ZD		
Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(253 878)		Dividendes	ZE		
Prélèvements sur les réserves	ØE			Autres répartitions	ZF		
				Report à nouveau	ZG	(178 706)	
TOTAL I	ØF	(178 706)		(N.B. Le total I doit nécessairement être égal au total II) **TOTAL II**	ZH	(178 706)	

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Exercice N :

ENGAGEMENTS	— Engagements de crédit–bail mobilier (Précisez le prix de revient des biens pris en crédit–bail)	J7		YQ	
	— Engagements de crédit–bail immobilier			YR	
	— Effets portés à l'escompte et non échus			YS	
DÉTAILS DES POSTES — AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	— Sous–traitance			YT	13 834
	— Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8		XQ	92 656
	— Personnel extérieur à l'entreprise			YU	
	— Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)			SS	621 301
	— Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages			YV	
	— Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES	285	ST	117 674
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052			ZJ	845 466
IMPÔTS ET TAXES	— Taxe professionnelle *, CFE, CVAE			YW	2 423
	— Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers)	ZS		9Z	3 007
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052			YX	5 431
T.V.A.	— Montant de la T.V.A. collectée			YY	171 415
	— Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations			YZ	113 305
DIVERS	— Montant brut des salaires *			ØB	114 509
	— Montant de la plus–value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *			ØS	
	— Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *			ZK	%
	— Numéro du centre de gestion agréé *	XP		— **Filiales et participations:** (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)	Si oui cocher 1 Sinon 0 — ZR — 0
	— Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 *bis* du CGI pour l'entreprise donatrice			RG	
	— Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217*octies*			RH	

REGIME DE GROUPE *								
Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15%	JK		Plus-values à 0%	JL	
			Plus-values à 19%	JM		Imputations	JC	
Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15%	JN		Plus-values à 0%	JO	
			Plus-values à 19%	JP		Imputations	JF	
Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale	JH		N° SIRET de la société mère du groupe	JJ				

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058–NOT pour le régime de groupe).

Cegid Group

(12) **DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES** DGFiP **N° 2059-A 2022**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

		Nature et date d'acquisition des éléments cédés* ①	Valeur d'origine* ②	Valeur nette réévaluée* ③	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt ④	Autres amortissements* ⑤	Valeur résiduelle ⑥
I. Immobilisations*	1	Ipad remarKable 2 28/05/2020	2 395		1 596		798
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

		Prix de vente ⑦	Montant global de la plus-value ou de la moins-value ⑧	Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées* — Court terme ⑨	Long terme ⑩ — 19 %	15 % ou 12,8 %	0 %	Plus-values taxables à 19 % (1) ⑪
I. Immobilisations*	1		(798)	(798)				
	2							
	3							
	4							
	5							
	6							
	7							
	8							
	9							
	10							
	11							
	12							
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés		+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés		+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale		+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée		+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice						
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme						
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe) *						
		CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑨		(798)				
		CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19de la colonne) ⑩		(A)		(B) (ventilation par taux)		(C)
		CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % ⑪						

Cegid Group

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

(13) **AFFECTATION DES PLUS-VALUES A COURT TERME ET DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT**

DGFiP **N° 2059-B 2022**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant [X] *

A ÉLÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME

(à l'exclusion des plus–values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie				
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	sur 10 ans				
	sur une durée différente (art 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
	TOTAL 1				

	Imposition répartie		Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	sur 3 ans au titre de	N-1				
		N-2				
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de :	N-1				
		N-2				
		N-3				
		N-4				
		N-5				
		N-6				
		N-7				
		N-8				
		N-9				
	TOTAL 2					

B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

Cette rubrique ne comprend pas les plus–values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

☐ Plus–values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)

☐ Plus–values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
TOTAL				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(14) **SUIVI DES MOINS-VALUES A LONG TERME** DGFiP **N° 2059-C 2022**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant [X] *

Rappel de la plus ou moins–value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 12,8 % ❷ .	
Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*–0 bis du CGI) ❶ *.	
Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a *sexies*–0 du CGI) ❶ *.	

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés
❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ①		Moins-values à 12,8 % ②	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 % ③	Solde des moins-values à 12,8 % ④
Moins–values nettes	N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1			
	N-2			
	N-3			
	N-4			
	N-5			
	N-6			
	N-7			
	N-8			
	N-9			
	N-10			

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ①		Moins-values À 19 % ou à 15 % ②	Moins-values À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice ③	Imputations sur les plus-values à long terme À 15 % ④	Imputations sur le résultat de l'exercice ⑤	Solde des moins-values à reporter col ⑥=②+③-④-⑤ ⑥
Moins-values nettes	N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1					
	N-2					
	N-3					
	N-4					
	N-5					
	N-6					
	N-7					
	N-8					
	N-9					
	N-10					

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032–NOT–SD

Cegid Group

(15) **RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS VALUES A LONG TERME**
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS

DGFiP N° 2059-D 2022

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD

Néant [X] *

I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N

		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à **10** %	taxées à **15** %	taxées à **18** %	taxées à **19** %	taxées à **25** %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N – 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés – donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
Prélèvements opérés – ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 – ligne 6)	7					

II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5e,6e,7e alinéas de l'art. 39-1-5e du CGI)

montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

16

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFiP N° 2059-E 2022

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

Exercice ouvert le : 01/07/2021 et clos le : 30/06/2022 Durée en nombre de mois : 12

DECLARATION DES EFFECTIFS

Effectifs moyens du personnel	YP	5
Dont apprentis	YF	2
Dont handicapés	YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL	

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE

I Chiffre d'affaires de référence CVAE

Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	857 079
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK	
Plus–values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	OL	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	OT	
TOTAL 1	OX	857 079

II Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Autres produits de gestion courante (hors quote–parts de résultat sur opérations faites en commun)	OH	110
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE	
Subventions d'exploitation reçues	OF	11 999
Variation positive des stocks	OD	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT	
TOTAL 2	OM	12 110

III Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Achats	ON	28 790
Variation négative des stocks	OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	OR	745 939
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location–gérance ou de crédit–bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.	OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quote–parts de résultat sur opérations faites en commun)	OW	1 269
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location–gérance ou de crédit–bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9	
Moins–values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles si attachées à une activité normale et courante	OY	
TOTAL 3	OJ	776 000

IV Valeur ajoutée produite

Calcul de la Valeur Ajoutée TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3	OG	93 189

V Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le 1330–CVAE pour multi–établissements et sur les formulaires n°s 1329–AC et 1329–DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329–AC et 1329–DEF)	SA	93 189

Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE

Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono–établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci–dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE.

MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE EV [X]

Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)	GX	857 079
Effectifs au sens de la CVAE	EY	5
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)	HX	

Période de référence	GY	0	1	/	0	7	/	2	0	2	1	GZ	3	0	/	0	6	/	2	0	2	2
Date de cessation												HR			/			/				

Pour les entreprises de crédit, les entreprises de gestion d'instruments financiers, les entreprises d'assurance, de capitalisation et de réassurance de toute nature, cette fiche sera adaptée pour tenir compte des modalités particulières de détermination de la valeur ajoutée ressortant des plans comptables professionnels (extraits de ces rubriques à joindre).

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OS, OW et OZ des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

17 **COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL** DGFiP **N° 2059-F 2022**

Formulaire obligatoire
(article 38 de l'ann. III au CGI)
N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1 / 1 (1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 30/06/2022 N° SIRET 448010926000047

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SARL TEAM BORDEAUX NORD

ADRESSE (voie) avenue Perier / Avenue de Chavailles

CODE POSTAL 33520 VILLE Bruges

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	3	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	3 065
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	5	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	200

I – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique SARL Dénomination FELIX AND CO
N° SIREN (si société établie en France) 528854839 % de détention 77.54 Nb de parts ou actions 2 532
Adresse : N° Voie
Code Postal 92230 Commune GENNEVILLIERS Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination SARL LARES AND CO
N° SIREN (si société établie en France) % de détention 15.31 Nb de parts ou actions 500
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

II – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
Naissance : Date N° Département Commune Pays
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
Naissance : Date N° Département Commune Pays
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.
* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(18) **FILIALES ET PARTICIPATIONS** DGFiP **N° 2059-G 2022**

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1/1 (1) Néant [X] *

EXERCICE CLOS LE 30/06/2022 **N° SIRET** 44801092600047

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SARL TEAM BORDEAUX NORD

ADRESSE (voie) avenue Perier / Avenue de Chavailles

CODE POSTAL 33520 VILLE Bruges

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE P5

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

Grant Thornton
L'instinct de la croissance™

Plaquette annuelle

SARL TEAM BORDEAUX NORD

Exercice clos le 30/06/2021

SARL TEAM BORDEAUX NORD
au capital de 326 500 €
avenue Perier / Avenue de Chavailles
33520 Bruges

Exercice clos le 30/06/2021

Grant Thornton
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
RCS Nanterre B 632 013 843
29 rue du Pont
92200 NEUILLY SUR SEINE

SOMMAIRE

1. Comptes annuels

Attestation d'Expert-Comptable 3
Bilan actif 4
Bilan passif 5
Compte de résultat 6
Compte de résultat (suite) 7
Soldes intermédiaires de gestion 8
Annexe 9

2. Détail des comptes

Bilan détaillé 19
Compte de résultat détaillé 23

3. Liasse fiscale 27

ATTESTATION D'EXPERT-COMPTABLE

SARL TEAM BORDEAUX NORD
Exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de SARL TEAM BORDEAUX NORD pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021, et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué les diligences prévues par la norme de présentation définie par l'Ordre des Experts-comptables.

A la date de nos travaux qui ne constituent ni un audit, ni un examen limité et à l'issue de ceux-ci, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 16 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en Euro
Total bilan	767 725
Chiffre d'affaires	103 138
Résultat net comptable (Perte)	**-253 879**

Pour Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Fait à NICE
Le 30/09/2021

Armand PINARBASI
EXPERT-COMPTABLE ASSOCIE

Signé par
Armand pinarbasi
38663761663165382d6...

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2021	Net 30/06/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	8 240	1 296	6 944	
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	60 000	11 833	48 167	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	50 986		50 986	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	43 660	4 957	38 704	3 354
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	8 674		8 674	8 102
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**171 560**	**18 086**	**153 474**	**11 456**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	3 701		3 701	
Autres créances	262 706		262 706	450 476
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	318 847		318 847	71 156
Charges constatées d'avance (3)	28 997		28 997	340
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**614 251**		**614 251**	**521 972**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**785 811**	**18 086**	**767 725**	**533 428**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	30/06/2021	30/06/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	300 000	8 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	800	800
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	146	132 146
Report à nouveau	75 173	202 552
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-253 879**	**-7 380**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**122 240**	**336 119**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	334 467	87 014
Emprunts et dettes financières diverses (3)	67 413	603
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	226 213	108 369
Dettes fiscales et sociales	16 316	311
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 077	1 012
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	**645 485**	**197 309**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**767 725**	**533 428**
(1) Dont à plus d'un an (a)	334 467	197 309
(1) Dont à moins d'un an (a)	311 019	
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		14
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	30/06/2021	30/06/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises	139		139	
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	102 186	813	102 999	750
Chiffre d'affaires net	**102 325**	**813**	**103 138**	**750**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			**103 138**	**750**
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			243 258	26 307
Impôts, taxes et versements assimilés			1 008	518
Salaires et traitements			77 690	
Charges sociales			23 824	
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			17 738	348
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			-14	-13 760
Total charges d'exploitation (II)			**363 504**	**13 413**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-260 366**	**-12 663**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				5 284
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				**5 284**
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			1 354	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**1 354**	
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-1 353**	**5 284**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**-261 719**	**-7 380**

Compte de résultat (suite)

	30/06/2021	30/06/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	469	
Sur opérations en capital	8 500	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	**8 969**	
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 128	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	**1 128**	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**7 840**	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	**112 107**	**6 034**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**365 986**	**13 413**
BENEFICE OU PERTE	**-253 879**	**-7 380**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	*14*	
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Soldes intermédiaires de gestion

	du 01/07/20 au 30/06/21 12 mois	%	du 01/07/19 au 30/06/20 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Ventes de marchandises	139	100,00			139	
MARGE COMMERCIALE	**139**	**100,00**			**139**	
Production vendue	102 999	99,87	750	100,00	102 249	NS
PRODUCTION TOTALE DE L'EXERCICE	**102 999**	**99,87**	**750**	**100,00**	**102 249**	**NS**
PROD + VENTES DE MARCHANDISES	**103 138**	**100,00**	**750**	**100,00**	**102 388**	**NS**
Sous-traitance directe	8 153	7,91	2 766	368,84	5 387	194,74
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	**94 846**	**91,96**	**-2 016**	**-268,84**	**96 862**	**NS**
MARGE BRUTE GLOBALE	**94 984**	**92,09**	**-2 016**	**-268,84**	**97 001**	**NS**
Autres achats et charges externes	235 105	227,95	23 541	NS	211 564	898,72
VALEUR AJOUTEE	**-140 120**	**-135,86**	**-25 557**	**NS**	**-114 563**	**448,27**
Impôts, taxes et verst assimilés	1 008	0,98	518	69,10	489	94,42
Charges de personnel	101 514	98,43			101 514	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	**-242 642**	**-235,26**	**-26 075**	**NS**	**-216 567**	**830,55**
Autres produits						
Dot. amortissements et provisions	17 738	17,20	348	46,37	17 390	NS
Autres charges	-14	-0,01	-13 760	NS	13 746	-99,90
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-260 366**	**-252,44**	**-12 663**	**NS**	**-247 702**	**NS**
Produits financiers			5 284	704,49	-5 283	-99,99
Charges financières	1 354	1,31			1 354	
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**-261 719**	**-253,76**	**-7 380**	**-983,96**	**-254 339**	**NS**
Produits exceptionnels	8 969	8,70			8 969	
Charges exceptionnelles	1 128	1,09			1 128	
Résultat exceptionnel	**7 840**	**7,60**			**7 840**	
RESULTAT DE L'EXERCICE	**-253 879**	**-246,16**	**-7 380**	**-983,96**	**-246 499**	**NS**

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

En date du 30 janvier 2020, l'OMS a déclaré l'état d'urgence internationale lié à la santé publique. En raison de l'évolution du COVID-19, la France a annoncé des mesures de confinement en date du 17 mars 2020

En raison de ces mesures de confinement, la société a fait l'objet d'une interdiction d'accueil au public, sans que cela soit qualifié de fermeture administrative par le gouvernement. Quoi qu'il en soit cela a eu un impact certain sur l'activité de 2020/2021.

La société a mis en place plusieurs mesures permettant de limiter l'impact financier :
- Activité partielle et réduction des frais généraux, permettant de réduire les charges de l'exercice 2020.

Toutes ces mesures ont permis à la société de limiter la perte de l'exercice 2020/2021 et d'aborder l'exercice 2021/2022 avec une trésorerie plus conséquence pour continuer à faire face à la crise.

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SARL TEAM BORDEAUX NORD

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/06/2021, dont le total est de 767 725 Euro
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 253 879 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 31/08/2021 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 30/06/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euro.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

* Concessions, logiciels et brevets : 5 ans
* Agencements des constructions : 10 à 20 ans
* Matériel de bureau : 3 à 5 ans
* Matériel informatique : 3 ans
* Mobilier : 5 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.
L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Conséquences de l'événement Covid-19

L'événement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'événement Covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

L'événement Covid-19 étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Chiffre d'Affaires

Le chiffre d'affaires est comptabilisé à la date de la signature de l'acte authentique.

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement		8 240		8 240
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles		60 000		60 000
Immobilisations incorporelles		**68 240**		**68 240**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions		50 986		50 986
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 702	39 959		43 660
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**3 702**	**90 945**		**94 646**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	8 102	12 600		8 674
Immobilisations financières	**8 102**	**12 600**		**8 674**
ACTIF IMMOBILISE	**11 804**	**171 785**		**171 560**

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	68 240	90 945	12 600	171 785
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	**68 240**	**90 945**	**12 600**	**171 785**
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement		1 296		1 296
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles		11 833		11 833
Immobilisations incorporelles		**13 129**		**13 129**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions		2 101		
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				4 957
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	348	2 508		
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	**348**	**4 609**		**4 957**
ACTIF IMMOBILISE	**348**	**17 738**		**18 086**

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 304 077 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	8 674		8 674
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	3 701	3 701	
Autres	262 706	262 706	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	28 997	28 997	
Total	**304 077**	**295 403**	**8 674**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	3 701
Intérêts courus compte courant	3 836
Total	**7 537**

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 326 500,00 Euro décomposé en 3 265 titres d'une valeur nominale de 100,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	8 000	1,00
Titres émis pendant l'exercice	-4 735	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	3 265	100,00

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 645 485 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	334 467			334 467
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	226 213	226 213		
Dettes fiscales et sociales	16 316	16 316		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	68 490	68 490		
Produits constatés d'avance				
Total	**645 485**	**311 019**		**334 467**
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	-247 467			
(**) Dont envers les associés	67 413			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 5 608 Euro.

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	6 623
Dettes provisionnées pour congés	5 209
Charges sociales sur congés à pay	1 663
Etat Charges à payer	296
Taxe d apprentissage à payer	436
OPCO Entreprises de Proximité (NC)	428
Total	**14 655**

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constat+®es d avance	25 997		
Total	**25 997**		

Impacts de l'événement Covid-19

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	30/06/2021
Commissions Agence	77 896
Autres Revenus	25 242
TOTAL	**103 138**

Le montant du chiffre d'affaires lié à des ventes dont la date de signature de l'acte authentique est sur l'exercice 2021/2022 mais avec des conditions suspensives levées au 30 juin 2021 s'élève à XXX XXX €.

Bilan détaillé

ACTIF

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2021	Net 30/06/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
20100000 - Frais d'établissement	8 240,00		8 240,00	
28010000 - Frais d'établissement (même venti		1 296,09	-1 296,09	
	8 240,00	1 296,09	6 943,91	
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
20500000 - Concessions et similaires, brevets,	60 000,00		60 000,00	
28050000 - Concessions et droits similaires, b		11 833,33	-11 833,33	
	60 000,00	11 833,33	48 166,67	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
21350000 - Installations générales - agencem	50 986,20		50 986,20	
	50 986,20		50 986,20	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
21830000 - Matériel de bureau et matériel in	20 553,22		20 553,22	3 701,63
21840000 - Mobilier	23 106,94		23 106,94	
28181000 - PROV DAP TRVX		4 956,58	-4 956,58	
28183000 - Amort.mat.bureau et info.				-347,80
	43 660,16	4 956,58	38 703,58	3 353,83
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
27500000 - Dépôts et cautionnements versés.	8 674,00		8 674,00	8 102,00
	8 674,00		8 674,00	8 102,00
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**171 560,36**	**18 086,00**	**153 474,36**	**11 455,83**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
41810000 - Clients - Factures à établir	3 701,02		3 701,02	
	3 701,02		3 701,02	

Bilan détaillé

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 30/06/2021	Net 30/06/2020
Autres créances				
40100000 - Fournisseurs	105 367,38		105 367,38	
40100001 - Fournisseurs	118 650,94		118 650,94	
40101000 - Fournisseurs				1 215,85
42700000 - Saisie Arret	1 003,83		1 003,83	
43710000 - Malakoff mederic				114,00
44400000 - +ëtat Impôts sur les bénéfices				7 706,00
44562100 - TVA déductible sur immobilisations	185,24		185,24	
44566100 - TVA déductible	22 163,03		22 163,03	18 135,19
44566200 - TVA déductible non exigible	6 169,40		6 169,40	
44567000 - Crédit de TVA à reporter	3 059,00		3 059,00	6 675,00
44571970 - TVA collectée 20 % non exigible	556,82		556,82	
44583000 - Remboursement de TVA demandé	610,00		610,00	
44586000 - Taxes sur le chiffre d'affaires sur	270,00		270,00	270,00
44586001 - TVA en attente déductible	833,90		833,90	
45517500 - C/C Felix and Co				412 523,80
45580000 - Intérêts courus compte courant	3 836,14		3 836,14	3 836,14
	262 705,68		262 705,68	450 475,98
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités				
51210000 - Compte Bancaire - 43205				1 404,82
51210001 - Compte Excédent - 808091	231 117,73		231 117,73	
51210002 - Comptes Courant - 807990	17 973,01		17 973,01	
51210003 - CE - Cpte fournisseurs	10 000,00		10 000,00	
51210004 - Caissse d'Epargne 10953	59 700,00		59 700,00	
51210100 - Caisse d'Epargne - 88812	56,46		56,46	
51270000 - Caisse d'Epargne Excedent profesion				69 751,37
	318 847,20		318 847,20	71 156,19
Charges constatées d'avance (3)				
48600000 - Charges constatées d'avance	28 996,70		28 996,70	340,00
	28 996,70		28 996,70	340,00
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**614 250,60**		**614 250,60**	**521 972,17**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**785 810,96**	**18 086,00**	**767 724,96**	**533 428,00**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan détaillé

PASSIF

	30/06/2021	30/06/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital		
10130000 - Capital souscrit appelé, versé	300 000,00	8 000,00
	300 000,00	8 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
10611000 - Réserve légale proprement dite	800,00	800,00
	800,00	800,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
10680000 - Autres réserves	146,07	132 146,07
	146,07	132 146,07
Report à nouveau		
11000000 - Report à nouveau (solde créditeur	75 172,62	202 552,34
	75 172,62	202 552,34
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**-253 878,94**	**-7 379,72**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**122 239,75**	**336 118,69**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
16400001 - Emprunts-150k	150 866,60	
16400002 - Emprunts -96k	96 600,00	
16412000 - Emprunt PGE	87 000,00	87 000,00
51240000 - Comptes en devises		14,03
	334 466,60	87 014,03
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
45517400 - C/C Raphael Meyfret	5 608,27	602,63
45517500 - C/C Felix and Co	2 105,08	
45620000 - Apporteurs - Capital appelé, non v	59 700,00	
	67 413,35	602,63
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40100000 - Fournisseurs	105 367,38	
40100001 - Fournisseurs	114 221,84	
40101000 - Fournisseurs		106 553,23

Bilan détaillé

	30/06/2021	30/06/2020
40810000 - Fournisseurs factures non parvenues	6 623,42	1 816,00
	226 212,64	108 369,23
Dettes fiscales et sociales		
42820000 - Dettes provisionnées pour congés	5 209,29	
43100000 - Sécurité sociale	2 734,55	
43700000 - AXA Mutuelle	593,17	
43700001 - HUMANIS RETRAITE	2 041,81	
43820000 - Charges sociales sur congés à pay	1 663,40	
44210000 - Prélèvements à la source (Impôt	485,85	
44571000 - TVA collectée		15,42
44571700 - TVA collectée 20%	1 811,48	
44587000 - TVA en attente collectée	616,84	
44860000 - Etat Charges à payer	296,00	296,00
44862000 - Taxe d'apprentissage à payer	435,67	
44863000 - OPCO Entreprises de Proximité (NC)	427,56	
	16 315,62	311,42
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
41100001 - Clients	65,00	
46700000 - Autres comptes débiteurs ou crédi	432,00	432,00
46710000 - Compte Séquestre	580,00	580,00
	1 077,00	1 012,00
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	**645 485,21**	**197 309,31**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**767 724,96**	**533 428,00**
(1) Dont à plus d'un an (a)	334 466,60	197 309,31
(1) Dont à moins d'un an (a)	311 018,61	
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		14,03
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat détaillé

	France	Exportations	30/06/2021	30/06/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
70710000 - Ventes de Marchandi	138,50		138,50	
	138,50		138,50	
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
70610000 - Honoraires Sur Vente				750,00
70620000 - Commissions Agence	76 958,32		76 958,32	
70630000 - Commissionement Ré	937,50		937,50	
70810000 - Produits des services	825,60		825,60	
70880000 - Autres Revenus-Forfa	23 465,00		23 465,00	
70889100 - Autres Revenus-Diver		812,83	812,83	
	102 186,42	812,83	102 999,25	750,00
Chiffre d'affaires net	**102 324,92**	**812,83**	**103 137,75**	**750,00**

	30/06/2021	30/06/2020
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits		
75800000 - Produits divers de gestion courante	0,02	
	0,02	
Total produits d'exploitation (I)	**103 137,77**	**750,00**
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)		
60400000 - Achats d'études et prestations de	7 378,00	2 766,33
60401000 - Coaching-Frais de Formation-Divisio	165,40	
60500000 - Achats de matériel, équipements e	610,00	
60611000 - Fournitures non stockables (électr	745,39	
60614000 - Café	4 213,15	
60630000 - Fournitures d'entretien et de petit	8 259,53	
60640000 - Achats fournitures administratives	2 812,65	1 022,17
60641000 - Coût copies - papier	2 489,67	
61101001 - Photos France	525,00	
61321000 - Location Locaux	49 927,01	
61322000 - Domiciliation	-750,00	750,00
61340000 - Locations bureau		3 522,00
61350500 - Location Autres	8 983,37	
61424000 - Charges de copropriété	4 591,13	
61521000 - Entretien Bureaux	3 111,42	
61522000 - Nettoyage Bureaux	1 144,09	
61560000 - Maintenance	2 145,00	
61561000 - Licence d'exploitation	11 485,03	
61564000 - Frais Maintenance Site	740,00	
61600000 - Primes d'assurances		1 186,00
61611000 - RCE/RCP	3 629,42	
61615000 - Assurance Emprunt 87K€	61,12	
61615100 - Assurance Emprunt 268K€	474,09	

Compte de résultat détaillé

	30/06/2021	30/06/2020
61619000 - Assurance -Autres	-587,77	
61810000 - Documentation générale		220,00
62220000 - Total Commissions Négociateurs (TV	4 083,75	
62220100 - Total Commissions Négociateurs (Ho	32 721,57	
62220200 - Commissions payées Inter-Agences	741,00	
62221000 - Royalties payées à KW FRANCE/ Rev	12 923,34	
62222000 - Participation Growth Sharing à KW	1 537,09	
62223000 - Forfait Mensuel par Agent à KW Fra	14 742,00	
62225000 - Forfait Mensuel par MC à KW France	1 200,00	
62260000 - Honoraires comptables		2 420,00
62260100 - Cabinet Comptable - Paye	2 371,38	
62260200 - Cabinet Comptable - Comptabilité	10 886,17	
62261000 - Honoraires juridiques	235,36	630,00
62262200 - Honoraires apporteur affaire		2 500,00
62264000 - Commissions agents co.	400,00	5 750,00
62264100 - Honoraires Juridiques	706,65	
62269000 - Retrocession droit de secteur		3 333,34
62270000 - Frais d'actes et de contentieux	696,67	46,65
62271000 - Frais actes DGFIP		-42,00
62280000 - Honoraires Divers	2 696,65	
62311200 - Abonnement exploitation site	129,98	
62311300 - Portails Internet	14 886,08	
62312000 - Publicité dans journeaux	381,02	
62312300 - Comunity management	2 401,76	
62314000 - Publicité Panneaux d'affichage	112,00	
62315000 - Objets publicitaires	1 227,25	
62316000 - Cartes de visite	928,40	
62318000 - Flyers	470,80	
62319600 - Autres frais de publicité	432,00	
62340000 - Cadeaux à la clientèle	63,33	83,50
62361000 - Achat de Livres	322,27	
62510000 - Voyages et déplacements	1 728,06	958,80
62511000 - Frais Réunions	1 557,18	
62512000 - Frais Kw Convention	3 891,67	
62513000 - Frais Déplacements	2 966,16	
62514000 - Frais Restauration et Invitations	7 447,53	
62570000 - Réceptions		274,04
62600000 - Frais Postaux et de Livraison	175,01	
62722000 - Services Bancaires	1 302,32	
62750000 - Frais sur effets		886,13
62813000 - Adhésions - Autres	771,70	
62840000 - Annonce Frais de recrutement	3 969,24	
	243 258,09	26 306,96
Impôts, taxes et versements assimilés		
63120000 - Taxe d'apprentissage	578,58	
63330000 - Taxe Formation Continue	427,56	-70,31
63350000 - Versements taxe apprentissage		-86,93
63511000 - CFE		547,50
63511100 - CVAE		128,00
63580000 - Taxes - Autres	1,45	
	1 007,59	518,26
Salaires et traitements		
64110000 - Salaires, appointements	72 480,88	
64120000 - Congés Payés	5 209,29	

Compte de résultat détaillé

	30/06/2021	30/06/2020
	77 690,17	
Charges sociales		
64510000 - Cotisations à l'URSSAF	16 680,88	
64520000 - Cotisations aux mutuelles	1 414,94	
64530000 - Cotisations aux caisses de retraite	4 064,42	
64580000 - Charges sur Congés Payés	1 663,40	
	23 823,64	
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
68111000 - Amortissement Travaux Locaux	4 608,78	
68111001 - Immobilisations incorporelle	13 129,42	
68112000 - Dotations aux amortissements sur Im		347,80
	17 738,20	347,80
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges		
65100000 - Redevances Laforêt sur chiffre d'a		-13 759,94
65800000 - Charges diverses de gestion courant	-14,04	0,32
	-14,04	-13 759,62
Total charges d'exploitation (II)	**363 503,65**	**13 413,40**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**-260 365,88**	**-12 663,40**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participation (3)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
76800000 - Autres produits financiers	0,32	5 283,68
	0,32	5 283,68
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total produits financiers (V)	**0,32**	**5 283,68**
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		
66110000 - Intérêts des emprunts 268K€	512,95	
66111000 - Intérêt d'Emprunts 87K€	106,12	
66112000 - Frais de dossier	734,56	
	1 353,63	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total charges financières (VI)	**1 353,63**	
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**-1 353,31**	**5 283,68**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	**-261 719,19**	**-7 379,72**

	30/06/2021	30/06/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
77100000 - Produits exceptionnels	454,61	

Compte de résultat détaillé

	30/06/2021	30/06/2020
77200000 - (Compte pour enregistrer, en cours	14,03	
	468,64	
Sur opérations en capital		
77700000 - Quote-part des subventions d'invest	8 499,94	
	8 499,94	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	**8 968,58**	
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
67140000 - Créances irrecouvrables	1 128,33	
	1 128,33	
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	**1 128,33**	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**7 840,25**	
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	**112 106,67**	**6 033,68**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**365 985,61**	**13 413,40**
BENEFICE OU PERTE	**-253 878,94**	**-7 379,72**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	*14,03*	
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065-SD
2021

Exercice ouvert le	01/07/2020	et clos le	30/06/2021	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime Réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209–0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social :
SARL TEAM BORDEAUX NORD	
SIRET 4 4 8 0 1 0 9 2 6 0 0 0 4 7	
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:
avenue Perier / Avenue de Chavailles 33520 Bruges	

REGIME FISCAL DES GROUPES

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante

Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:

SIRET

B ACTIVITE

Activités exercées : Agences immobilières — Si vous avez changé d'activité, cochez la case

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf.notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal

Bénéfice imposable à 31%		Bénéfice imposable à 28%		Déficit	253 879
Bénéfice imposable à 15 %	0	Résultat net de cession, de concession ou de sous–concession, des brevets et droits de propriété industrielle assimilés au taux de 10%			

2 Plus–values

						PV à long terme imposables à 15 %	
PV à long terme imposables à 19%		Autres PV imposables à 19%		PV à long teme imposables à 0%		PV exonérées art. 238*quindecies*	

3 Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches

Entreprises nouvelles art. 44 *sexies*		Jeunes entreprises innovantes		Zones franches urbaines Territoire entrepreneur, art 44 *octies* A			
Entreprises nouvelles art. 44 *septies*		Bassins urbains à dynamiser (BUD), art 44 *sexdecies*		Zones franches d'activités art. 44 *quaterdecies*		Autres dispositifs		Zone de Restructuration de la défense, art. 44 *terdecies*	
Sociétés d'investissements immobiliers cotées		Zone de développement prioritaire, art. 44 *sepdecies*		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou – selon le cas)		Plus–values exonérées relevant du taux à 15 %	

4 Option pour le crédit d'impôt outre–mer : Dans le secteur productif, art. 244 quater W

D IMPUTATIONS (cf.notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre–Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf.notice de la déclaration n°2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,5%

F ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNEES AU DEPOT DE LA DECLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4

1 – Si entreprise soumise au dépôt de la déclaration pays par pays n°2258–SD (art. 223–I–1 *quinquies* C), cocher la case

2 – Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n°2258–SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée :

3 – Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n°2258–SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C–I–2), cocher la case dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe :

G COMPTABILITE INFORMATISEE

L'entreprise dispose–t–elle d'une comptabilité informatisée ? OUI — Si oui, indication du logiciel utilisé : Cegid Expert Comptabilité

Nom et coordonnées — ECF — Viseur conventionné — Visa : CGA

– du prestataire (ECF):

– du comptable : GRANT THORNTON
29 rue du Pont 92200 NEUILLY SUR SEINE — *Tél :* 01.41.25.85.85

– du conseil : — *Tél :*

– du CGA ou du viseur conventionné : — *Tél :*

– N° d'agrément :

Cegid Group

Formulaire obligatoire
(art. 223 du Code général des impôts)

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS
ANNEXE A LA DÉCLARATION N° 2065

N° 2065 bis-SD
2021

H REPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS, PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS

Montant global brut des distributions[1]	Payées par la société elle-même	a	120 000	Payées par un établissement chargé du service des titres	b

Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s)[2]	(c)	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées	(d)	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus[3]	(e)	
	(f)	
	(g)	
	(h)	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI[4]	(i)	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI	(j)	120 000
Montant des revenus répartis[5] — **Total (a à h)**		120 000

I RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS

(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI) :
- SARL – tous les associés ;
- SCA – associés gérants ;
- SNC ou SCS – associés en nom ou commandités ;
- SEP et sté de copropriétaires de navires – associés, gérants ou coparticipants.

Pour les S.A.R.L. : Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.

1	Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit 2	Année au cours de laquelle le versement a été effectué 3	Montant des sommes versées : à titre de traitements émoluments et indemnités proprement dits 4	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement : Indemnités forfaitaires 5	Remboursements 6	à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6 : Indemnités forfaitaires 7	Remboursements 8

J DIVERS

* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)

* ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)

K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION

RÉMUNÉRATIONS		MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSEES A 15%	
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés[a]		MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice	
		MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice	
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages[b]		MVLT réalisée au cours de l'exercice	
		MVLT restant à reporter	

Cegid Group

(1) **BILAN - ACTIF**

DGFiP N° 2050 2021

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12

Adresse de l'entreprise : avenue Perier / Avenue de Chavailles 33520 Bruges — Durée de l'exercice précédent* 12

Numéro SIRET* 4 4 8 0 1 0 9 2 6 0 0 0 4 7 — Néant ☐ *

Exercice N clos le, 30/06/2021

			Brut 1		Amortissements, provisions 2	Net 3
		Capital souscrit non appelé (I)	AA			
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	8 240	AC 1 296	6 943
		Frais de développement *	CX		CQ	
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	60 000	AG 11 833	48 166
		Fonds commercial (1)	AH		AI	
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK	
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO	
		Constructions	AP	50 986	AQ	50 986
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS	
		Autres immobilisations corporelles	AT	43 660	AU 4 956	38 703
		Immobilisations en cours	AV		AW	
		Avances et acomptes	AX		AY	
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT	
		Autres participations	CU		CV	
		Créances rattachées à des participations	BB		BC	
		Autres titres immobilisés	BD		BE	
		Prêts	BF		BG	
		Autres immobilisations financières*	BH	8 674	BI	8 674
		TOTAL (II)	BJ	171 560	BK 18 086	153 474
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM	
		En cours de production de biens	BN		BO	
		En cours de production de services	BP		BQ	
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS	
		Marchandises	BT		BU	
		Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW	
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	3 701	BY	3 701
		Autres créances (3)	BZ	262 705	CA	262 705
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC	
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE	
		Disponibilités	CF	318 847	CG	318 847
Comptes de régularisation		Charges constatées d'avance (3)*	CH	28 996	CI	28 996
		TOTAL (III)	CJ	614 250	CK	614 250
		Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW			
		Primes de remboursement des obligations (V)	CM			
		Ecarts de conversion actif* (VI)	CN			
		TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	785 810	1A 18 086	767 724

Renvois : (1) Dont droit au bail : — (2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP — (3) Part à plus d'un an CR

Clause de réserve de propriété :* Immobilisations : — Stocks : — Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(2) **BILAN - PASSIF avant répartition** DGFiP N° 2051 2021

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

			Exercice N
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 300 000)	DA	300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	800
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	146
	Report à nouveau	DH	75 172
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(253 878)
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	122 239
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
	Avances conditionnées	DN	
	TOTAL (II)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	
	Provisions pour charges	DQ	
	TOTAL (III)	DR	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	334 466
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	67 413
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	226 212
	Dettes fiscales et sociales	DY	16 315
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	
	Autres dettes	EA	1 077
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	
	TOTAL (IV)	EC	645 485
	Ecarts de conversion passif* **(V)**	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	767 724

RENVOIS				
(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
		Ecart de réévaluation libre	1D	
		Réserve de réévaluation (1976)	1E	
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF	
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	311 018
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

③ COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFiP N° 2052 2021

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

			Exercice N					
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	138	FB		FC		138
	Production vendue biens *	FD		FE		FF		
	Production vendue services *	FG	102 186	FH	812	FI		102 999
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	102 324	FK	812	FL		103 137
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP		
	Autres produits (1) (11)					FQ		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR		103 137
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW		243 258
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX		1 007
	Salaires et traitements*					FY		77 690
	Charges sociales (10)					FZ		23 823
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations – dotations aux amortissements*					GA		17 738
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobilisations – dotations aux provisions*					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE		(14)
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF		363 503
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG		(260 365)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)					GP		
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR		1 353
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU		1 353
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV		(1 353)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW		(261 719)

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

4 **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (suite)**

DGFiP N° 2053 2021

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

			Exercice N
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	468
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	8 499
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	8 968
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	1 128
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	1 128
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	7 840
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	**(IX)**	HJ	
Impôts sur les bénéfices *	**(X)**	HK	
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	112 106
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	365 985
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	(253 878)

RENVOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY	
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G	14
(3) Dont	– Crédit-bail mobilier *	HP	
	– Crédit-bail immobilier	HQ	
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H	
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)	HX	
(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
(9)	Dont transferts de charges	A1	
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6		obligatoires A9
	Dont cotisations facultatives Madelin A7		Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :

	Exercice N	
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	1 128	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		454
Subventions d'investissement virées au résultat		8 499

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :

	Exercice N	
	Charges antérieures	Produits antérieurs
Produits financiers		14

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

Cocher la case si vous souhaitez remplir le renvoi 8 avec les données saisies ci-dessous [X]

Cocher la case si vous souhaitez l'affectation des charges et produits antérieurs par nature [ ]

Si la case est cochée, le montant de la colonne "A" sera ajouté à la rubrique de la liasse fiscale.
Si la case n'est pas cochée, les montants sont déjà intégrés dans la rubrique de la liasse fiscale.

Désignation	672 - 772 A	Montants débiteurs B	Montants créditeurs C	Total A + B - C
CHARGES				
Achats de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Sous-traitance				
Crédit-bail mobilier				
Crédit-bail immobilier				
Location, charges locatives				
Personnel extérieur				
Autres achats et charges externes				
Impôts et taxes				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Autres charges d'exploitation				
TOTAL				
Intérêts et charges assimilés				
Impôts sur les bénéfices				
PRODUITS				
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Transferts de charges				
Autres produits d'exploitation				
TOTAL				
Produits financiers	14			14
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				

Les colonnes B et C ne sont à servir que pour les charges et produits non comptabilisés en 672 et 772

Cegid Group

OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES

Cocher la case si vous souhaitez remplir le renvoi 7 avec les données saisies ci-dessous [X]

Désignation	Montants
DETAIL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Pénalités sur marchés	
Pénalités, amendes fiscales et pénales	
Dons, libéralités	
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	1 128
Subventions accordées	
Rappel d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	
Autres charges	
Amortissements des immobilisations	
Amortissements dérogatoires	
Autres provisions réglementées sur immobilisations	
Provisions réglementées sur stocks	
Autres provisions réglementées	
Provisions pour risques et charges	
Provisions pour dépréciation	
TOTAL	1 128
DETAIL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Dédits et pénalités perçus sur achats et sur ventes	
Libéralités perçues	
Rentrées sur créances amorties	
Subventions d'équilibre	
Dégrèvement d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	454
Produits des cessions d'éléments d'actif	
Subventions d'investissement virées au résultat	8 499
Autres produits	
Amortissements dérogatoires	
Autres provisions réglementées sur immobilisations	
Provisions réglementées sur stocks	
Autres provisions réglementées	
Provisions pour risques et charges	
Provisions pour dépréciation	
Transfert de charges	
TOTAL	8 954

Cegid Group

(5) **IMMOBILISATIONS** — DGFiP N° 2054 2021

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

CADRE A — IMMOBILISATIONS

				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice (1)		Augmentations : Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence (2)		Augmentations : Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste (3)
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	CZ		D8		D9	8 240
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	KD		KE		KF	60 000
CORPORELLES	Terrains		KG		KH		KI	
	Constructions — Sur sol propre — Dont Composants L9		KJ		KK		KL	
	Constructions — Sur sol d'autrui — Dont Composants M1		KM		KN		KO	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions * — Dont Composants M2		KP		KQ		KR	50 986
	Installations techniques, matériel et outillage industriels — Dont Composants M3		KS		KT		KU	
	Autres immobilisations corporelles — Installations générales, agencements, aménagements divers *		KV		KW		KX	
	Autres immobilisations corporelles — Matériel de transport*		KY		KZ		LA	
	Autres immobilisations corporelles — Matériel de bureau et mobilier informatique		LB	3 701	LC		LD	39 958
	Autres immobilisations corporelles — Emballages récupérables et divers *		LE		LF		LG	
	Immobilisations corporelles en cours		LH		LI		LJ	
	Avances et acomptes		LK		LL		LM	
		TOTAL III	LN	3 701	LO		LP	90 944
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		8G		8M		8T	
	Autres participations		8U		8V		8W	
	Autres titres immobilisés		1P		1R		1S	
	Prêts et autres immobilisations financières		1T	8 102	1U		1V	12 600
		TOTAL IV	LQ	8 102	LR		LS	12 600
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			ØG	11 803	ØH		ØJ	171 784

CADRE B — IMMOBILISATIONS

				Diminutions : par virement de poste à poste (1)		Diminutions : par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence (2)	Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice (3)		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence — Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice (4)	
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	IN		CØ		DØ	8 240	D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	IO		LV		LW	60 000	1X	
CORPORELLES	Terrains		IP		LX		LY		LZ	
	Constructions	Sur sol propre	IQ		MA		MB		MC	
	Constructions	Sur sol d'autrui	IR		MD		ME		MF	
	Constructions	Inst. gales, agencts et am. des constructions	IS		MG		MH	50 986	MI	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		IT		MJ		MK		ML	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales., agencts, aménagements divers	IU		MM		MN		MO	
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de transport	IV		MP		MQ		MR	
	Autres immobilisations corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier	IW		MS		MT	43 660	MU	
	Autres immobilisations corporelles	Emballages récupérables et divers *	IX		MV		MW		MX	
	Immobilisations corporelles en cours		MY		MZ		NA		NB	
	Avances et acomptes		NC		ND		NE		NF	
		TOTAL III	IY		NG		NH	94 646	NI	
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ		ØU		M7		ØW	
	Autres participations		IØ		ØX		ØY		ØZ	
	Autres titres immobilisés		I1		2B		2C		2D	
	Prêts et autres immobilisations financières		I2		2E		2F	8 674	2G	
		TOTAL IV	I3		NJ		NK	8 674	2H	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			I4		ØK		ØL	171 560	ØM	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

5 bis

TABLEAU DES ÉCARTS DE RÉÉVALUATION SUR IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES

2021
DGFiP N° 2054 *bis*

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Exercice N clos le : 30/06/2021

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD

Néant [X] *

CADRE A

	Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			
			Au cours de l'exercice			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Montant des suppléments d'amortissement (2)	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)	Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)	
	1	2	3	4	5	6
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

(1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis j du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.

(2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.

(3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.

(4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.

(5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B
DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 —	FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	
2 —	FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE	–
3 —	FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(6) **AMORTISSEMENTS** DGFiP **N° 2055 2021**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

CADRE A — SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement — TOTAL I		CY		EL	1 296	EM		EN	1 296
Autres immobilisations incorporelles — TOTAL II		PE		PF	11 833	PG		PH	11 833
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements, aménagements des constructions	PV		PW	2 100	PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales., agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	4 956
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	347	QM	2 507	QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL III		QU	347	QV	4 608	QW		QX	4 956
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		ØN	347	ØP	17 738	ØQ		ØR	18 086

CADRE B — VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables		DOTATIONS						REPRISES						Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
		Colonne 1 Différentiel de durée et autres		Colonne 2 Mode dégressif		Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		Colonne 4 Différentiel de durée et autres		Colonne 5 Mode dégressif		Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel			
Frais établissements TOTAL I		M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6	
Autres immob. incorporelles TOTAL II		N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1	
Terrains		Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8	
Constructions	Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5		R6	
	Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3		S4	
	Ins. gales, agenc et am. des const.	S5		S6		S7		S8		S9		T1		T2	
Inst. techniques mat. et outillage		T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9	
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6		U7	
	Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4		V5	
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2		W3	
	Emballages récup. et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9		X1	
TOTAL III		X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participation TOTAL IV		NL						NM						NO	
Total général (I+II+III+IV)		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
Total général non ventilé (NP+NQ+NR)	NW		Total général non ventilé (NS+NT+NU)	NY				Total général non ventilé (NW-NY)	NZ						

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			Z9		Z8	
Primes de remboursement des obligations			SP		SR	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(7) **PROVISIONS INSCRITES AU BILAN** DGFiP N° 2056 2021

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD

Néant [X] *

	Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A–II) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
Provisions pour risques et charges	**TOTAL I**	3Z		TS		TT		TU		
	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations – incorporelles	6A		6B		6C		6D		
	sur immobilisations – corporelles	6E		6F		6G		6H		
	sur immobilisations – titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5		
	sur immobilisations – titres de participation	9U		9V		9W		9X		
	sur immobilisations – autres immobilisations financières (1)*	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9		
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X		6Y		6Z		7A		
	TOTAL III	7B		TY		TZ		UA		
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C		UB		UC		UD		
	Dont dotations et reprises – d'exploitation			UE		UF				
	Dont dotations et reprises – financières			UG		UH				
	Dont dotations et reprises – exceptionnelles			UJ		UK				

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39–1–5° du C.G.I 10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(8) **ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ***

DGFiP N° 2057 2021

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

CADRE A ÉTAT DES CRÉANCES

			Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT	8 674	UV		UW	8 674
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	3 701		3 701		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée* UO)	Z1					
	Personnel et comptes rattachés	UY	1 003		1 003		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	Etat et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices	VM					
	Etat et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	VB	33 847		33 847		
	Etat et autres collectivités publiques — Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN					
	Etat et autres collectivités publiques — Divers	VP					
	Groupe et associés (2)	VC	3 836		3 836		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	224 018		224 018		
	Charges constatées d'avance	VS	28 996		28 996		
	TOTAUX	VT	304 077	VU	295 403	VV	8 674
RENVOIS (1)	Montant des — Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	Montant des — Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					

CADRE B ÉTAT DES DETTES

			Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG				
	à plus d'1 an à l'origine	VH	334 466			334 466
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A				
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	226 212	226 212		
Personnel et comptes rattachés		8C	5 209	5 209		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	7 032	7 032		
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	2 428	2 428		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	1 645	1 645		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	67 413	67 413		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	1 077	1 077		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2				
Produits constatés d'avance		8L				
TOTAUX		VY	645 485	VZ 311 018		334 466
RENVOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	5 608
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	(247 466)	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032		

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

9

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

DGFiP N° 2058-A 2021

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ * — Exercice N, clos le : 30/06/2021

I. RÉINTÉGRATIONS

	BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE						WA	
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)						WB	
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci–dessous)	WD		Amortissements excédentaires (art. 39–4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles	WE		XE	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39–4 du C.G.I.)	WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	WG			
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option	RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	RB	)		
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058–B, cadre III)	WI		Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067–BIS)	XX		XW	
	Amendes et pénalités	WJ		Charges financières (art. 39–1–3° et 212 **bis**) *	XZ			
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*						XY	
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)						I7	
Quote–part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE	WL		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI	L7		K7	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme – imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)						I8	
	Moins-values nettes à long terme – imposées au taux de 0 %						ZN	
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs* – Plus–values nettes à court terme						WN	
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs* – Plus–values soumises au régime des fusions						WO	
	Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)						XR	
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *	Intérêts excédentaires (art. 39–1–3 et 212 du C.G.I.)	SU		Zones d'entreprises* (activité exonérée)	SW		WQ	
	Déficits étrangers antérieurement déduit par les PME (art. 209C)	SX		Quote–part de 12 % des plus–values à taux zéro	M8			
	Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage						Y1	
	Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage						Y3	
						TOTAL I	WR	

II. DÉDUCTIONS

	PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE						WS	253 878
	Quote–part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *						WT	
	Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058–B, cadre III)						WU	
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme – imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)						WV	
	Plus-values nettes à long terme – imposées au taux de 0 %						WH	
	Plus-values nettes à long terme – imposées au taux de 19%						WP	
	Plus-values nettes à long terme – imputées sur les moins–values nettes à long terme antérieures						WW	
	Plus-values nettes à long terme – imputées sur les déficits antérieurs						XB	
	Autres plus–values imposées au taux de 19 %						I6	
	Fraction des plus–values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*						WZ	
	Régime des sociétés mères et des filiales * Produit net des actions et parts d'intérêts : (Quote–part des frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation	2A		)			XA	
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)						ZX	
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre–mer*.						ZY	
	Majoration d'amortissement*						XD	
Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Reprise d'entreprises en difficultés (44 *septies*)	K9		Entreprises nouvelles 44 *sexies*	L2		XF	
	Jeunes entreprises innovantes (44 *sexies* A)	L5						
	Zone franche urbaine –TE (44 octies, octies A)	ØV		Sociétés investissement immobilier cotée (art. 208C)	K3			
	Zone de restructuration de la défense (44 *terdecies*)	PA						
	Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies)	PP		Bassin d'emploi à redynamiser (44 *undecies*)	1F			
	Zone franche d'activités NG (44 *quaterdecies*)	XC						
				Zone de revitalisation rurale (art. 44 *quindecies*)	PC			
	Zone de développement prioritaire (art. 44 *septdecies*)	PB						
	Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM* (entreprises à l'IS)						XS	
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	(Dont déduction exceptionnelle (art. 39*decies*)	X9		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* F)	YI		XG	
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* A)	YA		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* G)	YL			
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* B)	YB		Dont déduct° exception. simulateur de conduite (art 39 *decies* E)	YH	)		
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* C)	YC		Créance dégagée par le report en arrière de déficit	ZI			
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 *decies* D)	YD						
	Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage						Y2	
						TOTAL II	XH	253 878

III. RÉSULTAT FISCAL

Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :	bénéfice **(I moins II)**	XI		
	déficit **(II moins I)**			XJ 253 878
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*		ZL		
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*				XL
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)		XN		XO 253 878

Cegid Group

(10) **DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER ET PROVISIONS NON DÉDUCTIBLES**

DGFiP **N° 2058-B 2021**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

I. SUIVI DES DÉFICITS

Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)			K4	
Déficits transférés de plein droit (art. 209–II–2 du CGI)	K4bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)	K4ter	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058–A)			K5	
Déficits reportables (différence K4+K4bis–K5)			K6	
Déficits de l'exercice (tableau 2058 A, ligne XO)			YJ	253 879
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)			YK	253 879

II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES

Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39–1. 1° bis Al. 1er du CGI, dotations de l'exercice	ZT	6 872

III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT

(à détailler sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39–1. 1° bis Al. 2 du CGI *	ZV		ZW	
Provisions pour risques et charges *				
	8X		8Y	
	8Z		9A	
	9B		9C	
Provisions pour dépréciation *				
	9D		9E	
	9F		9G	
	9H		9J	
Charges à payer				
	9K		9L	
	9M		9N	
	9P		9R	
	9S		9T	
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :	YN	▼ ligne WI	YO	▼ ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 *septies* du CGI)

* Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

Cegid Group

(11) **TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET RENSEIGNEMENTS DIVERS**

DGFiP **N° 2058-C 2021**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

ORIGINES				AFFECTATIONS			
Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	202 552		Affectations aux réserves — Réserve légale	ZB	
				— Autres réserves	ZD	
Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(7 379)		Dividendes	ZE	120 000
Prélèvements sur les réserves	ØE			Autres répartitions	ZF	
				Report à nouveau	ZG	75 172
TOTAL I	ØF	195 172		(N.B. Le total I doit nécessairement être égal au total II) **TOTAL II**	ZH	195 172

RENSEIGNEMENTS DIVERS — Exercice N :

ENGAGEMENTS	— Engagements de crédit-bail mobilier (Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)	J7		YQ	
	— Engagements de crédit-bail immobilier			YR	
	— Effets portés à l'escompte et non échus			YS	
DÉTAILS DES POSTES — AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	— Sous-traitance			YT	8 678
	— Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8		XQ	62 751
	— Personnel extérieur à l'entreprise			YU	
	— Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)			SS	85 941
	— Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages			YV	
	— Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES	771	ST	85 886
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052			ZJ	243 258
IMPÔTS ET TAXES	— Taxe professionnelle *, CFE, CVAE			YW	
	— Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers)	ZS		9Z	1 007
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052			YX	1 007
T.V.A.	— Montant de la T.V.A. collectée			YY	18 385
	— Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations			YZ	30 577
DIVERS	— Montant brut des salaires *			ØB	72 480
	— Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *			ØS	
	— Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *			ZK	%
	— Numéro du centre de gestion agréé *	XP		— **Filiales et participations:** (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)	Si oui cocher 1 Sinon 0 ZR 0
	— Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 *bis* du CGI pour l'entreprise donatrice			RG	
	— Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217*octies*			RH	

REGIME DE GROUPE *							
Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15%	JK		Plus-values à 0%	JL	
			Plus-values à 19%	JM		Imputations	JC	
Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15%	JN		Plus-values à 0%	JO	
			Plus-values à 19%	JP		Imputations	JF	
Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale	JH		N° SIRET de la société mère du groupe	JJ				

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058 NOT pour le régime de groupe).

Cegid Group

(12) **DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS-VALUES** DGFiP **N° 2059-A 2021**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant [X] *

A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

		Nature et date d'acquisition des éléments cédés* ①	Valeur d'origine* ②	Valeur nette réévaluée* ③	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt ④	Autres amortissements* ⑤	Valeur résiduelle ⑥
I. Immobilisations*	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

			Prix de vente ⑦	Montant global de la plus-value ou de la moins-value ⑧	Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées* Court terme ⑨	Long terme ⑩ 19 %	Long terme ⑩ 15 % ou 12,8 %	Long terme ⑩ 0 %	Plus-values taxables à 19 % (1) ⑪
I. Immobilisations*	1								
	2								
	3								
	4								
	5								
	6								
	7								
	8								
	9								
	10								
	11								
	12								
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés			+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés			+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale			+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée			+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice							
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme							
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe) *							
		CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑨							
		CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19de la colonne) ⑩			(A)		(B) (ventilation par taux)		
		CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % ⑪							(C)

Cegid Group

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032
(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

(13) **AFFECTATION DES PLUS-VALUES A COURT TERME ET DES PLUS-VALUES DE FUSION OU D'APPORT**

DGFiP **N° 2059-B 2021**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant [X] *

A ÉLÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME

(à l'exclusion des plus–values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie				
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	sur 10 ans				
	sur une durée différente (art 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
	TOTAL 1				

	Imposition répartie		Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	sur 3 ans au titre de	N-1				
		N-2				
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de :	N-1				
		N-2				
		N-3				
		N-4				
		N-5				
		N-6				
		N-7				
		N-8				
		N-9				
	TOTAL 2					

B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

Cette rubrique ne comprend pas les plus–values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

☐ Plus–values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)

☐ Plus–values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
TOTAL				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(14) **SUIVI DES MOINS-VALUES A LONG TERME** DGFiP **N° 2059-C 2021**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant [X] *

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 %❶ ou 12,8 %❷ .	
Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*–0 bis du CGI)❶ *.	
Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a *sexies*–0 du CGI)❶ *.	

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés
❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ①		Moins-values à 12,8 % ②	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 % ③	Solde des moins-values à 12,8 % ④
Moins–values nettes	N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1			
	N-2			
	N-3			
	N-4			
	N-5			
	N-6			
	N-7			
	N-8			
	N-9			
	N-10			

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ①		Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter
		À 19 %, 16,5 %(1) ou à 15 % ②	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a *sexies* –0 du CGI) ③	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a *sexies* –0 *bis* du CGI) ④	À 15 % Ou À 16,5 %(1) ⑤	⑥	col ⑦=②+③+④–⑤–⑥ ⑦
Moins-values nettes	N						
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1						
	N-2						
	N-3						
	N-4						
	N-5						
	N-6						
	N-7						
	N-8						
	N-9						
	N-10						

(1) Les plus–values et les moins–values à long terme afférentes aux titres de SPI cotées imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du taux de 16,5 % (article 219 I a du CGI), pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(15) **RÉSERVE SPÉCIALE DES PLUS VALUES A LONG TERME**
RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS

DGFiP N° 2059-D 2021

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD

Néant [X] *

I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N

		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à **10 %**	taxées à **15 %**	taxées à **18 %**	taxées à **19 %**	taxées à **25 %**
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N – 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés – donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
Prélèvements opérés – ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 – ligne 6)	7					

II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5e,6e,7e alinéas de l'art. 39-1-5e du CGI)

montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

16

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFiP N° 2059-E 2021

Désignation de l'entreprise : SARL TEAM BORDEAUX NORD — Néant ☐ *

Exercice ouvert le : 01/07/2020 et clos le : 30/06/2021 — Durée en nombre de mois : 12

DECLARATION DES EFFECTIFS

Effectifs moyens du personnel	YP	2
Dont apprentis	YF	1
Dont handicapés	YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL	

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE

I Chiffre d'affaires de référence CVAE

Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK	
Plus–values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	OL	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	OT	
TOTAL 1	OX	

II Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Autres produits de gestion courante (hors quote–parts de résultat sur opérations faites en commun)	OH	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE	
Subventions d'exploitation reçues	OF	
Variation positive des stocks	OD	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT	
TOTAL 2	OM	

III Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Achats	ON	
Variation négative des stocks	OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	OR	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location–gérance ou de crédit–bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.	OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quote–parts de résultat sur opérations faites en commun)	OW	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location–gérance ou de crédit–bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9	
Moins–values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles si attachées à une activité normale et courante	OY	
TOTAL 3	OJ	

IV Valeur ajoutée produite

Calcul de la Valeur Ajoutée — TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3	OG	

V Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le 1330–CVAE pour multi–établissements et sur les formulaires n°s 1329–AC et 1329–DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329–AC et 1329–DEF)	SA	

Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE

Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono–établissement au sens de la CVAE (cf. notice de la déclaration n° 1330–CVAE–SD), veuillez compléter le cadre ci–dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330–CVAE–SD.

MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE	EV	
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)	GX	
Effectifs au sens de la CVAE	EY	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)	HX	
Période de référence	GY	/ /
Date de cessation	HR	/ /

Pour les entreprises de crédit, les entreprises de gestion d'instruments financiers, les entreprises d'assurance, de capitalisation et de réassurance de toute nature, cette fiche sera adaptée pour tenir compte des modalités particulières de détermination de la valeur ajoutée ressortant des plans comptables professionnels (extraits de ces rubriques à joindre).

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OS, OW et OZ des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Cegid Group

17 **COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL** DGFiP **N° 2059-F 2021**

Formulaire obligatoire (article 38 de l'ann. III au CGI)
N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1/1 (1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE 30/06/2021 N° SIRET 448010926000047

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SARL TEAM BORDEAUX NORD

ADRESSE (voie) avenue Perier / Avenue de Chavailles

CODE POSTAL 33520 VILLE Bruges

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	3	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	3 065
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	5	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	200

I – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique SARL Dénomination FELIX AND CO
N° SIREN (si société établie en France) 528854839 % de détention 77.54 Nb de parts ou actions 2 532
Adresse : N° Voie
Code Postal 92230 Commune GENNEVILLIERS Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination SARL LARES AND CO
N° SIREN (si société établie en France) % de détention 15.31 Nb de parts ou actions 500
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination
N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

II – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
Naissance : Date N° Département Commune Pays
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)
Nom marital % de détention Nb de parts ou actions
Naissance : Date N° Département Commune Pays
Adresse : N° Voie
Code Postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.
* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

(18) **FILIALES ET PARTICIPATIONS** DGFiP **N° 2059-G 2021**

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1/1 (1) Néant [X] *

EXERCICE CLOS LE 30/06/2021 N° SIRET 4 4 8 0 1 0 9 2 6 0 0 0 4 7

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SARL TEAM BORDEAUX NORD

ADRESSE (voie) avenue Perier / Avenue de Chavailles

CODE POSTAL 33520 VILLE Bruges

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE P5

Forme juridique | Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) | % de détention

Adresse : N° | Voie

Code Postal | Commune | Pays

(Répéter ce bloc pour chaque filiale)

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Cegid Group

SCP AVOCAGIR
8
Pièce n°

GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE BORDEAUX

LSY/2024O00088/21-02-2024
Me Marc DUFRANC

22 Rue Elisée Reclus
33000 BORDEAUX

EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE
COMMERCE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal de Commerce de Bordeaux
a rendu la décision dont la teneur suit

TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX - GIRONDE -

N° de rôle	2024O00088
Nom du dossier	SAS TEAM BORDEAUX NORD /
Délivrée le	23/02/2024

AVOCAGIR
SOCIETE CIVILE
PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
22, rue Elisée Reclus
33000 BORDEAUX
Tél. : 05.56.44.68.86 – Fax :
05.56.44.68.79
Courriel. : contact@avocagir.com
C.P. 704

Dossier : SAS TEAM BORDEAUX NORD / MAH
2240035 - MAD

Requête à Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Bordeaux aux fins de désignation d'un mandataire ad hoc
(Article L 611-3 et R 611-18 du Code de Commerce)

La SAS TEAM BORDEAUX NORD, Société par actions simplifiée au capital de 326.500 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 448 010 926 dont le siège social est Grand-angle-Avenue Perier, Avenue de Chavailles – 33520 BRUGES, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat, la **SCP AVOCAGIR (Maître Marc DUFRANC)**, Société d'Avocats inscrite au Barreau de BORDEAUX, demeurant dite ville, 22 rue Elisée Reclus.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

I. Présentation générale

La société TEAM BORDEAUX NORD qui a été immatriculée le 8 avril 2003 exploite une agence immobilière sous le nom commercial de KW MILLESIME. **(Pièces 1 et 2)**

Le capital est divisé en 3265 parts d'une valeur nominale de 100€, réparties de la manière suivante :

SARL FELIX AND CO	2516 parts
Raphaël MEYFRET	17 parts
SARL LARES AND CO	500 parts
Marie-Christine MEYFRET	100 parts
Christophe COPE	33 parts
Julien MEYFRET	33 parts
SARL EA INVESTISSEMENTS	33 parts
Roger DUARTE	33 parts
TOTAL	**3265 parts**

L'associé majoritaire et Président, la société FELIX AND CO (RCS 528 854 839), est la holding de Monsieur MEYFRET dont il est actionnaire unique.

Tous deux ont acquis leurs parts de la société TEAM BORDEAUX NORD, anciennement dénommée ESNA SARL, par cessions en date du 18 janvier 2011 moyennant le prix total de 178.400€. **(Pièce 3)**

Jusqu'en 2020, la société ESNA exploite une agence immobilière traditionnelle à Paris sous l'enseigne LAFORÊT.

Suivant le souhait de son dirigeant d'exploiter un modèle d'agence plus moderne en région bordelaise, la société intègre le réseau de franchise immobilière internationale KELLER WILLIAMS par contrat conclu le 5 octobre 2020 avec la société TEAM FRANCE. **(Pièce 4)**

C'est à cette occasion qu'elle adopte sa nouvelle dénomination sociale : TEAM BORDEAUX NORD et qu'elle déplace son siège social à Bruges, où se trouve ses locaux qu'elle loue à la société ISARDS suivant contrat de bail commercial en date du 10 décembre 2020. **(Pièce 5)**

Le concept KELLER WILLIAMS consiste à offrir à des agents indépendants ou mandataires en transaction immobilières un centre d'affaires intégrant différents services moyennant un partage de commissions sur les ventes réalisées par ces derniers.

Aujourd'hui, l'activité de la société se concentre principalement sur la transaction immobilière.

Son effectif est de 2 salariés (chargé de recrutement des agents immobiliers et responsable d'équipe dit « happyness manager »).

Au titre des trois derniers exercices, la société a réalisé les chiffres d'affaires et résultats comptables suivants : **(Pièces 6, 7, 8)**

- Exercice du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020 : CA 750 € ; résultat net comptable : - 7380 € ;
- Exercice clos le 30 juin 2021 : CA 103.138 € ; résultat net comptable : - 253.879 € ;
- Exercice clos le 30 juin 2022 : CA 857.080 € ; résultat net comptable : -158.135 €.

II. <u>Origine des difficultés de la société TEAM BORDEAUX NORD</u>

La société éprouve des difficultés à s'acquitter du paiement de ses charges, face à un niveau d'activité en baisse compte tenu de la crise actuelle du marché de l'immobilier.

Précisément, les tensions de trésorerie concernent les charges suivantes :

- S'agissant des charges fixes :
  - La mensualité d'un prêt de 268.000€ souscrit auprès de CAISSE D'EPARGNE le 02/12/2020 : **3.370€** ; et capital restant dû de 186.843 € au 05/02/24.

Ce prêt a permis de financer la création du fonds de commerce de l'agence immobilière KELLER WILLIAMS et le besoin en fonds de roulement. Monsieur MEYFRET est caution personnelle à hauteur de 174.200€. **(Pièce 9)**

- La mensualité d'un PGE de 87.000€ souscrit auprès de CAISSE D'EPARGNE souscrit le 01/04/2020 : **1874€. (Pièce 11)**

- La mensualité d'un PGE de 96.600€ souscrit auprès de CAISSE D'EPARGNE le 12/02/2021 : **1.672€. (Pièce 10)**

- Le loyer : 22.456,96€ TTC payable par trimestre, soit **7.485,20€ TTC** mensuel. **(Pièce 12)**

  La société est locataire en vertu d'un contrat de bail commercial conclu avec la société ISARDS le 10/12/2020 d'un local situé Le Grand Angle – avenue Perier/avenue de Chavailles à Bruges. **(Pièce 5)**

  Compte tenu de ses difficultés de trésorerie, la société a obtenu du bailleur son accord pour payer le loyer mensuellement à compter de janvier 2024. Le loyer est payable en fin de mois pour le mois suivant. **(Pièce 13)**

  Une négociation de ce bail sera l'un des objectifs de la procédure.

- S'agissant des charges variables : la redevance de franchise qui représente 10% du CA mensuel, soit en moyenne **10.000€** par mois sur les six derniers mois. **(Pièce 4)**

  En réaction, Monsieur MEYFRET a négocié avec son franchiseur une suspension du paiement de la redevance. Ce dernier lui a donné son accord verbalement à compter de décembre 23. La formalisation de cet accord par écrit sera l'une des missions du mandataire ad hoc.

III. Objectifs de la procédure

La procédure aura pour objectif principal la négociation des éléments suivants :

- Un rééchelonnement des trois crédits bancaires ;
- Une revalorisation des conditions financières du bail ;
- Un moratoire sur la redevance mensuelle au titre de la franchise.

IV. Etat du passif

A ce jour, le passif exigible de la société est composé du loyer de février 2023 qui aurait dû être payé fin janvier, soit la somme de **7.485,20€.**

A titre informatif, la société est à jour de ses mensualités au titre des 3 emprunts (1 prêt et 2 PGE) susvisés conclus auprès de CAISSE D'EPARGNE.

Elle est également à jour des loyers de 4.514 € par mois versés à FRANFINANCE au titre de la location de matériels de bureau. **(Pièce 14)**

Les salaires sont payés.

V. L'actif disponible

Il se compose exclusivement de la trésorerie de la société dont la situation au 06/02/24 est la suivante : **(Pièce 15)**

- **+ 11.490,82€** : compte courant 08004807990, sur lequel la société bénéficie d'une autorisation de découvert non utilisée de **30 000€** ;
- **+11.685,17€** : compte excédent professionnels 08004808091 ;
- **+ 8.800,51€** : compte fournisseurs 08005068072.

Soit un actif disponible d'un montant total de **61.976,50€**, qui permet à la société de faire face à son passif exigible de sorte qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements.

VI. Le droit applicable

L'article L611-3 du code de commerce dispose :

Le président du tribunal peut, à la demande d'un débiteur, désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission. Le débiteur peut proposer le nom d'un mandataire ad hoc. La décision nommant le mandataire ad hoc est communiquée pour information aux commissaires aux comptes lorsqu'il en a été désigné.
Le tribunal compétent est le tribunal de commerce si le débiteur exerce une activité commerciale ou artisanale et le tribunal judiciaire dans les autres cas.

Le débiteur n'est pas tenu d'informer le comité social et économique de la désignation d'un mandataire ad hoc.

L'article R.611-18 du code de commerce dispose :

La demande de désignation d'un mandataire ad hoc prévue à l'article L. 611-3 est présentée par écrit. Elle est adressée ou remise au président du tribunal de commerce ou du tribunal judiciaire selon le cas par le représentant légal de la personne morale ou par le débiteur personne physique et déposée au greffe.
Cette demande expose les raisons qui la motivent.

Lorsque le débiteur propose un mandataire ad hoc à la désignation du président du tribunal, il précise son identité et son adresse.

VII. La mission du mandataire ad hoc

Aux vues de ce qui précède, le requérant a l'honneur de solliciter la nomination de Maître Aurélien Morel, administrateur judiciaire chez la SELARL ASCAGNE AJ SO demeurant ès qualité 34 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX, comme mandataire ad hoc au sens de l'article L 611-3 du Code de Commerce, dont la mission sera :

- D'examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORDS afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;

- De négocier avec les principaux créanciers (banque ; bailleur ; franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;

- De favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise.

C'EST POURQUOI, LA REQUERANTE A L'HONNEUR DE SOLLICITER QU'IL VOUS PLAISE MONSIEUR LE PRESIDENT :

Bien vouloir ouvrir, au bénéfice de la société TEAM BORDEAUX NORD, une procédure de mandat ad hoc pour une durée limitée à 3 mois.

Bien vouloir désigner Maître Aurélien Morel, administrateur judiciaire chez la SELARL ASCAGNE AJ SO demeurant ès qualité 34 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX, comme mandataire ad hoc au sens de l'article L 611-3 du Code de Commerce, dont la mission sera :

- D'examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORD afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;

- De négocier avec les principaux créanciers (banque ; bailleur ; franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;

- De favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise.

Bien vouloir fixer la rémunération du mandataire ad hoc telle qu'elle est prévue dans la convention signée entre les parties.

Fait à Bordeaux, le 13 février 2024

Maître Marc DUFRANC
Avocat au Barreau de BORDEAUX

SCP AVOCAGIR
Avocat à la Cour
22, Rue Elisée Reclus
33000 BORDEAUX
Tél : 05.56.44.68.66 - Fax : 05.56.44.68.79

ORDONNANCE

Nous, Marc SALAÜN, Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux,

Assisté d'Adrien SAVADOGO, Greffier assermenté,

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions de l'Article L. 611-3 et R. 611-19 du Code de Commerce,

Vu l'article 875 du Code de Procédure Civile,

Par requête du 13 Février 2024, la Société TEAM BORDEAUX NORD SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le N° 448 010 926 exerçant une activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes dont le siège social est Avenue de Chavailles, Grand Angle-Avenue Perier, 33520 BRUGES a sollicité la nomination d'un mandataire ad hoc conformément aux dispositions de l'article L. 611-3 du Code de Commerce ;

La Société TEAM BORDEAUX NORD SAS a été reçue par nos soins, conformément aux dispositions de l'Article R 611-19 du Code de Commerce le Jeudi 15 Février 2024 ;

Il résulte de l'examen de la requête que la Société TEAM BORDEAUX NORD SAS rencontre à l'heure actuelle des difficultés de nature à justifier la nomination d'un mandataire ad hoc ;

Il sera par conséquent fait droit à la requête qui nous est soumise ;

Les conditions de la rémunération du mandataire ad hoc ont été arrêtées entre ce dernier et la société dans un écrit du 12 Février 2024 qui restera annexé à la présente ordonnance ;

EN CONSEQUENCE,

Désignons la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, 46 rue des Trois Conils, 33000 BORDEAUX, en qualité de mandataire ad'hoc pour une durée de 5 mois renouvelable sur requête avec pour mission de :

- réaliser un diagnostic aux fins d'étudier les possibilités de redressement de la société TEAM BORDEAUX NORD SAS ;
- analyser l'origine des difficultés rencontrées par l'entreprise ;

- examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORD SAS afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;
- négocier avec les principaux créanciers (banque, bailleur, franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;
- favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise ;

Disons que le Mandataire ad'hoc devra nous rendre compte dans le mois de sa nomination de l'état financier de la société requérante et des perspectives d'évolution de sa situation ;

Disons que le mandataire ad hoc devra nous remettre un rapport qui devra être déposé au Greffe ;

Fixons la rémunération du mandataire ad hoc conformément à l'accord écrit en date du 12 Février 2024 ;

Fixons le montant maximal prévisionnel de la rémunération du mandataire ad hoc à la somme de 8.500 € HT (HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS) hors taxes soit la somme de 5.500 € HT (CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS) hors taxes pour honoraires au temps passé et celle de 3.000 € HT (TROIS MILLE EUROS) hors taxes pour honoraire de résultat ;

Disons que la Société TEAM BORDEAUX NORD SAS devra verser immédiatement à la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, une provision de 2.000 HT (DEUX MILLE EUROS) hors taxes à valoir sur ses honoraires ;

Disons que la rémunération du mandataire ad hoc sera arrêtée par ordonnance sur requête, conformément à la convention d'honoraires initiale et aux avenants qui auront fait l'objet d'un accord exprès de la société débitrice ;

Fait et ordonné à BORDEAUX, en Notre Cabinet, au Palais de la Bourse, le **VINGT ET UN FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE.**

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Proposition d'accompagnement

Maître Aurélien MOREL

ASCAGNE
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

Mandat ad'hoc

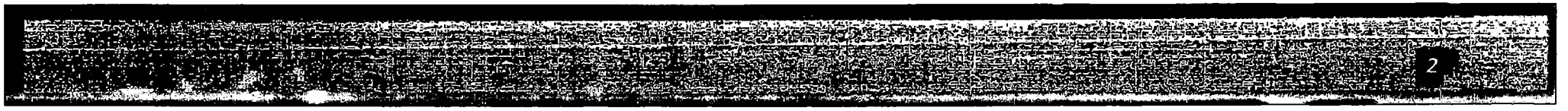
[redacted]
SAS TEAM BORDEAUX NORD
RCS BORDEAUX 448 010 926

12 février 2024

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Sommaire

A	Notre compréhension de votre problématique	3
B	Notre proposition d'actions	5
C	Notre équipe pour vous accompagner	7
D	A propos d'ASCAGNE	9
E	Quelques exemples de dossiers récents	12
F	Notre proposition tarifaire	14



DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

A

Notre compréhension de votre problématique

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-8239732BAFA5

Notre compréhension de votre problématique

La société TEAM BORDEAUX NORD exploite une agence immobilière sous le nom commercial KW MILLESIME, et a décidé d'intégrer en octobre 2020 le réseau de franchise immobilière internationale KELLER WILLIAMS.

Le concept de la société est d'offrir à des agents indépendants ou mandataires en transactions immobilières, un centre d'affaires intégrant divers services à ces derniers moyennant un partage des commissions sur les ventes réalisées.

En raison des difficultés conjoncturelles rencontrées sur le marché de l'immobilier, la société doit faire face à des difficultés de trésorerie à court terme nécessitant la mise en place de négociations avec ses principaux créanciers.

Les objectifs de la procédure de mandat ad'hoc seront donc de :

- renégocier les conditions financières du contrat de bail commercial de la société,
- solliciter un gel en capital des échéances bancaires et restructurer ces derniers afin de les rendre soutenables pour la société,
- entamer les négociations avec le franchiseur afin d'obtenir un moratoire sur les redevances mensuelles versées par TEAM BORDEAUX NORD.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

B

Notre proposition d'actions

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Notre proposition d'actions

- ✓ Examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORD afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;
- ✓ Négocier avec les principaux créanciers (banque, bailleur, franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;
- ✓ Favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

C

Notre équipe pour vous accompagner

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Notre équipe pour vous accompagner

Maître Aurélien MOREL
Administrateur judiciaire

Diplôme de l'EMLYON Business School et de l'Université Nice Sophia-Antipolis

Madame Pauline DELAUNAY
Collaboratrice

Diplômée de l'Université Paris Dauphine et de l'Université Paris Panthéon Sorbonne

Madame Laura PELTIER
Collaboratrice

Diplômée de l'Université Bordeaux

Monsieur Antoine MESSAOUDENE PUY
Collaborateur

Diplômé de l'Université de Bordeaux

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

D

A propos d'ASCAGNE

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

A propos d'ASCAGNE

UNE PHILOSOPHIE UNIQUE

Promouvoir une politique de la seconde chance

Chez ASCAGNE, c'est un autre regard que nous posons sur les difficultés, car nous savons :

- Qu'une prise de risque calculée est indispensable à tout projet d'entreprise et doit être distinguée de la négligence,
- Que les contraintes sont faites pour être transformées en opportunité,
- Que les grandes découvertes et les grandes inventions se sont faites au travers d'échecs,
- Que l'évolution économique condamne certaines activités mais permet l'émergence de nouvelle. Au jeu du progrès économique, certains perdent et d'autres gagnent mais le jeu reste à somme positive.

DES COMPETENCES DIVERSIFIEES EN MATIERE COMMERCIALE OU CIVILE

- Prévention,
- Procédures collectives,
- Mandat de justice, administration provisoire, liquidation amiable,
- Indivision successorale,
- Conseil et médiation.

UNE LARGE IMPLANTATION EN FRANCE, UN RESEAU INTERNATIONAL

❖ En France :

- **BORDEAUX :**
46 rue des trois-conils – 33000 BORDEAUX / Tel : 05 56 30 77 87

- PARIS :
25 bis rue jasmin – 75016 PARIS / Tel : 01 56 75 26 90

- VERSAILLES :
97 rue des chantiers – 78000 VERSAILLES / Tel : 01 30 97 09 10

Au cours des trois dernières années, ce sont plus d'une quinzaine de juridictions civiles et commerciales qui nous ont fait confiance, partout en France.

❖ En Europe :

ASCAGNE AJ est membre de TMA, une association qui réunit 1.500 professionnels des métiers du retournement et 10.000 à l'International.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

A propos d'ASCAGNE

Notre expertise

- **Analyse juridique 360°**
- **Analyse comptable et financière**
- **Maîtrise de la communication de crise**

Notre méthode

- **Confidentialité et indépendance**
- **Ecoute et personnalisation**
- **Instauration de bonnes pratiques de gouvernance**

Un accompagnement sur mesure pour résoudre les situations de crise

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

E

Quelques exemples de dossiers récents

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Quelques exemples de dossiers récents

Secteur : Med Tech
Mise en place d'une recherche de repreneurs permettant la sauvegarde de l'intégralité des emplois et la préservation de l'activité.

Secteur : BTP
Modification du modèle économique en période d'observation, réduction des charges fixes et présentation d'un plan de redressement organisant le désendettement de la société.

Secteur : Miroiterie
Sortie de l'état de cessation des paiements d'une société sous administration provisoire via la mise en place d'un accord entre ses associés.

Secteur : Restauration
Mise en place d'un accord avec l'établissement financier (abandon partiel de PGE) et le bailleur de l'entreprise afin de mettre fin, amiablement, aux difficultés rencontrées.

Secteur : Mode
Cession in bonis d'une société sous administration provisoire et préservation du principal actif de l'entreprise.

Secteur : Sport
Restructuration bancaire et négociation actionnariale dans l'industrie du sport afin de dégager des liquidités permettant de poursuivre le développement de l'activité.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

F

Notre proposition tarifaire

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Notre proposition tarifaire

Date de la présente convention : 12 février 2024

Honoraires au temps passé :

→ 250 € HT/heure pour le mandataire ad'hoc,

→ 180 € HT/heure pour ses collaborateurs.

⇒ **Plafond à hauteur de 5.500 € HT (s'agissant du temps passé)**

Honoraire de résultat :

3.000 € HT (déclenché par la mise en place d'un accord permettant d'assurer la pérennité de la société)

Montant maximal intégrant l'honoraire de résultat : 8.500 € HT

Provision à verser à l'ouverture du dossier : 2.000 € HT

Maître Aurélien MOREL

DocuSigned by:
Aurélien Morel
20A39EF19A3B432...

Le représentant légal, la société FELIX AND CO, elle-même dirigée par Monsieur Raphael MEYFRET
« Bon pour acceptation »

Bon pour accept

DocuSigned by:
Raphaël MEYFRET
6BAB8F8C0EC8487...

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Maître Aurélien MOREL
Administrateur judiciaire
ASCAGNE AJ SO

aurelien.morel@ascagne-aj.fr

www.ascagne-aj.fr

34 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX – Tel: 05 56 30 77 87

25 bis rue Jasmin – 75016 PARIS – Tel: 01 56 7[illegible]26 90
97 rue des Chantiers – 78000 VERSAILLES – Tel: 01 30 97 09 10

SCP AVOCAGIR
9
Pièce n°

Société par Actions Simplifiée
SERCAN GOUGUET

Pascal SERCAN
Franck GOUGUET
Commissaires de Justice associés

Marie-Pierre GACHET
Jacques JALIBAT
Léa SERCAN
Commissaires de Justice

44-50 Boulevard George V
CS 91199
33001 BORDEAUX Cedex 1
☎ : 05 56 93 50 50
✉ : etude@cdjsag33.com
Site web : https://cdjsag33.com
Paiement par carte bancaire
Caisse Des Depots Et Consignations
IBAN N°: FR 16 40031 00001 0000307980X 74
BIC : CDCGFRPFXXX
Etude compétente dans le ressort de la cour d'appel d(e) Bordeaux

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE

COMMANDEMENT DE PAYER EN MATIERE COMMERCIALE

(Dispositions de l'article L.145-41 du Code de commerce)

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE dix-sept avril

Je, Pascal SERCAN - Franck GOUGUET, Commissaire de Justice associé, membre de la Société par Actions Simplifiée "SERCAN - GOUGUET", société titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de BORDEAUX (33), y domiciliée 44-50, boulevard George V, Marie-Pierre GACHET, Jacques JALIBAT, Léa SERCAN, Commissaire de Justice, l'un d'eux soussigné en fin d'acte,

A :
SAS TEAM BORDEAUX NORD, exerçant sous l'enseigne KW MILLESIME, inscrite sous le N° 448010926 au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, dont le siège social est à (33520) BRUGES, Grand Angle - Avenue Perier, Avenue de Chavailles

où étant et parlant comme dit ci-après au procès-verbal de signification

A LA DEMANDE DE :
SCI FBM GRAND ANGLE, inscrite sous le N° 892718396 au registre du commerce et des sociétés de SAINT-BRIEUC, dont le siège social est à (22190) PLÉRIN, 3 Rue des Mimosas, Immeuble 1.1618, agissant par son gérant
agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié au dit siège social.
Venant aux droits de la SASU ISARDS

Représentée par la SAS ESSET
Domaine de Pelus
5 rue Archimède
33700 MERIGNAC

EN VERTU :

D'un contrat de bail écrit sous seing privé en date du 10 décembre 2020,

des dispositions de l'article L.145-41 du Code de commerce,

JE VOUS FAIS COMMANDEMENT DE PAYER LES SOMMES CI-DESSOUS DETAILLEES DANS LE DELAI D'UN MOIS A COMPTER DE LA DATE PORTEE EN TETE DU PRESENT ACTE :

Nature	Montant
Principal	37 428,26
Coût du présent	265,69
TOTAL restant dû en Euros	**37 693,95**
Soit un Total restant dû en Euros	**37 693,95**

Correspondant à des loyers et charges demeurés impayés suivant décompte joint arrêté à la date du 16/04/2024 pour le local sis Grand Angle - Avenue Perier, Avenue de Chavailles – Plateau à usage de Bureau au 1er etg + 9 places de stationnement extérieur + 5 places de parking au 1er sous-sol - 33520 BRUGES.

TRES IMPORTANT

Le paiement doit être effectué ou adressé à mon Etude par tout moyen, avec les références numériques du dossier indiquées en marge.

COUT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	51,06
Droit d'engagement des poursuites (Art A444-15)	160,13
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	218,86
TVA (20,00 %)	43,77
Total hors affranchissement	262,63
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	3,06
Total TTC	265,69
Acte dispensé de la taxe	

Références : V – 89267
Mandat n° 90 - MB - CDTBC22

Faute par vous d'acquitter les sommes ci-dessus mentionnées, vous pourrez y être contraint par tous les moyens prévus par la Loi notamment par toute **SAISIE CONSERVATOIRE** de vos meubles et objets mobiliers.

A défaut de satisfaire au présent **COMMANDEMENT**, et le délai d'**UN MOIS EXPIRE**, le demandeur entendra si bon lui semble, se prévaloir des dispositions de la **CLAUSE RESOLUTOIRE** insérée au bail.

Je vous rappelle les dispositions suivantes :

Article L145-41 du Code de commerce

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. »

Les termes de la clause résolutoire insérée au bail sont les suivants :

19) CLAUSE RESOLUTOIRE

19.1 - Le paiement tardif de deux (2) avis d'échéance consécutifs ou non par période triennale, constituera, si bon semble au Bailleur, un motif grave et légitime de résiliation du Bail et/ou de refus de renouvellement de Bail.
19.2 - Le Preneur sera en outre, redevable au Bailleur de tous les frais et honoraires précontentieux et contentieux (incluant notamment les frais et honoraires d'avocat et d'huissier, frais d'expertise) résultant de son retard de paiement de toute somme due au titre du bail ou consécutifs à la non-exécution ou à la non-observation de l'une quelconque des clauses du bail, qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

19.3 - En cas de résiliation par acquisition de la clause résolutoire, les loyers et charges payés d'avance ainsi que le montant du dépôt de garantie seront conservés par le Bailleur, sans que cette conservation ne vaille renonciation par le Bailleur à obtenir en justice réparation de l'intégralité de son préjudice.

Références : V – 89267
MB - CDTBC22

esset
Property Management

RELEVE DE COMPTE

DOMAINE DE PELUS
5 RUE ARCHIMEDE - BP 80124
33706 MERIGNAC

Propriétaire : FBM GRAND ANGLE
Référence : 002 G 98222 00020

S.A.R.L. TEAM BORDEAUX NORD

AVENUE PERRIER
AVENUE CHAVAILLES
33520 BRUGES
01363 Bureau

Entrée : 01/01/2021 sortie :

S.A.R.L. TEAM BORDEAUX NORD

KW MILLESIME - IMMEUBLE LE GRAND ANGLE
AVENUE PERRIER
33520 BRUGES
FRANCE

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE AU 31/12/2023			0,00
01/01/24	Notre appel Echéance 01/2024.	22456,96		22456,96DB
15/01/24	Votre virement rem 01/24 0 TEAM		7485,66	14971,30DB
01/04/24	Notre appel Echéance 04/2024.	22456,96		37428,26DB
	SOLDE			37428,26DB

Affaire suivie par : Sophie FLATRES tel 05 24 44 06 04

Société par Actions Simplifiée
SERCAN GOUGUET

Pascal SERCAN
Franck GOUGUET
Commissaires de Justice associés

Marie-Pierre GACHET
Jacques JALIBAT
Léa SERCAN
Commissaire de Justice

44-50 Boulevard George V
CS 91199
33001 BORDEAUX Cedex 1
☎ : 05 56 93 50 50
✉ : etude@cdjsag33.com
Site web : https://cdjsag33.com
Paiement par carte bancaire
Caisse Des Depots Et Consignations
IBAN N°: FR 18 40031 00001 0000307680K 74
BIC : CDCGFRPFXXX
Etude compétente dans le ressort

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

MODALITE DE REMISE

Annexée à la copie de l'acte

L'acte objet de la présente annexe a été remis dans les conditions suivantes :

☐ Par le commissaire de de justice ☒ Par un clerc assermenté dont les mentions seront visées par le commissaire de justice sur l'original, dans les conditions indiquées à la rubrique ci-dessous marquée d'une croix, et suivant les indications qui lui ont été données.

A SAS TEAM BORDEAUX NORD, exerçant sous l'enseigne KW MILLESIME, inscrite sous le N° 448010926 au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, dont le siège social est à (33520) BRUGES, Grand Angle - Avenue Perier, Avenue de Chavailles

REMISE A PERSONNE PHYSIQUE

Au destinataire ainsi déclaré, ☐ Rencontré à son domicile ☐ Autres : ☐ Rencontré à l'étude

Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 vous a été remise en mains propres.

REMISE A PERSONNE MORALE

☒ A M. Rachel MEYNET

Qualité Président

qui a déclaré être : ☐ Représentant légal ☐ Fondé de pouvoir ☒ Habilité à recevoir l'acte

Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 vous a été remise en mains propres.

REMISE A DOMICILE ELU

☐ A M

Qualité

La lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

REMISE AU DOMICILE, A RESIDENCE

Pour les circonstances ci-dessous décrites l'acte a été remis

☐ A une PERSONNE PRESENTE à son domicile :

M

Qualité

Qui a accepté de recevoir la copie de l'acte et qui m'a confirmé que le destinataire était toujours domicilié à cette adresse. Selon les déclarations qui me sont faites, la signification à personne s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :

☐ Raisons qui n'ont pu ou voulu m'être communiquées
☐ Lieu de travail inconnu
☐ Lieu de travail hors de ma compétence territoriale

DEPOT A L'ETUDE

☐ Pour les circonstances ci-dessous décrites la copie de l'acte a été déposée en mon Etude où elle doit être retirée dans les meilleurs délais (la copie de l'acte est conservée à l'Etude pendant trois mois, passé ce délai, le commissaire en est déchargé). La signification à personne, à domicile ou à résidence s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :

☐ Destinataire absent de son domicile
☐ La personne rencontrée au domicile a refusé de prendre la copie de l'acte
☐ Personne présente non habilitée / non capable ☐ Locaux fermés ☐ Autre :

La signification n'ayant pas été faite à personne, la copie de l'acte a été mise sous enveloppe fermée, ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et, de l'autre, le cachet du commissaire de justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 a été déposée à votre domicile.

DETAIL DES VERIFICATIONS

confirmant que le destinataire demeure bien à l'adresse de la signification

☐ Mairie	☐ Tableau des occupants	☐ Gardien	☐ Enseigne commerciale	☐ Commerçant
☐ Voisinage	☐ Boîte aux lettres	☐ Interphone	☐ Nom sur façade	☐ Préposé poste
☐ Annuaire	☐ Personne rencontrée	☐ Infogreffe	☐ Sonnette	

Le présent acte comporte 3 feuilles
Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS, ainsi que les mots barrés.

Visées par le commissaire de justice, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification ci-dessus.

Pascal SERCAN

COUT DE L'ACTE
Décret n°2016-230 du 26 février 2016
Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	51,06
Droit d'engagement des poursuites (Art A444-15)	160,13
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	218,86
TVA (20,00 %)	43,77
Total hors affranchissement	262,63
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	3,06
Total TTC	265,69

Acte dispensé de la taxe

Références : V - 89267
Mandat n°90 - MB - DOACTETUDE

SCP AVOCAGIR
10
Pièce n°

From: David SIMON
Sent: Fri, 19 Apr 2024 09:27:16 +0000
To: ASCAGNE - Aurélien Morel;'FLATRES Sophie'
Cc: RAPHAEL MEYFRET;Marc DUFRANC;Alexandre Ozararat;Max BENATTAR;Alexandre CIEUX;ASCAGNE - Etude;ASCAGNE - Laura Peltier;ASCAGNE - Pauline Delaunay
Subject: Re: GRAND ANGLE - dossier TEAM BORDEAUX NORD

Bonjour Monsieur,

Je vous confirme notre volonté de trouver une solution amiable pour autant qu'il n'y ait une reprise effective des paiements et que nous ayons de la visibilité dans un délai raisonnable sur la solution retenue. Partant de ces principes notre position est donc attachée aux points suivants :

- Nous suspendons pour l'instant les effets du commandement de payer ; Mme Flatrès écrit en ce sens à Me Sercan, pour autant que les loyers soient payés en rythme mensuel conformément à votre message à partir du 1er avril.
- J'accepte d'isoler la dette locative des mois de février et mars ; la dette subsiste mais nous n'effectuerons pas de relance à son sujet tant qu'une solution définitive ne sera pas trouvée.
- Nous laissons donc deux mois à compter de ce jour à Team Bordeaux Nord pour nous faire un retour définitif sur une des trois solutions envisagées :
    - Rachat du fond pour un repreneur solvable, qui reprendra l'ensemble des engagements pris au titre du bail ;
    - Résiliation anticipé amiable du bail avec restitution des locaux et renoncement à poursuivre Team Bordeaux Nord pour la période de fermeté qui ne serait pas honorée ;
    - Basculement sur les surfaces de 125 m2 libérées en septembre aux conditions proposées, étant entendu que :
        - La signature d'un nouveau bail sera nécessaire ; le dépôt de garantie de l'actuel bail servira à éteindre la dette locative actuelle.
        - Nous avons laissé 4 semaines depuis notre proposition de changement de surfaces sans confirmation d'une prise à bail ; je mets ce jour au marché le lot de 125 m2 et je nous laisse toute liberté de signer avec un éventuel preneur (évidemment je vous informerais d'une prise à bail).

Ce délai de deux mois est accordé pour autant que les loyers soient versés durant cette période.
Bien cordialement,

De : ASCAGNE - Aurélien Morel <aurelien.morel@ascagne-aj.fr>
Date : jeudi, 18 avril 2024 à 11:36
À : 'FLATRES Sophie' <sophie.flatres@esset-pm.com>
Cc : RAPHAEL MEYFRET <raphael.meyfret@kwfrance.com>, Marc DUFRANC <marc.dufranc@avocagir.com>, Alexandre Ozararat <Alexandre.Ozararat@fr.gt.com>, David SIMON <d.simon@bleumercure.fr>, Max BENATTAR <m.benattar@bleumercure.fr>, Alexandre CIEUX <a.cieux@bleumercure.fr>, ASCAGNE - Etude <etude@ascagne-aj.fr>, ASCAGNE - Laura Peltier <collab@ascagne-aj.fr>, ASCAGNE - Pauline Delaunay <pauline.delaunay@ascagne-aj.fr>
Objet : RE: GRAND ANGLE - dossier TEAM BORDEAUX NORD

Bonjour Madame FLATRES,

Je reviens vers vous dans le cadre de la procédure de mandat ad'hoc ouverte en faveur de la société TEAM BORDEAUX NORD, à la suite de nos derniers echanges. La proposition de Monsieur David SIMON s'inscrit dans une logique amiable, ce dont je vous remercie.

A ce stade, dans le cadre des discussions avec le franchiseur, qui a confirmé son soutien à la société TEAM BORDEAUX NORD, la modification de la surface locative (qui entraine une modification du modèle économique) n'a pas été validée mais elle reste une possibilité.

Le franchiseur recherche en effet une solution de cession – capitalistique – permettant de remédier aux difficultés rencontrées par TEAM BORDEAUX NORD ; dans ce cadre, les locaux actuels pourraient favoriser une telle opération, ce qui explique l'absence de décision arrêtée à ce jour.

La société TEAM BORDEAUX NORD m'a par ailleurs informé de la délivrance d'un commandement de payer visant l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial, qui vient aggraver inévitablement les difficultés et précipiter les prises de décisions (puisque la société, dans une logique de préservation de son actif stratégique, n'aura pas d'autres choix que de se placer en redressement judiciaire, procédure qui paralysera la résiliation du bail).

Une telle procédure ne me paraît pas, toutefois, dans l'intérêt des parties et les négociations doivent impérativement reprendre.

La société TEAM BORDEAUX NORD, dans l'attente d'une position définitive de son franchiseur, sollicite donc de votre part les efforts suivants :

gel (*standstill*) des loyers de février et mars 2024,
renonciation expresse aux effets du commandement de payer délivré,

en contrepartie de la reprise immédiate du règlement des loyers courants (à compter du 1er avril 2024, sous une temporalité mensuelle comme autorisée par vos soins depuis le début d'année 2024). Monsieur MEYFRET vous adressera la confirmation du règlement effectué.

Eu égard à l'urgence de la situation, je vous remercie de me faire part de votre position sur cette proposition par retour de courriel.

Je me tiens à votre disposition si vous souhaitez convenir d'une nouvelle réunion, en visioconférence ou en physique.

Cordialement,

Aurélien Morel
Administrateur Judiciaire

ASCAGNE
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

ASCAGNE AJ SO
34 Cours de Verdun – 33000 Bordeaux
Tel: 05 56 30 77 87
Tel: 06 51 45 06 56

ASCAGNE AJ
25 bis rue Jasmin - 75016 Paris - Tel: 01 56.75.26.90
97 rue des Chantiers - 78000 Versailles - Tel: 01 30 97 09 10

CONFIDENTIALITE - CONFIDENTIAL
Les informations contenues dans ce document sont de nature confidentielle, soumises au secret professionnel et destinées à l'usage exclusif du destinataire indiqué ci-dessus. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous êtes informé que toute divulgation, reproduction, distribution ou autre diffusion ou utilisation de cette communication est strictement interdite. Si vous recevez cette communication par erreur, veuillez contacter immédiatement l'étude. Merci de votre coopération.

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you receive this in error, please contact the sender and delete the material from any computer. Thank you.

Découvrez Actify → Le site de vente en ligne d'actifs

De : FLATRES Sophie [mailto:sophie.flatres@esset-pm.com]
Envoyé : vendredi 15 mars 2024 08:57
À : ASCAGNE - Aurélien Morel <aurelien.morel@ascagne-aj.fr>
Cc : RAPHAEL MEYFRET <raphael.meyfret@kwfrance.com>
Objet : RE: GRAND ANGLE - dossier TEAM BORDEAUX NORD

Bonjour Monsieur,

Je reste dans l'attente de votre mail avec la proposition faite lors de note entretien du 12/03/2024.

Dans l'attente de votre retour,

Bien cordialement

esset
Property Management

Sophie FLATRES
Gestionnaire locatif et technique
Domaine de Pelus – 5 rue Archimède – BP 80124
33706 MERIGNAC
05 24 44 06 04 - 06 38 16 42 37
sophie.flatres@esset-pm.com
esset-pm.com

De : FLATRES Sophie
Envoyé : mardi 12 mars 2024 13:38
À : ASCAGNE - Aurélien Morel <aurelien.morel@ascagne-aj.fr>
Cc : RAPHAEL MEYFRET <raphael.meyfret@kwfrance.com>
Objet : GRAND ANGLE - LOT 01420 LOCATAIRE QBE

Bonjour Monsieur,

Suite à notre entretien, je vous transmets les éléments pour le local actuellement occupé par QBE qui donné son congé pour le 31/08/2024 :

3ème étage
Surface : 125 m2
Loyer annuel : 21 171,96 € (52592,99 e / trimestre)
Charges annuelles : 2396 € (599 € / trimestre)
Provision taxe foncières annuelle 2000 € (500 € / trimestre)

Bien cordialement

esset
Property Management

Sophie FLATRES
Gestionnaire locatif et technique
Domaine de Pelus – 5 rue Archimède – BP 80124
33706 MERIGNAC
05 24 44 06 04 - 06 38 16 42 37
sophie.flatres@esset-pm.com
esset-pm.com

14:34 5G 51

AVOCAGIR 15 PIÈCE N°

Tous les comptes

Synthèse comptes | Comptes titres

Rechercher un compte

TEAM BORDEAUX NORD

TEAM BORDEAUX NORD

08004807990 - COMPTE COURANT

TEAM BORDEAUX NORD | Comptes courants

−21 092,26 €

TEAM BORDEAUX NORD

08004808091 - COMPTE EXCEDENT PROFESSIONNELS

TEAM BORDEAUX NORD | Comptes courants

+907,63 €

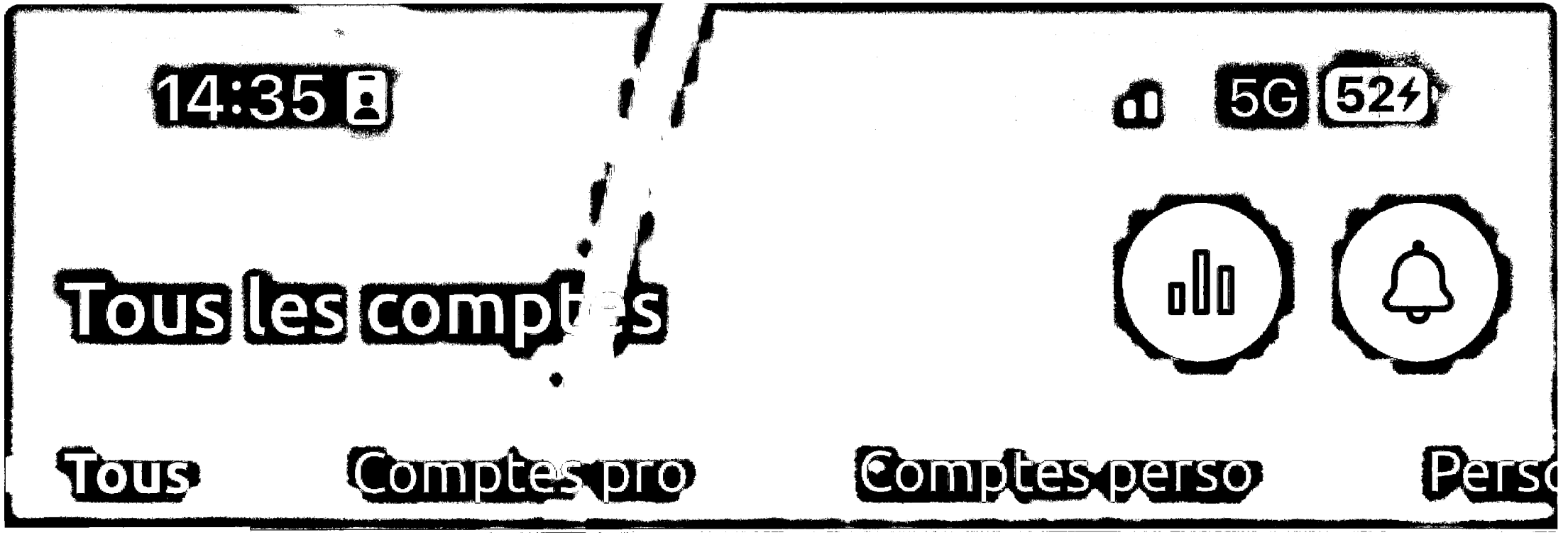
TEAM BORDEAUX NORD

08005068072 - FOURNISSEURS

TEAM BORDEAUX NORD | Comptes courants

+1 533,53 €

Comptes | Opérations | Suivi | Contact | Plus



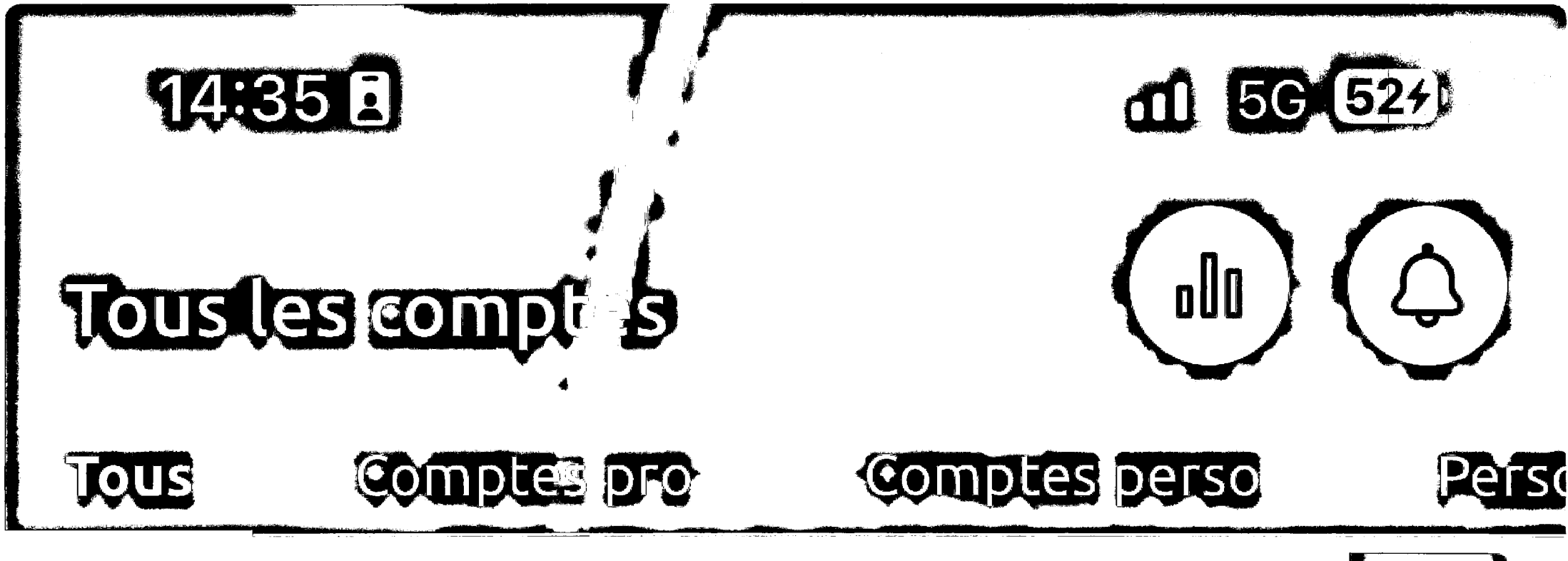
PRO

COMPTE EXCEDENT PROFESSIONNELS

+1 250,78 €

08003725432

KW MILLESIME



PRO

COMPTE COURANT

+379,15 €

08041114888

KW MILLESIME

SCP AVOCAGIR
2
Pièce n°

TEAM BORDEAUX NORD
Société par actions simplifiée
Au capital de 326.500 €uros
Siège Social : Grand Angle-Avenue Perier,
Avenue de Chavailles, 33520 BRUGES
R.C.S. BORDEAUX N°448 010 926

STATUTS MIS A JOUR LE 26 JANVIER 2022

1. Pour l'application des présents Statuts, les termes débutant par une lettre majuscule et figurant ci-après ont le sens qui leur est donné en regard, qu'ils soient utilisés au singulier ou au pluriel :

Actions	désigne l'ensemble des actions émises par la Société en représentation de son capital, de quelques catégories qu'elles soient ;
Associé	désigne toute personne détenant des Actions ;
Cédant	désigne tout Associé envisageant un Transfert de Titres ;
Cessionnaire	désigne toute personne physique ou morale se proposant d'acquérir des Titres ;
Décision Collective	désigne toute décision prise par la collectivité des Associés, selon les modalités exposées au Chapitre 3 du Titre II des présents Statuts ;
Expert	désigne l'expert désigné conformément à la Procédure d'Expertise. L'Expert devra déterminer la valeur par Titre transféré sur la base d'une analyse multicritères, en motivant la méthode de calcul retenue ;
Holding Patrimoniale	désigne une personne morale de droit français remplissant les conditions ci-dessous, tant qu'elle sera détentrice de Titres, à savoir : - être exclusivement contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par un Associé personne physique ou un membre de la famille proche dudit Associé (conjoints, descendants et collatéraux) ; - être gérée ou dirigée par ledit Associé ; - rester titulaire des Titres concernés ; - n'exercer aucune activité autre que la détention de Titres de participations ; - en aucun cas avoir recours à l'endettement et ne consentir aucune sûreté sur ses actifs.
Jour	désigne tout jour de la semaine à l'exclusion des jours fériés en France ;
Loi	désigne l'ensemble des dispositions du Code de commerce et du Code civil applicables à la Société ;
Notification du Projet de Transfert	désigne une notification faite par tout Cédant contenant l'indication des conditions et les modalités du Projet de Transfert et tout document établissant la consistance et la réalité du Projet de Transfert, à savoir : - le nombre et la nature des titres offerts ; - une copie de l'Offre d'Acquisition ; - le prix offert, la valorisation par titre offert retenue et les éléments ayant permis la valorisation des titres offerts ; - l'identité du Cessionnaire (avec pour une personne physique son état civil, et pour une personne morale la mention (i) des personnes physiques ou morales qui la contrôlent et de (ii) l'activité exercée) ; - les conditions de paiement et de garanties éventuelles.

Offre d'Acquisition désigne une offre reçue d'un tiers d'un Associé portant sur des Titres de la Société détenus par un Associé ;

Période d'Incessibilité a la signification donnée à ce terme à l'Article 11 ;

Personnes Concernées a la signification donnée à ce terme à l'Article 27 ;

Projet de Transfert désigne tout projet de Transfert par un ou plusieurs Cédant(s) de tout ou partie de leurs Titres à un ou plusieurs tiers non Associé(s) et/ou à un ou plusieurs Associé(s) ;

Procédure d'Expertise désigne la procédure selon laquelle l'Expert est désigné soit par les Associés par accord entre elles ou, à défaut, par le Président du Tribunal de commerce dans le ressort duquel le siège de la Société est situé selon les modalités de l'article 1843-4 du Code civil. L'Expert devra faire ses meilleurs efforts pour communiquer son rapport aux parties concernées dans un délai de trente (30) Jours à compter de sa désignation. Pour les besoins de la procédure d'agrément de l'Article 12, l'Expert devra rendre son rapport dans les trois (3) mois suivants la notification de refus d'agrément. Les frais et honoraires de l'Expert seront supportés par le(s) bénéficiaire(s) ayant contesté la valeur des Titres cédés et demandé la désignation de l'Expert. En cas de pluralité de bénéficiaires ayant mis en œuvre la Procédure d'Expertise, ces derniers supporteront leur quote-part des frais et honoraires de l'Expert au prorata du prix devant être payé par eux. Il est toutefois entendu que si la valeur des Titres déterminée par l'Expert est inférieure à celle figurant dans la Notification du Projet de Transfert, les frais et honoraires de l'Expert seront supportés par le Cédant. Les conclusions de l'Expert s'imposeront aux parties sans possibilité de recours sauf erreur grossière ;

Société désigne la Société TEAM BORDEAUX NORD ;

Statuts désigne les présents statuts de la Société TEAM BORDEAUX NORD ;

Titres désigne, concernant la Société :

- tous titres financiers au sens donné à ce terme par application combinée des articles L.211-1 du Code monétaire et financier et L.228-1 du Code de commerce ;
- tout démembrement des titres visés ci-dessus ;
- tout autre titre de même nature que les titres visés ci-dessus émis ou attribués par une entité à la suite notamment d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire de la Société ;

Transférer désigne l'action consistant à effectuer un Transfert ;

Transfert	désigne (1), s'agissant des Titres (i) tout transfert ou promesse de transfert même éventuel de propriété réalisé à titre gratuit ou onéreux sous quelque forme qu'il intervienne, notamment, les transferts par voie d'apport en société, de fusion, scission, d'échange, de distribution en nature, de vente à réméré, de prêt de titres, de transferts en fiducie ou en trust (ou autres opérations semblables), de donation, de liquidation de société, de nantissement ou de gage ou (ii) toute renonciation individuelle à un droit de souscription ou d'attribution et (2) s'agissant d'un Associé personne morale ou de sa Holding Patrimoniale, tout Transfert de ses Titres entrainant un changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce. Il est précisé que l'expression " Transfert de Titres " comprendra aussi bien les Transferts portant sur la propriété des Titres que ceux portant sur la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres démembrements ou droits dérivant des Titres tels que les droits de vote ou le droit de percevoir un dividende ;

2. Toute référence faite dans les présents Statuts à un Article, un Chapitre, un Titre ou une Annexe est, sauf précision contraire, une référence à un Article, un Chapitre, un Titre ou une Annexe des présents Statuts.

TITRE I
ORGANISATION GÉNÉRALE

CHAPITRE 1
FORME – DENOMINATION – OBJET SOCIAL – DUREE - SIEGE SOCIAL

ARTICLE 1. FORME

La Société a la forme d'une société par actions simplifiée, régie par les lois en vigueur et par les présents statuts.

Conformément aux dispositions de l'article L.227-2 du Code de commerce, la Société ne peut procéder à une offre au public de titres financiers ou à l'admission aux négociations sur un marché réglementé de ses Actions.

ARTICLE 2. DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est : **TEAM BORDEAUX NORD**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, cette dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social ainsi que du numéro d'identification de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Le nom commercial de la Société est : **KW MILLESIME**

ARTICLE 3. OBJET SOCIAL

La société a pour objet, tant en France qu'à l'Étranger :
- L'activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce ;
- l'activité de location immobilière, de gérance immobilière, de syndic de copropriété, de marchand de biens et de domiciliation d'entreprise ;
- l'activité de promotion immobilière, de construction, de rénovation, exploitation de tous biens et droits fonciers, agricoles, viticoles, forestiers et immobiliers ;
- toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes ;
- toutes prestations de services se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ;
- toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation et le développement, y compris l'acquisition, la détention, l'obtention et l'exploitation, sous quelques formes que ce soit, de licences, brevets, marques et informations techniques ;
- la participation de la société par tous mes moyens, à toutes entreprises ou sociétés crées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

ARTICLE 4. DURÉE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter du jour de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5. SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé : Grand Angle – Avenue Perier/Avenue de Chavailles, 33520 Bruges.

Il pourra être transféré en tout autre endroit, du même département, ou d'un département limitrophe, par simple décision du Président et partout ailleurs, par une décision collective des Associés.

CHAPITRE 2
CAPITAL SOCIAL - ACTIONS

ARTICLE 6. APPORTS

Il a été apporté en numéraire, déposé conformément à la loi, au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la Caisse d'Epargne, Ile de France, 285, rue de Vaugirard, 75015 Paris, ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par ladite banque, la somme de 8.000 €uros.
Par décision en date du 11 janvier 2021, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital d'un montant de 292 000 euros, par la création de 2 920 parts nouvelles, d'une valeur nominale de 100 euros.
Par décision en date du 20 mai 2021, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital d'un montant de 26.500 euros, par la création de 265 parts nouvelles, d'une valeur nominale de 100 euros.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de trois cent vingt-six mille cinq cents euros (326 500 €) divisé en trois mille deux cent soixante-cinq (3 265) parts d'une valeur nominale de cent euros (100 €) chacune, libérées à hauteur de 100%, toutes de même catégorie.

ARTICLE 8. LIBÉRATION DES ACTIONS

Les Actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées de la moitié de leur valeur nominale lors de la constitution de la Société et du quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription en cas d'augmentation du capital et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

La libération du surplus est effectuée en une ou plusieurs fois, sur décision du Président, dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter du jour où cette opération est devenue définitive lors de la constitution et en cas d'augmentation de capital. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des Associés quinze (15) jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, soit par lettres recommandées avec accusé de réception, soit par avis inséré dans le journal d'annonces légales du lieu du siège social.

A défaut de libération des Actions à l'expiration du délai fixé par le Président, les sommes exigibles seront productives, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice ou d'une mise en demeure, d'un intérêt de retard, calculé jour par jour à partir de la date d'exigibilité, au taux de l'intérêt légal majoré de deux points, le tout sans préjudice des mesures d'exécution forcée prévues par le Code de commerce.

ARTICLE 9. FORME DES ACTIONS – DROITS ATTACHES AUX ACTIONS

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

L'associé unique ou les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des associés.

Les héritiers, créanciers, ayants un droit ou autres représentants d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la Société, ni en demander le partage ou la licitation. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans les actes de son administration.

ARTICLE 10. TRANSFERT DES ACTIONS

Les Actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. En cas d'augmentation du capital, les Actions sont négociables à compter de la réalisation de celle-ci. Les Actions demeurent négociables après la dissolution de la Société et jusqu'à la clôture de la liquidation.

La propriété des Actions résulte de leur inscription en compte individuel au nom du ou des titulaires sur les registres que la Société tient à cet effet au siège social.

La cession des Actions s'opère, à l'égard de la Société et des tiers par un ordre de mouvement signé du cédant ou de son mandataire et du cessionnaire si les Actions ne sont pas entièrement libérées. L'ordre de mouvement est enregistré sur un registre coté et paraphé, tenu chronologiquement, dit *« registre des mouvements de titres »*.

La Société peut exiger que les signatures apposées sur l'ordre de mouvement soient certifiées par un officier public ou un maire sauf dispositions législatives contraires.
La transmission d'Actions à titre gratuit ou en suite de décès s'opère également par un ordre de mouvement transcrit sur le registre des mouvements sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les transferts de Titres (tel que ce terme est défini ci-après) de la Société, à titre gratuit ou onéreux, sont régis par les présents statuts (notamment ses Articles 11 et 12 ci-après) et le cas échéant, par les stipulations d'un pacte d'Associés extrastatutaire. En l'absence de dispositions contraires tirées des présents Statuts ou d'un pacte d'associés, le Transfert de Titres est libre.

Toutes les opérations effectuées en violation des dispositions des Articles 11 et 12 des présents statuts sont nulles. Au surplus, une cession effectuée en violation desdits articles constitue un motif d'exclusion de l'Associé concerné, conformément à l'Article 13.

ARTICLE 11. INALIENABILITÉ TEMPORAIRE

11.1 Principe

En vue d'assurer la stabilité du capital de la Société nécessaire au bon développement de celle-ci, les Associés s'interdisent pendant une durée de cinq (5) ans courant à compter de la présente mise à jour des statuts de transférer les Titres qu'ils détiennent ou serait amenés à détenir (la « **Période d'Incessibilité** »).

Par exception à l'inaliénabilité ci-dessus, le Président doit lever l'interdiction de cession des actions en cas de :

- transfert de titres d'un associé vers une Holding Patrimoniale ;
- transfert de titres approuvés par l'ensemble des Associés (« Transfert total »),

11.2 Devoir d'information préalable

En cas de Transfert effectué au profit d'un autre Associé ou d'une Holding Patrimoniale, conformément aux dispositions de l'Article 11.1 ci-dessus, le Cédant s'engage à adresser préalablement aux autres Associés une Notification du Projet de Transfert, et à justifier, à tout moment, de l'éligibilité du Transfert concerné aux dispositions de cet article.

ARTICLE 12. PROCÉDURE D'AGRÉMENT

12.1 Notification du Projet de Transfert de Titres

Tout Transfert de Titres au profit d'un tiers non Associé autre (i) qu'un Transfert Total, (ii) un Transfert de Titres à une Holding Patrimoniale, est soumis à l'agrément de la collectivité des Associés.

Préalablement à un tel Transfert, tout Cédant s'oblige donc à transmettre au Président de la Société une Notification du Projet de Transfert.

Toute Notification du projet de Transfert ne comportant pas la totalité des mentions prévues au présent article sera nulle et de nul effet.

12.2 Procédure d'agrément – Délais

Le Président disposera d'un délai de trente (30) Jours à compter de la réception de la Notification du Projet de Transfert pour consulter les Associés sur la demande d'agrément résultant du Projet de Transfert envisagé. Il leur transmettra à cet effet une copie de ladite Notification du Projet de Transfert.

Dans l'hypothèse où le Président de la Société ne procèderait pas à cette consultation dans le délai imparti, celle-ci pourra être faite à l'initiative d'un ou plusieurs Associés détenant au moins 10% du capital et des droits de vote, dans les conditions visées à l'Article 30. (a) ci-après.

La décision de la collectivité des Associés n'est pas motivée. La décision d'acceptation est prise à la majorité simple des Associés présents ou représentés.

Elle est notifiée au Cédant par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut de notification dans les quarante-cinq (45) Jours qui suivent la réception par le Président de la Notification du Projet de Transfert, l'agrément est réputé acquis.

12.3 Réalisation du Transfert en cas d'agrément

En cas d'agrément du Transfert, celui-ci pourra être réalisé au profit du Cessionnaire dans les conditions visées dans la Notification du Projet de Transfert.

Le Transfert doit être réalisé dans un délai de trente (30) Jours à compter de la notification de l'agrément. A défaut, la présente procédure d'agrément devra à nouveau être mise en œuvre si le Cédant souhaite le réaliser ultérieurement.

12.4 Conséquences du refus d'agrément

En cas de refus d'agrément du ou des Cessionnaires proposés et à moins que le Cédant décide de renoncer à la cession envisagée, la Société est tenue, dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification de refus, de faire acquérir les Actions soit par un Associé ou par un tiers non Associé, soit par la Société en vue d'une réduction de capital.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties est déterminé par Procédure d'Expertise.

Si à l'expiration du délai de trois (3) mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné, et les dispositions de l'Article 12 s'appliqueront. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

ARTICLE 13. EXCLUSION

Tout Associé peut être exclu dans les cas suivants :

(i) modification de son contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce,
(ii) mise en redressement judiciaire,
(iii) prononcé d'une condamnation pénale à l'encontre d'un Associé,
(iv) faits ou actes susceptibles de porter atteinte aux intérêts, à la réputation ou à l'image de marque de la Société,
(v) responsabilité d'une faute de gestion dans le cas où l'Associé responsable occuperait des fonctions de direction dans la Société,
(vi) concurrence à la Société dans l'activité d'agent immobilier et activités connexes telles que décrites à l'Article 3.

La décision d'exclusion est prise par décision collective des Associés à la majorité simple des voix des Associés disposant du droit de vote.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'Associé susceptible d'être exclu lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception ou d'une télécopie, et ce afin qu'il puisse présenter aux autres Associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision collective des Associés.

En outre, l'exclusion ne peut être prononcée sans que la société ait pris dans les mêmes conditions la décision, soit de désigner un acquéreur pour les Actions de l'Associé exclu, soit de procéder elle-même au rachat desdites Actions dans le cadre d'une réduction de son capital social.

Dans l'hypothèse où l'exclusion relève des (i) et (ii) du présent Article, le prix de cession des Actions de l'Associé exclu sera fixé d'un commun accord entre les parties concernées.

Dans l'hypothèse où l'exclusion relève des (iii) au (vi) du présent Article, le prix de cession des Actions de l'Associé exclu sera fixé à leur valeur nominale.

La cession des Actions sera effectuée par le président de la société sur le registre des mouvements des Actions et le prix devra être payé à l'Associé exclu dans les huit jours de la décision de fixation du prix. Les frais d'expertise seront partagés par moitié entre la Société et l'Associé exclu.

La décision collective d'exclusion peut prononcer la suspension des droits de vote de l'Associé exclu jusqu'à la date de cession de ses Actions. En cas de modification du contrôle d'une personne morale associée la suspension des droits de vote peut être décidée par le président de la société dès la notification du changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'Associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

ARTICLE 14. DECES D'UN ASSOCIE

En cas de décès d'un Associé, compte-tenu du regroupement des Associés en fonction de leurs compétences propres, les Titres de l'Associé décédé devront être acquis par les autres Associés au prorata de leur participation au capital dans un délai maximum de 180 jours à compter de la notification du décès de l'Associé à la Société.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des Associés survivants ne souhaiteraient pas racheter ces Titres, la Société procèdera à leur rachat et les annulera en réduisant son capital social, dans le délai mentionné ci-dessus.

Les Associés survivants auront toutefois la possibilité d'user de la procédure d'agrément de l'Article 12 des présents Statuts aux fins d'agréer les héritiers du défunt, ou certains d'entre eux seulement.

ARTICLE 15. NULLITE DES CESSIONS D'ACTIONS

Toute cession effectuée en violation des dispositions des présents Statuts est nulle, conformément à l'article L. 227-15 du Code de commerce.

ARTICLE 16. MODIFICATION DU CAPITAL

(a) Augmentation de capital – Droit préférentiel de souscription - Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par tous les moyens et dans les conditions prévues par la Loi et plus spécialement par les articles L. 225-127 et suivants du Code de commerce.

Les Associés ont, proportionnellement au nombre de leurs Actions, un droit préférentiel à la souscription des Actions et autres titres émis par la Société. Ce droit peut être supprimé dans les conditions prévues par la Loi. Les Associés peuvent y renoncer à titre individuel ou le céder, toute renonciation au profit d'une personne dénommée ou cession étant soumise aux conditions prévues par les Statuts pour un transfert d'Actions.

(b) Emission de Titres – Les Associés sont seuls compétents pour décider, par une Décision Collective, l'émission de tous Titres permise par la Loi donnant immédiatement ou à terme accès à une quotité du capital de la Société.

(c) Réduction de capital - Amortissement - Le capital social peut être réduit ou amorti dans les conditions déterminées par la Loi.

(d) Délégation au Président – Les Associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, en une ou plusieurs fois, l'émission de toutes ou d'une catégorie de valeurs mobilières, d'en fixer le ou les montants, d'en constater la réalisation, de réaliser toute opération de réduction ou d'amortissement du capital et de procéder à la modification corrélative des Statuts.

ARTICLE 17. PERTE DE LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si du fait des pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de consulter les Associés dans l'une des formes permises par les Statuts, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

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

Cette procédure est soumise aux dispositions applicables de la Loi et des règlements et particulièrement de l'article L. 225-248 du Code de commerce.

CHAPITRE 3
EXERCICE SOCIAL – RESULTATS SOCIAUX – DIVIDENDES

ARTICLE 18. EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er juillet et s'achève le 30 juin de la même année.

ARTICLE 19. BÉNÉFICES – RÉSERVE LÉGALE

Sur le bénéfice de l'exercice social, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est obligatoirement fait un prélèvement d'au moins 5% affecté à la formation d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu à l'alinéa précédent, et augmenté du report bénéficiaire.

ARTICLE 20. DIVIDENDES

20.1 Affectation des bénéfices – Réserves

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'approuvés par les Associés, l'existence d'un bénéfice distribuable, les Associés décident après apurement des pertes le cas échéant de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont ils règlent l'affectation ou l'emploi, de le reporter à nouveau ou de le distribuer sous forme de dividendes.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont ils ont la disposition, les Associés peuvent décider, dans les conditions prévues par les Statuts, la distribution de sommes prélevées sur ces réserves. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels ces prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés en priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

20.2 Mise en paiement des dividendes

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par les Associés ou, à défaut, par le Président.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans le délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice.

20.3 Paiement du dividende en Actions

Les Associés statuant sur les comptes de l'exercice peuvent accorder aux Associés, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en Actions.

L'offre de paiement en Actions, le prix et les conditions d'émission des Actions ainsi que la demande de paiement en Actions et les conditions de réalisation de l'augmentation de capital sont régis par la Loi et les règlements.

20.4 Acomptes

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié conforme par le ou les commissaires aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la Loi ou des présents Statuts et, compte tenu du report bénéficiaire, a réalisé un bénéfice, une Décision Collective des Associés peut décider de distribuer des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice ainsi que d'en fixer le montant et la date de répartition. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice défini au présent paragraphe.

CHAPITRE 4
DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 21. DISSOLUTION ANTICIPÉE

Les Associés peuvent, aux conditions prévues par les Statuts pour une décision de cette nature, prononcer à toute époque la dissolution anticipée de la Société.

ARTICLE 22. EFFETS DE LA DISSOLUTION

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. Sa personnalité morale subsiste pour les besoins de cette liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Par exception à ce qui précède, dans le cas où la dissolution de la Société est décidée alors que toutes les Actions de la Société sont réunies dans les mains d'un seul Associé n'étant pas une personne physique, la dissolution entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à cet Associé unique, dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil, et il n'est pas fait application des dispositions du présent Chapitre relatives à la liquidation de la Société.

Pendant toute la durée de la liquidation, les Associés conservent les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la Société et les commissaires aux comptes restent en fonction.

Les Actions demeurent négociables, dans les conditions prévues par les Statuts, jusqu'à la clôture de la liquidation.

La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 23. NOMINATION DES LIQUIDATEURS - POUVOIRS

23.1 Nomination des liquidateurs – Révocation

A l'expiration de la durée de la Société ou en cas de dissolution anticipée, les Associés règlent le mode de liquidation et nomment, aux conditions de majorité prévues par les Statuts, un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la Loi.

La dissolution met fin aux fonctions du Président. La dissolution ne met pas fin aux fonctions des commissaires aux comptes.

Le mandat de liquidateur est, sauf décision contraire des Associés, donné pour toute la durée de la liquidation. Les Associés peuvent toujours révoquer ou remplacer les liquidateurs et étendre ou restreindre leurs pouvoirs.

23.2 Pouvoirs des liquidateurs

Le ou les liquidateurs ont, même séparément, qualité pour représenter la Société à l'égard des tiers, notamment des administrations publiques ou privées, ainsi que pour agir en justice devant toutes les juridictions, tant en demande qu'en défense.

Les Associés sont valablement convoqués par un liquidateur ou par un ou plusieurs Associés détenant au moins 5% du capital social. Les Associés prennent toutes Décisions Collectives aux mêmes conditions de quorum et de majorité qu'avant la dissolution.

ARTICLE 24. LIQUIDATION - CLOTURE

Après extinction du passif, le solde de l'actif est d'abord employé au paiement aux Associés du montant nominal du capital versé sur leurs Actions et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre toutes les Actions dans les conditions prévues par les Statuts.

Les Associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur le compte définitif, sur le quitus de la gestion des liquidateurs et la décharge de leur mandat, et pour constater la clôture de la liquidation.

La clôture de la liquidation est publiée conformément à la Loi.

TITRE II
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE - ORGANISATION DES POUVOIRS

CHAPITRE 1
ORGANES DIRIGEANTS DE LA SOCIETE – REPRÉSENTATION

ARTICLE 25. PRESIDENT

La Société est représentée, dirigée et administrée par un Président, personne morale ou physique, associé ou non de la Société. Le Président personne morale est représenté par ses dirigeants sociaux qui sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

25.1 Désignation

Le Président de la Société est désigné par décision collective des Associés prise à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

La personne morale Président est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le mandat du Président est renouvelable sans limitation.

Le Président, personne physique, ou le représentant de la personne morale Président, peut être également lié à la Société par un contrat de travail à condition que ce contrat corresponde à un emploi effectif.

25.2 Durée des fonctions – Rémunération du Président

Le mandat du Président peut être à durée déterminée ou indéterminée. S'il est à durée déterminée, ce mandat est renouvelable sans limitation.

Si le mandat est à durée déterminée, celle-ci est fixée par décision prise par la collectivité des associés, en principe lors de la décision nommant le Président.

Le Président sera rémunéré pour l'exercice de son mandat. Sa rémunération est fixée par une décision collective ordinaire des associés. Elle peut être fixe ou proportionnelle, ou à la fois, fixe et proportionnelle.

Le Président peut obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

25.3 Cessation des fonctions du Président

Les fonctions du Président prennent fin soit :

- par l'arrivée du terme prévu lors de sa nomination ;
- par la démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un préavis de trois (3) mois. Ce délai pourra être réduit avec l'accord de la collectivité des associés statuant conformément aux décisions collectives ;
- par la révocation à tout moment, adoptée par décision collective prise à la majorité des voix des Associés présents ou représentés,

  Le Président ne peut être révoqué qu'en cas de faute d'une particulière gravité et caractérisée, causant un préjudice significatif à la Société, et par décision collective prise à la majorité des voix des Associés présents ou représentés. Toute révocation intervenant en violation de la présente stipulation ouvrira droit à une indemnisation du Président.
- par le décès (dirigeant personne physique) ou la disparition (dirigeant personne morale). Dans ce cas, le Directeur général de la Société assurera l'intérim, le temps nécessaire de convoquer une assemblée ayant pour objet de nommer un nouveau Président en remplacement.

25.4 Pouvoirs du Président

Le Président représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs dévolus à la collectivité des associés.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte-tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.
La collectivité des Associés peut décider de fixer des limitations de pouvoirs du Président, en définissant les actes que celui-ci ne peut passer qu'avec l'accord préalable de la collectivité des associés.
Le Président peut déléguer (i) à toute personne de son choix certains de ses pouvoirs pour l'exercice de fonctions spécifiques ou l'accomplissement de certains actes dans le cadre de délégations de pouvoirs et de signature et (ii) à titre habituel à toute personne de son choix le pouvoir de direction et de représentation de la Société à l'égard des tiers.

ARTICLE 26. DIRECTEUR GÉNÉRAL

26.1 Désignation

Le cas échéant sur proposition du Président, la collectivité des Associés statuant à titre ordinaire peut nommer un Directeur Général ou plusieurs Directeurs Généraux, personne(s) physique(s) ou morale(s).

Le(s) Directeur(s) Général(aux) devra(ont) être mentionné(s) au Registre du commerce et des sociétés.

La personne morale Directeur Général est représentée par son représentant légal sauf si, lors de sa nomination ou à tout moment en cours de mandat, elle désigne une personne spécialement habilitée à la représenter en qualité de représentant.

Lorsqu'une personne morale est nommée Directeur Général, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Directeur Général en leur propre nom, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Directeur Général personne physique peut être lié à la Société par un contrat de travail.

26.2 Durée des fonctions – Rémunération du Directeur Général

Le mandat du Directeur Général peut être à durée déterminée ou indéterminée. S'il est à durée déterminée, le mandat est renouvelable sans limitation.

Si le mandat est à durée déterminée, celle-ci est fixée par une décision prise par la collectivité des associés, en principe lors de la décision nommant le Directeur Général.

Le Directeur Général peut recevoir une rémunération dont le montant et les modalités sont fixés par la collectivité des Associés statuant à titre ordinaire. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle.

Le Directeur Général peut obtenir remboursement sur justificatif des dépenses effectuées dans le cadre de sa mission pour le compte de la Société.

26.3 Cessation des fonctions de Directeur Général

Les fonctions de Directeur Général prennent fin soit :

- par l'arrivée du terme prévu lors de la nomination ;
- par la démission, celle-ci ne pouvant être effective qu'à l'expiration d'un préavis de trois (3) mois. Ce délai pourra être réduit avec l'accord de la collectivité des Associés statuant conformément aux décisions collectives ;
- par l'impossibilité pour le Directeur Général d'exercer ses fonctions pendant une durée supérieure à six (6) mois ;
- par le décès (dirigeant personne physique) ou la disparition (dirigeant personne morale).

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment par décision collective prise à la majorité des voix des Associés présents ou représentés, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, cette révocation n'ouvrant droit à aucune indemnisation.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit, sans indemnisation, dans les cas suivants :

- interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique,
- mise en sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, interdiction de gestion ou dissolution du Directeur Général personne morale,

La cessation des fonctions du Président ne met pas fin à celles de Directeur Général.

26.4 Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général représente la Société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société dans la limite de l'objet social et des pouvoirs dévolus aux associés par voie de décision collective.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte-tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Directeur Général dispose des mêmes pouvoirs que le Président, notamment de délégation et de subdélégation, sous réserve des limitations éventuellement fixées par la décision de nomination ou par une décision ultérieure.

Le Directeur Général peut, dans la limite de ses attributions, conférer toute délégation de pouvoirs en vue de la réalisation d'opérations déterminées.

Ces délégations subsistent lorsqu'il vient à cesser ses fonctions à moins que son successeur ne les révoque.

CHAPITRE 2
CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 27. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ET INTERDITES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes présente aux associés un rapport sur les conventions, intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et son Président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à dix pour cent ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 dudit code.

Les associés statuent sur ce rapport lors de la décision collective statuant sur les comptes de l'exercice écoulé.

Le Président ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes établit un rapport sur les conventions conclues au cours de l'exercice écoulé ; la collectivité des associés statue chaque année sur ce rapport lors de sa consultation annuelle sur les comptes sociaux dudit exercice écoulé.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour la personne intéressée et, éventuellement, pour le Président et les autres dirigeants d'en supporter les conséquences dommageables pour la Société.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent dans les conditions déterminées par cet article, au Président et aux autres dirigeants de la Société.

ARTICLE 28. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle légal de la Société est effectué par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires désignés par décision collective des associés, en application de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

Si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret, cette désignation est obligatoire. La collectivité des associés pourra désigner volontairement un Commissaire aux Comptes dans les conditions prévues à l'article L. 225-228 du Code de commerce.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

En outre, la nomination d'un Commissaire aux Comptes pourra être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils ont notamment pour mission permanente de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des comptes sociaux et d'en rendre compte à la Société. Ils ne doivent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la Société.

Les Commissaires aux Comptes sont invités à participer à toute consultation de la collectivité des associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 29. COMITÉ D'ENTREPRISE

Lorsqu'il a été constitué un comité d'entreprise, les délégués de ce comité, désignés conformément aux dispositions du Code du travail, exercent leurs droits définis aux articles L. 2323-1 et suivants du Code du travail auprès du Président ou du Directeur Général.

Lorsque le comité d'entreprise entend exercer le droit prévu à l'article L. 2323-1 du Code du travail en vue de demander l'inscription de projets de résolution à l'ordre du jour d'une Décision Collective des Associés, le comité d'entreprise, représenté par un de ses membres mandaté à cet effet, doit adresser sa demande au siège social de la Société, à l'attention du Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Pour que les projets de résolution soient inscrits à l'ordre du jour d'une Décision Collective, cette demande doit parvenir à la Société au moins 25 jours avant la date prévue pour cette Décision Collective. La demande doit être accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

CHAPITRE 3
DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 30. DÉCISIONS COLLECTIVES

(a) Caractère obligatoire - Les décisions collectives des Associés (les « **Décisions Collectives** ») obligent les Associés, même absents ou dissidents.

(b) Forme des Décisions Collectives - Les Décisions Collectives résultent, au choix de l'auteur de la convocation, soit d'une assemblée générale (y compris par visio-conférence) soit d'une consultation écrite ou électronique dont le résultat est acté par le Président, soit de la signature par tous les Associés d'un acte unanime sous seing privé.

(c) Présidence - Lorsqu'une assemblée générale est réunie, elle est présidée par le Président de la Société ou, en cas d'absence de celui-ci, par un Associé choisi par les Associés en début de séance. Lorsque la signature d'un acte unanime est organisée, elle l'est par le Président.

(d) Décision Collective annuelle - Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les Associés sont appelés par le Président à statuer sur les comptes dudit exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 31. COMPÉTENCES - MAJORITÉ

(a) Décisions Extraordinaires - Compétence

Les Associés prennent, à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les Associés présents ou représentés, les décisions suivantes (les « **Décisions Extraordinaires** ») :

- augmentation ou réduction du capital de la Société,
- décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés, et notamment l'augmentation du capital par majoration du montant nominal des titres de capital autrement que par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- prorogation de la Société,
- dissolution et liquidation de la Société,
- transformation de la Société en société d'une autre forme,
- changement de nationalité de la Société,
- toute décision tendant à la modification des Statuts, sauf transfert de siège social en France.

(b) Décisions Ordinaires - Compétence

Toutes les décisions, autres que les Décisions Extraordinaires sont qualifiées d'ordinaires (les « **Décisions Ordinaires** »).

Elles sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les Associés présents ou représentés.

ARTICLE 32. FORMES ET DÉLAIS DE CONVOCATION

(a) Initiative

L'initiative de consulter les Associés sur toute question de leur compétence appartient au Président, ou, à défaut, à un mandataire désigné par le président du tribunal de commerce statuant en référé à la demande d'un ou plusieurs Associés réunissant 10% au moins du capital social.

Le commissaire aux comptes peut convoquer les Associés dans les conditions fixées à l'article R. 225-162 du Code de commerce.

(b) Ordre du jour

Les Associés délibèrent sur l'ordre du jour fixé par l'auteur de la convocation. Ils peuvent proposer des amendements aux résolutions soumises à leur approbation.

Un ou plusieurs Associés représentant au moins 10 % du capital social peuvent, trois (3) jours au moins avant la date prévue pour une Décision Collective, requérir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de la Décision Collective de projets de résolutions.

(c) Convocation

Forme - Les convocations et/ou l'envoi des documents auxquels ont droit les Associés (notamment le texte des résolutions proposées) sont faits par tous moyens de communication écrite ou électronique (notamment lettre, télécopie, courriel, etc....).

En cas de consultation écrite, les Associés peuvent transmettre leur vote au Président par les mêmes moyens.

Délai - Le délai entre la date de convocation et la date de réunion de l'assemblée ou de clôture de la consultation est au moins de huit (8) jours ouvrés ; toutefois, ce délai peut être réduit ou supprimé avec l'accord de tous les Associés, lequel résulte notamment de la participation de tous les Associés à la consultation.

En cas de consultation écrite, tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu

Destinataire – démembrement d'Actions – En cas de démembrement d'Actions, la convocation est adressée au nu propriétaire dans tous les cas et, en cas de consultation portant sur des questions sur lesquelles l'usufruitier dispose du droit de vote conformément à l'Article 34 (c) ci-après, à l'usufruitier.

(d) Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, s'il en a été nommé un, est avisé de la consultation (par convocation d'une assemblée ou consultation écrite) des Associés en vue d'une Décision Collective en même temps que les Associés et selon les mêmes formes.

Dans les cas où il est tenu, en vertu des dispositions légales, de présenter un rapport aux Associés sur les sujets portés à l'ordre du jour de la consultation, ledit rapport doit être établi et mis à la disposition des Associés dans les délais et formes visés à l'Article 33 (b) ci-après, y compris en cas d'adoption d'une décision Collective par acte sous seing privé unanime. Dans une telle hypothèse, et par dérogation au paragraphe ci-dessus, il est avisé de la consultation dans un délai suffisant pour lui permettre d'établir son rapport.

Il est avisé de l'ordre du jour de la consultation des Associés et reçoit, sur sa demande, l'ensemble des informations destinées aux Associés conformément à la Loi et aux Statuts. Le commissaire aux comptes peut communiquer aux Associés ses observations sur les questions mises à l'ordre du jour ou sur toute question de sa compétence, par écrit en cas de décision par acte unanime.

Le commissaire aux comptes est convoqué à toutes les assemblées.

ARTICLE 33. DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

(a) Rapports - Informations - Lors de toute consultation des Associés, chacun d'eux a le droit d'obtenir le texte des résolutions soumises à son approbation ainsi que les documents et informations nécessaires pour lui permettre de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la Société et de se prononcer en connaissance de cause sur le texte des dites résolutions, et en particulier les rapports du Président et, le cas échéant, du commissaire aux comptes ou de commissaires nommés spécialement à cet effet, dans les cas où la Loi impose leur préparation. Ces documents sont communiqués aux Associés en même temps que la convocation.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou de leur mise à disposition sont, sauf stipulation particulière des Statuts, ceux prévus pour les sociétés anonymes par l'article L. 225-108 du Code de commerce et par les dispositions réglementaires correspondantes dudit Code.

Les Associés ont en outre droit aux informations visées aux articles L. 225-115, L. 225-116 et L. 225-117 du Code de commerce et aux dispositions réglementaires correspondantes dudit Code.

(b) Délais - Dans le cas où la consultation des Associés nécessite la présentation d'un rapport du commissaire aux comptes ou de commissaires nommés spécialement à cet effet, le droit de communication du rapport du commissaire aux comptes ou du commissaire nommé spécialement s'exerce dans les délais susvisés.

Dans tous les cas, les informations et documents auxquels les Associés ont droit dans le cadre de leur droit à l'information leur sont communiqués immédiatement sur première demande de leur part.

(c) Questions – A toute époque de l'année, un ou plusieurs Associés représentant au moins 5% du capital social a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles le Président est tenu de répondre.

ARTICLE 34. PARTICIPATION AUX DÉCISIONS COLLECTIVES - VOTE

(a) Participation

Tout Associé a le droit de participer aux Décisions Collectives, quelle que soit leur nature et quel que soit le nombre de ses Actions, avec un nombre de voix égal au nombre des Actions qu'il possède, sans limitation, sauf disposition contraire de la Loi ou des Statuts.

(b) Représentation

Tout Associé peut, à défaut de participer personnellement à toute Décision Collective, donner une procuration à un autre Associé ou au Président.

La procuration de l'Associé doit, pour être prise en compte, être parvenue par tout moyen écrit ou électronique (lettre, télécopie, ou courriel confirmé par courrier) à la Société au plus tard un (1) jour avant la date de tenue de l'assemblée ou de la réunion ou de la consultation.

(c) Démembrement d'Actions – exercice du droit de vote

En cas de démembrement d'Actions, le nu-propriétaire dispose seul du droit de vote pour les décisions suivantes :

1. la nomination, la révocation, la rémunération du Président ;
2. la nomination, la révocation, la rémunération du Directeur Général ;
3. la nomination des commissaires aux comptes ;
4. l'approbation des conventions réglementées dans les conditions stipulées au Chapitre F ;
5. l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital, ainsi que toutes émissions de titres donnant, immédiatement ou à terme, accès au capital de la Société ; et
6. toute modification des Statuts, à l'exception des modifications visées à l'Article 31 (a) et (b) ci-dessus.

Le droit de vote emporte pour le nu-propriétaire le droit (i) de recevoir un pouvoir pour représenter un autre Associé, (ii) celui de proposer des amendements et de requérir l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, (iii) de signer tous acte unanime ou procès-verbal en tant qu'Associé et (iv) plus généralement, de bénéficier de l'ensemble des droits attribués aux Associés aux termes du présent Chapitre G (y compris le droit d'être convoqué et le droit de recevoir les informations relatives à toutes Décisions Collectives), sauf disposition légale impérative contraire.

Pour l'approbation des comptes et l'affectation des résultats dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice, l'usufruitier dispose seul du droit de vote. En outre, le nu-propriétaire a, en sa qualité d'Associé, le droit de participer à toutes les Décisions Collectives, y compris celles portant sur les décisions sur lesquelles l'usufruitier dispose seul du droit de vote, et de prendre part aux débats.

Les usufruitiers et les nus propriétaires sont liés par les dispositions des présents Statuts relatives aux droits et obligations des Associés.

ARTICLE 35. PROCES-VERBAUX ET REGISTRE DES DÉCISIONS COLLECTIVES

(a) Procès-Verbaux

Procès-verbal de l'assemblée - Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée, établi par le président de l'assemblée, indique la date, l'heure et le lieu de réunion, l'ordre du jour, l'identité de la personne présidant l'assemblée, le nom des Associés participants, la liste des documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est également établi une feuille de présence signée par chaque Associé participant et par le président de l'assemblée.

Procès-verbal de résultat d'une consultation écrite – La consultation écrite est mentionnée dans un procès-verbal établi par le Président, sur lequel est portée la réponse de chaque Associé. Ledit procès-verbal indique la date et l'ordre du jour la consultation écrite, le nom des Associés y ayant participé, la liste des documents et rapports communiqués, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Par ailleurs, les supports matériels de la réponse des associés, quand ils existent, sont annexés audit procès-verbal.

Acte sous seing privé - Les Associés peuvent être consultés par le biais d'un acte sous seing privé qui est établi par le Président en un exemplaire original et comportant le texte de la ou des décisions, sa date, la liste des documents ou rapports présentés préalablement aux Associés, l'identité de tous les Associés et la signature de chacun d'entre eux ou de son représentant. Il est entendu qu'une Décision Collective ne sera réputée adoptée que si l'acte sous seing privé a été signé par chaque Associé ou son représentant, soit l'unanimité des Associés.

L'unanimité peut également résulter de plusieurs exemplaires originaux d'un tel acte, signés séparément par chacun des Associés ou par leur représentant et adressés à la Société.

(b) Registre - Extraits

Contenu du registre - Les procès-verbaux des Décisions Collectives des Associés sont conservés dans un registre spécial, tenu au siège social. Le texte des résolutions présentées au vote des Associés, les documents et rapports présentés aux Associés préalablement à leur vote, les feuilles de présence, les pouvoirs ou procurations délivrés par les Associés ainsi, le cas échéant, que les votes exprimés par écrit sont conservés avec ce registre.

Signature des procès-verbaux - Les procès-verbaux des Décisions Collectives d'Associés sont signés par le président de l'assemblée et, dans le cas de l'acte sous seing privé, par l'ensemble des Associés. Ils font foi jusqu'à preuve contraire.

Extraits - Les copies ou extraits des procès-verbaux des Décisions Collectives et des Statuts, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par le Président.

TITRE III
STIPULATIONS DIVERSES

ARTICLE 36. CONTESTATIONS

Toutes contestations relatives aux affaires sociales qui pourront s'élever pendant le cours de la Société seront soumises aux tribunaux compétents du siège social.

ARTICLE 37. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents Statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la Société.

PAGE DE SIGNATURE

SARL FELIX AND CO
Représentée M. Raphaël MEYFRET
Présidente

SCP AVOCAGIR
3
Pièce n°

PROJET
BAIL COMMERCIAL

(lieux loués à usage exclusif de bureaux)

ISARDS

Société par Actions Simplifiée à associé Unique (SASU) au capital de 5 000€ et ayant son siège social à PLERIN (22190) 3 Rue des Mimosas, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint Brieuc sous le numéro SIREN n° 791 635 378.

Représenté par son Président la société GRAND ANGLE, société à responsabilité limité (SARL) au capital de 2 000€ et ayant son siège social à PLERIN (22190) 3 Rue des Mimosas , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint Brieuc sous le numéro SIREN n° 824 033 864.

Ladite société GRAND ANGLE, représentée par son gérant Monsieur David SIMON dûment habilité,

Ci-après dénommée "Le Bailleur"

ET,

TEAM Bordeaux Nord, Société à Responsabilité Limitée, ayant son siège social à BORDEAUX (33000) 1, rue Rosa Bonheur, enregistrée le 8 avril 2003 à l'INSEE sous le numéro SIREN n° 448 010 926 RCS de Bordeaux.

Représentée par son Gérant, Monsieur Meyfret Raphaël dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "Le Preneur"

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** »
et pris individuellement la « **Partie** ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les Parties entendent se soumettre conventionnellement au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte notamment des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce.

Les modifications ou additions dont les dispositions constitutives du statut des baux commerciaux seront ultérieurement l'objet s'appliqueront automatiquement aux rapports juridiques entre les Parties, de même que les interprétations jurisprudentielles auxquelles ces dispositions pourront donner lieu.

Les Parties déclarent que le présent bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil. Il est composé des conditions particulières et générales aux articles suivants étant précisé que les conditions particulières prévalent sur les conditions générales.

I- DESCRIPTION

1) LIEUX LOUÉS

Adresse : LE GRAND ANGLE-Avenue Perier/Avenue de Chavailles- BRUGES (33520) Voir Article 3 ci-après

Description :

- Un plateau à usage de Bureau au 1er étage pour une Surface Locative de 360m² avec quote-part parties communes incluses.
- 9 places de Stationnement Extérieur (numérotées 1 à 9 sur le plan joint)
- 5 places de parkings au 1er sous-sol (numérotées 26 à 30 sur le plan joint)

II- CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Durée

Voir Article 4 ci-après

- **Neuf** années à compter du : 1er janvier **2021**
- Date de fin de bail : 31 décembre **2029**

2.2 - Destination - activité autorisée

Voir Article 5 ci-après

- usage exclusif de bureaux pour les activités définies à ce jour par son objet social.

2.3 - Loyer principal annuel (hors taxes) 50 400.00 €.

Voir Article 6 ci-après

(CINQUANTE MILLE ET QUATRE CENTS EUROS)

2.4 - Clause d'échelle mobile

Voir Article 7 ci-après

- Date de la première indexation annuelle : 1er janvier 2022
- Indice de base : ILAT **3ème trimestre 2020**

2.5 – Charges

Voir Article 8 ci-après

2.5.1 - Provision Annuelle Hors Taxes pour l'exercice en cours : **18 364,50€.**
(DIX-HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES)

Dont	Provisions sur charges de fonctionnement HT :	11 872,00 €
	Provisions sur taxe foncière HT :	6 492,50 €

2.5.2 - Règles de répartition des charges et des taxes

Le Preneur participera aux charges et taxes dans les proportions suivantes :
Charges Générales : 371 M² individuelles/ 3020 M² généraux
Charges Ascenseurs : 371M² individuelles/ 2231 M² généraux
Charges Rafraîchissement : 0 (climatisation privative)
Taxes foncières : 371M² individuelles/ 2940 M² généraux

2.6 - Régime fiscal

Voir Article 9ci-après

T.V.A. (option du Bailleur-article 260-2 C.G.I.)

2.7 - Dépôt de garantie

Voir Article 10 ci-après

Egal à trois mois du loyer soit : **12 600.00€**
(DOUZE MILLE SIX CENT EUROS)

2.8 – Durée du Bail

Par dérogation à l'article 4.3 des Conditions Générales et par dérogation expresse à l'article L.145-4, 1er alinéa du code de commerce, le PRENEUR renonce expressément et irrévocablement à donner congé à l'expiration de la première période triennale, le présent Bail étant conclu pour une durée ferme de six (6) ans, ainsi les dates d'échéances du Bail sont fixées au **31 décembre 2026** et **31 décembre 2029**.

2.9 – Franchise de Loyer HT/HC

En contrepartie des travaux pris en charge par le **PRENEUR**, ce dernier bénéficiera d'une franchise de **six mois** de loyer hors charges et foncier à compter du 1er janvier 2021.
Les travaux pris en charge par le PRENEUR consistent en : ... (voir plan en annexe).

2.10 – Frais de Rédaction d'Acte

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par moitié par le Preneur qui s'y oblige expressément. A ce titre, le Preneur sera redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé à la somme de 350.00 € (Trois cent cinquante €uros) Hors Taxes, TVA en sus, ils seront facturés et payables par le Preneur concomitamment à la signature du présent bail.

2.11 - Honoraires de Commercialisation

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de Monsieur Quentin BOIDIN **faisant partie de la société AIRES D'ENTREPRISES** – 11 Passage Ducom – 33800 BORDEAUX.
Les parties la déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat auprès de laquelle, le Preneur s'acquittera le jour de la signature du bail, des honoraires de commercialisation comme suit :

- A la charge du **PRENEUR** : 15 % HT du loyer annuel HT/HC, soit un montant de **7 560.00 Euros HT soit 9 072.00 Euros Toutes Taxes Comprises.**
- A la charge du **BAILLEUR** : 15 % HT du loyer annuel HT/HC, soit un montant de **7 560.00 Euros HT soit 9 072.00 Euros Toutes Taxes Comprises.**

2.12 – Abonnement Electrique
Le Preneur devra faire son affaire personnelle auprès des prestataires concernés quant à sa demande de compteur en fonction de ses besoins en puissance électrique, de l'abonnement et de la fourniture des fluides ainsi que du raccordement électrique des lieux loués.

2.13 – Consommation des fluides et production de déchets
Au terme du bail, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, à première demande, les données de consommations réelles de ses fluides (eau, électricité, gaz, fioul, etc.) relatives aux locaux loués ainsi que les quantités de déchets produites si ces dernières sont connues.

Le cas échéant, le Preneur informe le Bailleur de tout accident, incident ou évènement survenu dans les locaux de nature à expliquer une augmentation ou diminution notable et exceptionnelle constatée au niveau de ces consommations.

2.14 – Documents annexés
Il est communiqué par le Bailleur au Preneur qui le reconnait les documents d'information suivants :

- 1. L'état des risques naturels, technologiques et miniers en date du 23 janvier 2020.

- 2. L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances avec répartition entre le Bailleur et le Preneur.
- 3. Le Dossier Technique Amiante, en date du **24 Novembre 2016.**
- 4. Les Diagnostics de Performance Energétique et Termites en date du **24 Novembre 2016.**
- 5. L'état prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur dans les 3 premières années suivant la conclusion du bail avec budget prévisionnel.
- 6. L'état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les 3 années précédant la conclusion du bail avec leur coût.
- 7. Plans du cloisonnement preneur et devis des travaux preneur.

3. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

A compter de la date de signature du Bail, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel telles que définies par la réglementation relative à la protection de ces données (les ***Données Personnelles***). Les Parties s'engagent, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements, à respecter la règlementation nationale et européenne relative à la protection des Données Personnelles et notamment la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 dit « Règlement général sur la protection des données » (la « Réglementation des Données Personnelles »). Les Parties s'engagent à collecter et à traiter les Données Personnelles en conformité avec toute réglementation actuellement applicable ou qui deviendrait applicable en matière de protection des Données Personnelles, et notamment à n'utiliser des Données Personnelles que pour les besoins de l'exécution du Bail, à mettre en place toutes mesures nécessaires de sécurité et de confidentialité afin de protéger ce type de données, à assurer la conformité d'éventuels transferts hors Union européenne, à supprimer ces données à l'échéance de la durée de conservation convenue entre les Parties, ainsi qu'à faire droit aux demandes des personnes concernées par ces données.

Chaque Partie demeure seule responsable du traitement des Données Personnelles dont elle définit es moyens et la finalité et pour lequel elle est qualifiée de responsable de traitement au sens de la Réglementation des Données Personnelles. Les Parties, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, s'engagent à s'informer mutuellement immédiatement dans l'hypothèse où elles seraient informées, découvriraient ou auraient des raisons de croire que des Données Personnelle ont fait l'objet d'une violation susceptible d'en affecter la sécurité, l'intégrité ou la confidentialité.

III-CONDITIONS GENERALES

3) DESIGNATION ET ETAT DES LIEUX D'ENTREE

3.1 - Le Preneur déclare bien connaître les lieux loués ci-dessus désignés à l'article 1, pour les avoir vus et visités. Il dispense le Bailleur d'en faire une description plus précise et les accepte en leur état, tels qu'ils existent avec leurs aisances et dépendances.
Le Preneur s'interdit également d'en contester la surface qui ne constitue pas un élément déterminant de son consentement.
Il est expressément convenu que toute erreur dans la description des lieux loués ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer, lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale et de la parfaite connaissance des lieux loués par le Preneur.

Toute différence entre les surfaces indiquées dans les Conditions Particulières ou en annexes et les dimensions réelles des lieux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

Dans la commune intention des Parties, les lieux loués forment expressément un tout indivisible.

3.2 - Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des lieux loués contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles. Les frais de cet état des lieux seront à la charge du Preneur.

A défaut d'état des lieux contradictoire et amiable, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, l'autre Partie ayant été dûment convoquée à y assister. Le coût facturé par l'huissier de justice pour établir cet état des lieux sera partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux d'entrée est annexé au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Le Bailleur pourra être représenté à cet état des lieux par son gestionnaire ou par une société spécialisée ou toute autre personne de son choix.

4) DUREE

4.1 - Le bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commencera à courir à la date d'effet fixée à l'article 2.1 ci-dessus.

4.2 - Le bail ne prendra fin à son échéance que par l'effet d'un congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire six mois à l'avance par l'une ou l'autre des parties conformément aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce. A défaut, le bail se poursuivra au-delà du terme fixé et ne prendra fin que par l'effet d'un congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance pour le dernier jour du trimestre civil.

4.3 - Le Preneur aura seul la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en avertir le Bailleur 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

4.4 - Lorsque le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre conformément à l'article R. 145-1-1 du Code de commerce.

4.5 - Le Bailleur pourra résilier à tout moment le présent bail sans indemnité en cas de travaux rendus obligatoires par l'Administration et ou par la réglementation nécessitant la libération totale des lieux loués ou lorsque ces derniers ne pourraient plus être utilisés par le Preneur sans danger.

5) DESTINATION - ACTIVITE AUTORISEE

5.1 - Le Preneur devra utiliser les lieux loués conformément à la destination et l'affectation exclusive qui leur ont été données par le Bailleur à l'article 2.2 ci-dessus.

5.2 - Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité exercée dans les lieux ; il s'oblige pour cela à :

- se conformer aux réglementations en vigueur au moment du bail et pendant toute son exécution,
- à obtenir toutes les autorisations administratives ou autres nécessaires à son activité, ainsi que leur renouvellement pendant toute la durée du bail,
- à payer toutes taxes et redevances,
- à procéder à tous travaux et aménagements pour respecter l'ensemble de la règlementation applicable que ce soit à la date de conclusion du bail ou pendant son exécution,
- et, d'une façon générale à faire le nécessaire pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché au sujet de son activité.

5.3 - Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués, une activité présentant un caractère dangereux ou insalubre, contraire à la morale publique ou aux bonnes mœurs, ou exercée en infraction avec la législation ou la réglementation.

5.4 - Le Bailleur ne garantit aucune exclusivité ou non concurrence de quelque nature que ce soit notamment commerciale.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et son mandataire et notamment à toute demande d'indemnité et/ou de diminution et/ou aménagement de loyers et/ou de charges à ce titre.

6) LOYER

6.1 - Le loyer principal annuel fixé ci-dessus à l'article 2.3 sera payable d'avance et par quart le premier jour de chaque trimestre civil, au domicile du Bailleur ou de son mandataire et pour la première fois, à la date de la prise d'effet du bail fixée à l'article 2.1.

Le premier terme sera calculé au prorata temporis entre la date d'effet du bail et le dernier jour du trimestre civil en cours à la date d'effet du bail.

6.2 – Le Bailleur adresse au Preneur des appels de fonds correspondant aux loyers et aux provisions sur charges au minimum 30 jours calendaires avant leur date d'exigibilité.

6.3 - Le paiement se fera par virement bancaire.

7) ECHELLE MOBILE

7.1 - Le loyer principal ci-dessus fixé à l'article 2.3 variera à l'expiration de chaque période de 12 mois de plein droit et sans formalités, dans les mêmes proportions que l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) publiée par l'INSEE (Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques).

7.2 - L'indice de base est précisé ci-dessus à l'article 2.4. A l'expiration de la 1ère période de 12 mois du bail, le loyer sera indexé en fonction du dernier indice publié, comparé à l'indice de base. Ensuite, à l'expiration de chaque année du bail, le loyer sera indexé en fonction du dernier indice publié, comparé à l'indice utilisé pour l'indexation précédente.

7.3 - La présente clause d'échelle mobile est une condition essentielle du bail pour le Bailleur, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le Preneur. En conséquence, au cas où l'indice utilisé ne serait plus publié, les parties décident de se référer à l'indice de substitution, ou à tout autre indice choisi par elles d'un commun accord ; à défaut, l'indice de substitution sera déterminé par le Tribunal compétent.

7.4 - Dans l'hypothèse où l'une des dispositions du présent article serait jugée nulle ou inapplicable, cette nullité n'affecterait pas les autres dispositions du bail, ni le principe même de l'indexation annuelle du loyer.

8) CHARGES, IMPOTS, TAXES ET TRAVAUX

8.1 - Dans l'intention des Parties, le loyer principal ci-dessus fixé est stipulé net de toutes charges, taxes, impôts, redevances et travaux pour le Bailleur, à l'exception des dépenses qui par leur nature sont imputables au Bailleur telles que limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce et ci-après énoncées :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des lieux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique sont à la charge du Bailleur.

8.2 - Il en résulte que le Preneur remboursera, notamment, au Bailleur sur présentation des justificatifs afférents :

8.2.1 - Les impôts locaux, y compris l'impôt foncier et ses taxes additionnelles, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et, le cas échéant, la taxe annuelle sur les bureaux et les emplacements de parkings intérieurs ou extérieurs, ainsi que, généralement, tous impôts et taxes actuels, futurs ou substitués afférents aux lieux loués ou à l'immeuble en dépendant en ce qu'ils sont liés à l'usage des lieux loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du Bailleur.

8.2.2 - Les coûts de fournitures et de consommations individuelles du Preneur, outre celles relatives à la quote-part des parties communes, d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage et de climatisation.

8.2.3 - Les coûts des services et prestations liés à l'immeuble ou aux lieux loués, à savoir :

Service de gardiennage - *contrôle d'accès – digicode, interphone, vidéo surveillance, salaires et charges sociales et fiscales des préposés* – nettoyage et entretien des parties communes - *nettoyage de la vitrerie, nettoyage des façade de l'immeuble, fournitures sanitaires et de ménage, salaires et charges sociales et fiscales des préposés, dératisation, désinfection, désinsectisation, déneigement*- entretien des espaces verts - *remplacement et plantation des végétaux* -, entretien des aires de parkings extérieures et en sous-sol, des cours, réfection des peintures et revêtement des sols et des plafonds des parties communes.

Charges ASL, AFUL , de copropriété, associations et RIE, le cas échéant, entretien des toitures, entretien et réfection des portes et portails, entretien de la signalétique, enlèvement des déchets- *location de bennes à déchets, fournitures sacs, containers, salaires et charges sociales et fiscales des préposés*, les contrats VMC, pompes de relevage, consommations fluides - *électricité, eau froide, eau chaude, eau glacée, combustibles* -, charges liées à l'entretien, la fourniture, l'entretien des colonnes - *d'eau froide, d'eau chaude, d'eau glacée, de gaz* -, contrats - *extincteurs, désenfumage, RIA, colonne sèche, BAES* -, entretien des différentes canalisations, des réseaux d'évacuation des eaux usées, contrats multi techniques, contrôles obligatoires des installations et équipements, audits, franchise assurance dans la cas des sinistres dans les parties communes, charges liés à l'entretien, aux réparations, réparation partielle des murs et des voutes.

8.2.4 - Toutes les charges communes à l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués, y compris les frais et les honoraires de gestion technique de l'immeuble ou des lieux loués, les frais et les honoraires d'audits et les contrôles techniques exposés par le Bailleur, les primes et surprimes d'assurance de l'immeuble, les travaux d'entretien, de réparation, de vérification de tous les équipements et installations des lieux loués et de l'immeuble.

8.3 - Un inventaire précis et limitatif de ces charges, taxes, impôts et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur est annexé au bail conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce. Cet inventaire figurant en annexe fait partie intégrante du bail et lie les parties.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur avec un décompte précis par rapport aux provisions appellées au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le cas échéant, les factures correspondantes à cet état récapitulatif pourront être consultées, sur rendez-vous, au domicile du gestionnaire de l'immeuble ou du Bailleur.
En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur de toute nouvelle charge, impôt, taxe et redevance.

Le Preneur sera redevable de toute nouvelle charge, impôts, redevance et taxe, y compris dans le cas où la dépense nouvelle ne pourrait être rattachée à l'une des catégories figurant dans l'inventaire de l'annexe 3 si cette nouvelle dépense est liée à l'évolution matérielle de l'immeuble ou des lieux loués ou de ses services.

La répartition des charges, impôts et taxes se fera au prorata des tantièmes généraux affectés aux lieux loués, ou à défaut au prorata des surfaces des lieux loués (quotité des parties communes incluse) par rapport à la surface totale de l'immeuble.

Le Bailleur tiendra informé le Preneur pendant la durée du bail de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges, impôts et taxes.

8.4 - La provision sur charges déterminée ci-dessus à l'article 2.5 pour l'exercice en cours sera versée chaque trimestre d'avance en même temps que le loyer principal et dans les mêmes conditions.
Le premier terme sera calculé prorata temporis entre la date d'effet du bail et le dernier jour du trimestre civil en cours à la date d'effet du bail.

La provision trimestrielle sur charges sera calculée chaque année sur la base du budget prévisionnel de charges de l'exercice considéré et en fonction de la quote-part des lieux loués pris à bail par le preneur dans les différentes clés de répartition de ces charges.

Les provisions sont appelées tous les trimestres et payables trimestriellement d'avance. Elles correspondent à la quote-part des superficies louées (quote-part des parties communes incluses) dans le budget prévisionnel annuel.

Ces provisions viendront en déduction des montants des charges et taxes réelles calculées et recouvrées annuellement.

8.5 - Le Bailleur établira le compte des charges par année civile. Un décompte sera adressé au Preneur accompagné de justificatifs au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle de l'année au cours de laquelle la charge a été exposée et dans les 3 mois à compter de la reddition annuelle des charges de copropriété pour un immeuble en copropriété. Le cas échéant, les factures pourront être consultées, sur rendez-vous, au domicile du gestionnaire de l'immeuble ou du Bailleur.

8.6 - Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges et des travaux, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification de l'immeuble, de la répartition des lots entre Preneurs et copropriétaires ou de la législation. Tout changement de répartition des charges et travaux est motivé par le Bailleur et soumis à l'acceptation du Preneur.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de toute modification de répartition.

De même, la répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux (hors travaux au sens de l'article 606 du Code civil) relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance du Preneur.

8.7. - Les travaux réalisés et envisagés par le Bailleur sont annexés au bail :

1° Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel.

2° Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la conclusion du bail, précisant leur coût.

Le Bailleur communiquera au Preneur tous les 3 ans dans le délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale du bail conformément à l'article R. 145-37 du Code de commerce ces deux états récapitulatifs relatifs aux travaux.

9) REGIME FISCAL

9.1 - Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, en application de l'article 260 - 2° du Code de Général des Impôts, les loyers, impôts, taxes, charges et accessoires seront majorés de la TVA dans les conditions et au taux en vigueur le jour de chaque facturation.

9.2 - Le Preneur acquittera entre les mains du Bailleur, toutes autres taxes, nouvelles, complémentaires ou de substitution au cas où l'option pour le régime de la TVA ne pourrait être maintenue, ou encore en cas de suppression de la TVA, le loyer étant stipulé net de toutes charges.

10) DEPOT DE GARANTIE

10.1 - Pour garantir à tout moment la bonne exécution des obligations de paiement et d'exécution de toutes les clauses et conditions du bail lui incombant, le Preneur verse, à la signature des présentes, au Bailleur, un dépôt de garantie, non productif d'intérêts, dont le montant, égal à trois mois du loyer annuel hors taxes et hors charges, est indiqué à l'article 2.7 ci-dessus.

10.2 - Ce dépôt de garantie sera conservé pendant toute la durée du bail. Le dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque variation du loyer annuel, dans les mêmes proportions, de façon à être toujours égal à trois mois dudit loyer annuel hors taxes et hors charges.

10.3 - La restitution du dépôt de garantie se fera en fin de jouissance, après arrêté du compte des charges, des taxes et des travaux de remise en état, sous déduction de toutes sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyers, charges, impôts, taxes, indemnité d'occupation, accessoires, travaux, pénalités, intérêts de retard, réparations ou à tous autres titres dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit, en cours de bail et/ou en cours de tacite prorogation et jusqu'à déménagement et remise des clés, si celle-ci intervient après le terme du bail. La restitution interviendra dans un délai de 3 mois maximum après arrêté des comptes.

En aucun cas le dépôt de garantie ne pourra être imputé par le Preneur, en tout ou en partie, sur l'une quelconque des échéances de loyer, indemnité d'occupation, charges, taxes et/ou tous autres accessoires dus au titre du présent bail.

10.4 - Il est reconnu par le Preneur que le dépôt de garantie versé constitue un gage espèces avec dépossession tel que prévu aux articles 2 333 et suivants du Code civil et qu'en conséquence le Bailleur aura la faculté, à tout moment que ce soit au cours du bail ou au terme du bail, de s'attribuer et d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le paiement par compensation de sommes dues par le Preneur à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges, impôts, taxes, accessoires, pénalités, indemnités, travaux ou autres.

Dans cette hypothèse, le Preneur sera tenu de reconstituer ledit dépôt à première demande du Bailleur dans un délai de 30 jours le Preneur acceptant expressément la compensation à ce titre.

10.5 - En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, il est reconnu par le Preneur que la créance du Bailleur au titre des obligations garanties en cas d'impayé et la créance du Preneur sur le Bailleur de restitution du dépôt de garantie sont connexes. Le Bailleur pourra, si bon lui semble, de plein droit et sans formalité, procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement d'ouverture avec tout ou partie du dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce à due concurrence.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur ès qualités dans les termes des articles L. 622-13 et suivants du Code de commerce aura pour conséquence impérative et immédiate l'obligation de reconstitution du dépôt de garantie par le Preneur (voir par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur) ou son successeur et ce, indépendamment du paiement des loyers, charges, taxes, impôts, accessoires ou autres, sous sanction de la clause résolutoire de l'article 19 ci-après, si bon semble au Bailleur.

10.6 - En cas de résiliation du présent bail du fait du Preneur en dehors d'une échéance triennale, que la cause en soit judiciaire ou sous l'effet de la clause résolutoire du bail, de plein droit ou qu'elle résulte de l'application d'une disposition légale, le dépôt de garantie restera acquis en totalité au Bailleur du seul fait de cette résiliation, sans préjudice de tous dommages et intérêts ou indemnités excepté si le Preneur présente un repreneur. Le Bailleur se réserve le droit d'agréer ou non le repreneur présenté.

10.7 - En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après apurement des sommes éventuellement dues par celui-ci. Le cessionnaire aura ainsi l'obligation de verser au Bailleur, au jour de la signature de l'acte de cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail.

10.8 - En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les lieux loués, le dépôt de garantie sera transmis par le Bailleur à l'acquéreur de l'immeuble qui en deviendra seul débiteur à l'égard du Preneur ce que ce dernier reconnaît. Le Preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

11) INTERETS DE RETARD

11.1 - De convention expresse, toutes les sommes dues par le Preneur au titre du présent bail non payées à leur échéance pourront porter des intérêts, au taux légal majoré de cinq points, à l'issu d'un délai de 10 jours après l'envoi d'une LRAR restée sans effet.

L'application de l'alinéa précédent nécessitera l'envoi d'une lettre recommandée AR par le Bailleur et Preneur. Elle ne peut à aucun moment, être considérée comme valant autorisation de délai de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée aux articles 19.1 et 19.2 infra.

11.2 - Toutefois, ces intérêts ne seront pas facturés si le Preneur s'est acquitté de sa dette dans les quinze jours de l'échéance.

12) UTILISATION DES LIEUX

12.1 - Les lieux devront être constamment garnis par le Preneur de meubles et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du bail.

12.2 - Le Preneur devra maintenir l'occupation des lieux de façon continue, et assurer leur exploitation permanente.

12.3 - Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements et usages en vigueur présents et à venir et notamment à toutes prescriptions de voirie, de police, de sécurité, d'urbanisme, d'hygiène, d'environnement, à la règlementation du droit du travail et à la règlementation relative aux établissements recevant du public.
Il se conformera, selon le cas, aux dispositions du règlement de copropriété, du cahier des charges des statuts d'associations ou du règlement d'immeuble ainsi qu'à toutes décisions prises dans l'intérêt général par le Bailleur ou par les assemblées de copropriétaires ou d'associés sous réserve qu'il en ait été dûment informé par le Bailleur et en possession desdits règlements, cahier des charges ou décisions.

Le Preneur devra donc sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs, répondre à toutes les injonctions et prescriptions administratives en lien avec ses activités, de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne soit jamais recherchée.

12.4 - Après obtention de l'accord préalable et écrit du Bailleur portant sur l'emplacement, la qualité, les matériaux, les dimensions et les modalités d'installation, le Preneur pourra apposer à ses frais des enseignes, affiches, bannières, coffrages, plaques, pancartes, antennes, paraboles ou autres à l'extérieur des lieux loués, ou visibles de l'extérieur.

Le Preneur fera son affaire de toutes les obligations, notamment administratives et du paiement des taxes éventuelles.
Le Preneur s'oblige à les déposer, à ses frais et sans délai, en fin de location ou à toute demande du Bailleur, notamment en cas de travaux et à procéder à toutes les remises en état nécessaires.

12.5 - Le Preneur ne pourra rien déposer, même temporairement, dans les parties communes de l'immeuble, celles-ci devant rester libres en permanence. Aucun empiètement sur les parties communes ne sera autorisé.

12.6 - Le Preneur prendra toutes les dispositions utiles pour que l'exercice de ses activités ne nuise pas à la tranquillité, au bon aspect ou à l'entretien de l'immeuble, et n'apporte aucun trouble pour le voisinage. Particulièrement, le Preneur ne pourra utiliser des moyens de diffusion (haut-parleurs...) pouvant être entendus hors des lieux loués. Les appareils et installations pouvant apporter des troubles quelconques devront être "anti parasités" ou isolés ; les climatiseurs à "eau perdue" sont interdits.

Le Preneur ne pourra introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives, corrosives ou dangereuses, ni utiliser des appareils à gaz ou à combustion lente.

Le Preneur prêtera attention au bon comportement de son personnel et de ses visiteurs, étant entendu, qu'il sera tenu responsable de toute dégradation commise dans l'immeuble et dans les lieux loués par ces derniers.

Le Preneur devra garantir et relever indemne le Bailleur de toute réclamation ou action d'un tiers à son encontre (notamment des voisins) au titre d'un trouble dont le Preneur ou son préposé serait à l'origine.

12.7 - Le Preneur ne pourra charger les sols et planchers d'un poids supérieur à 250 kilos par m². Toute charge au-delà de cette limite devra faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite au Bailleur.

12.8 - Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux aucuns travaux, changements de distribution, démolitions, percements de murs ou voûtes, constructions sans un accord préalable et écrit du Bailleur. A cet effet, le Preneur adressera au Bailleur tous documents utiles, (plans, descriptifs, notes techniques...) et les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'étude, agréé par le Bailleur, aux frais et risques du Preneur.

12.9 - Tous les travaux, embellissements, aménagements, installations et constructions, y compris les cloisons, effectués par le Preneur à l'entrée dans les lieux ou en cours de bail deviendront la propriété du Bailleur en fin du présent bail, par voie d'accession, sans indemnité, à moins que celui-ci n'exige la remise des lieux dans leur état primitif, en tout ou en partie. Il en sera de même pour tous équipements immeubles par destination.

12.10 - Les ventes publiques sont rigoureusement interdites dans les lieux loués et dans les parties communes de l'immeuble y compris dans le cadre d'une procédure collective.

12.11 - En cas de nécessité pour le Bailleur, celui-ci pourra temporairement ou définitivement limiter ou interdire l'accès à tout ou partie de surface de parties communes. Cette limitation ou interdiction d'utilisation des parties communes donnera lieu à une réduction de loyer ou indemnisation du Preneur en cas d'entrave à l'accès des lieux loués.

13) <u>ENTRETIEN</u>

13.1 - Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir prétendre du Bailleur que ce soit à l'entrée dans les lieux ou pendant le cours du bail à aucun travaux, mise en conformité, aménagements ou installations de quelque nature que ce soit à l'exception des travaux visés à l'article R. 145-35 du Code de commerce dans ses alinéas 1 et 2.

13.2 - Le Preneur maintiendra en très bon état les lieux loués pendant la durée du bail et il procèdera à toutes les réparations locatives nécessaires, quelle qu'en soit la nature ; le Bailleur conservera à sa charge uniquement les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil sans extension jurisprudentielle (gros murs, voûtes, poutres et couvertures entières).
Le Preneur veillera tout particulièrement au parfait état de fonctionnement et de propreté des portes, des fermetures, volets, rideaux, stores, fenêtres et châssis, robinets, canalisations, il procèdera à la réfection de leur peinture si nécessaire.

Il procèdera également, à l'entretien et à la réfection des murs, des cloisons, des plafonds et des revêtements des sols aussi souvent que nécessaire, de manière à les maintenir toujours en très bon état de propreté et d'entretien.

13.3 - Le Preneur entretiendra les équipements et installations se trouvant dans les lieux loués ou les desservant exclusivement ; il procèdera au besoin à leur modification, à leur réparation ou à leur remplacement ou à leur mise en conformité, même si cela résulte de nouvelles normes ou dispositions réglementaires, le tout à ses frais et de façon que ces équipements et installations soient restitués en fin de bail en parfait état de fonctionnement et de conformité. A cet effet, il souscrira tous les contrats d'entretien nécessaires et fera procéder par des organismes agréés au contrôle périodique du bon fonctionnement desdits équipements et installations, ainsi que de leur conformité aux normes en vigueur et aux dispositions du code du travail, notamment en matière de sécurité.

13.4 - Dans tous les cas où les obligations ci-dessus faisant l'objet des articles 13.1 à 13.3 ne seraient pas respectées, le Bailleur pourra, deux mois après une mise en demeure restée sans effet, faire réaliser les travaux nécessaires par une entreprise de son choix et sous la surveillance d'un maître d'œuvre, souscrire les contrats d'entretien ou faire procéder aux contrôles, le tout aux frais du Preneur.

13.5 - Le Preneur devra souffrir et laisser faire sans indemnité tous les travaux de réparation, rénovation, reconstruction, surélévation et agrandissement que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les lieux loués ou

AM

l'immeuble dont dépend les lieux loués dans la limite de 21 jours. Au-delà, et conformément à l'article 1724 du Code civil, il pourra demander la diminution du prix du bail à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il a été privé. Dans le cas où les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inutilisables les lieux loués, le Preneur pourra résilier le bail.

Le Preneur supportera, le cas échéant, sans indemnité le passage de câbles, gaines, canalisations nécessaires pour la desserte d'autres lieux loués de l'immeuble dans le cas où et seulement s'il n'existe pas d'autres solutions ainsi que tous aménagements destinés à assurer la sécurité de l'immeuble ou à en améliorer le confort. Toutefois, dans tous les cas les travaux devront être exécutés avec toute la diligence nécessaire.

13.6 - Le Preneur laissera le Bailleur, ses représentants et entreprises pénétrer dans les lieux loués pour la détermination et la réalisation des travaux jugés utiles, conformément aux articles 13.4 et 13.5 ci-dessus, avec préavis de 48 H, sauf cas d'urgence.

14) DOMICILIATION - SOUS LOCATION

14.1 - Toute domiciliation est interdite sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

14.2 - Le Preneur ne pourra se substituer à toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les lieux loués, que ce soit partiellement ou en totalité. Le Preneur devra occuper personnellement les lieux loués.

14.3 - Le Preneur ne pourra sous-louer les lieux loués, en totalité ou en partie, qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

14.4 - Dans le cas d'une sous location autorisée, celle-ci ne pourra avoir lieu que par acte dans lequel le sous locataire reconnaîtra le caractère indivisible de la location principale et s'engagera solidairement avec le Preneur, dans la limite de sa sous-location, au paiement du loyer principal et à l'exécution des conditions du bail principal. Cet acte de sous location sera notifié au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la prise d'effet de ladite sous location, au plus tard.

14.5 - Le non-respect de ces obligations et conditions faisant l'objet des articles 14.1 à 14.4 ci-dessus entraînera immédiatement et de plein droit la résiliation du bail principal.

15) CESSION

15.1 - Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur du fonds exploité dans les lieux loués.
Cette cession pourra s'effectuer sans accord préalable du bailleur pour autant que le preneur soit à jour de tous ses engagements financiers au jour de la cession.

15.2 - Dans ce cas, la cession ne pourra intervenir que dans la mesure où toutes les sommes facturées et dues en application du présent bail auront été préalablement payées ; en outre, le Preneur aura l'obligation de notifier à ses frais par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire au Bailleur, au moins quinze jours à l'avance, le projet d'acte de vente comportant cession du droit au bail. Le Bailleur sera en outre appelé à concourir à l'acte par la même notification. Enfin, le Preneur cédant sera redevable vis-à-vis du Bailleur d'une indemnité représentant le coût des éventuels travaux de remise en état ou de mise en conformité des lieux loués tels qu'ils seraient révélés par l'état des lieux de sortie intermédiaire visé à l'article 15.3 ci-dessous. Cette indemnité représentera le montant des devis de travaux correspondant aux remises en état ou conformités révélés par comparaison entre l'état des lieux de sortie intermédiaire et l'état des lieux d'origine.

15.3 - Conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par elles avant l'entrée en jouissance des lieux loués par le Cessionnaire.

Le Preneur aura l'obligation d'informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la date d'effet de prise de jouissance des lieux loués par le cessionnaire 15 jours au moins avant cette date, de manière à ce que le Bailleur puisse organiser utilement l'état des lieux d'entrée dans les lieux loués par le cessionnaire.

Les frais de cet état des lieux seront à la charge du Preneur.

A défaut d'état des lieux contradictoire et amiable, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux de sortie intermédiaire sera annexé au présent bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Le Bailleur pourra être représenté à cet état des lieux par son gestionnaire ou par une société spécialisée ou toute autre personne de son choix.

15.4 - Le Preneur en cas de cession ou de mutation à titre gratuit du bail ou du fonds de commerce, restera garant et répondant solidaire vis-à-vis du Bailleur du paiement des loyers ou indemnités d'occupation, des charges, impôts, taxes et de toute somme due en exécution du bail ainsi que de l'entière exécution des clauses et conditions du bail, pendant 3 ans à compter de la date de transfert de propriété, sous réserve de l'avoir notifié au Bailleur dans le délai de 15 jours de la cession ou de la mutation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception . De même, le cessionnaire sera vis-à-vis du Bailleur garant et répondant solidaire du Preneur Cédant pour le paiement des loyers et charges dus jusqu'au jour de la date de transfert de propriété, même s'ils sont facturés postérieurement. Tout acte de vente comportant cession du droit au bail devra mentionner ces engagements ; ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions successives.
Le Bailleur sera tenu d'informer le Cédant de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

15.5 - En cas de cession, comme en cas de fusion ou de scission de sociétés, d'apport partiel d'actif, de transmission universelle de patrimoine ou de mutation de plus de 50% des parts sociales, un original de l'acte devra obligatoirement être signifié au Bailleur sans frais pour lui, dans le délai de 15 jours de l'opération.

15.6 - Le Preneur ne pourra donner en location-gérance le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

15.7 - Le non-respect des obligations ci-dessus faisant l'objet des articles 15.1 à 15.6 entraînera immédiatement et de plein droit la résiliation du bail.

16) <u>ASSURANCES</u>

16.1 - Le Bailleur fait garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Il assure l'immeuble dont dépendent les LIEUX LOUÉS ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont il est propriétaire, notamment contre les risques d'incendie, explosions et risques spéciaux tels que :

- dégâts des eaux,
- tempête, vent, grêle, poids de la neige et de la glace,
- émeutes, attentats, terrorisme, sabotage,
- malveillance, vandalisme, graffitis,
- chocs de véhicules terrestres,
- chute d'aéronefs et engins spatiaux,
- franchissement du mur du son,
- fumées,
- catastrophes naturelles.

16.2 - Le Preneur tant pour lui que pour tous occupants de son chef, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment vis à vis des voisins et de tous tiers.

Il assurera ses biens propres, le matériel et tous objets se trouvant dans les LIEUX LOUÉS ainsi que tous les aménagements et installations qu'il aura réalisés, notamment contre les risques d'incendie, explosions. Il fera son affaire de ses pertes d'exploitation et pertes de jouissance pour une durée de 3 ans.

Il souscrira une assurance contre le bris des glaces et toutes détériorations immobilières résultant de vols ou tentatives de vols.

16.3 - Le Preneur tant pour lui que pour tous occupants de son chef, renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur et les assureurs de celui-ci au titre de tous dommages matériels et immatériels, y compris privation ou trouble de jouissance et pertes d'exploitation, pouvant résulter de la destruction ou de la détérioration, partiellement ou en totalité, des LIEUX LOUÉS par suite d'événements tels que incendie, explosions et dégâts des eaux.

Réciproquement, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur ses assureurs et tous occupants de son chef régulièrement autorisés au titre de tous dommages matériels et immatériels pouvant résulter d'incendies, d'explosions et risques spéciaux survenus dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués.

16.4 - Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du BAIL et en justifier à première réquisition du Bailleur. Les polices souscrites devront l'être auprès de compagnies notoirement solvables ayant un domicile élu en France.

Celles-ci auront l'obligation d'avertir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception en cas de suspension ou de résiliation de leurs contrats, quelle qu'en soit la cause.

16.5 - Le Preneur transmettra au Bailleur ou à ses assureurs toutes informations sur ses activités dans les LIEUX LOUÉS pouvant entraîner une modification du risque et du taux de prime. A cet effet il sera tenu de laisser libre accès aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

16.6 - Le Preneur remboursera au Bailleur, sur présentation des justificatifs afférents, toutes les primes d'assurances toutes taxes incluses contractées par le Bailleur pour l'immeuble dont dépendent les LIEUX LOUÉS, au prorata des tantièmes généraux de répartition des charges ou, à défaut des surfaces (cf. Annexe 3). Il remboursera aux intéressés, Bailleur, colocataires ou voisins, les majorations de primes pouvant résulter de ses activités.

16.7 - Le Preneur aura l'obligation de déclarer sans délai à sa Compagnie d'assurance tous les sinistres survenus dans les LIEUX LOUÉS, quand bien même il n'en résulterait pas de dégâts apparents. Il adressera par même courrier au Bailleur copie de sa déclaration.

17) <u>FIN DE LOCATION - RESTITUTION DES LIEUX</u>

17.1 - Pendant la période de six mois précédant la fin de la location, le Bailleur pourra faire visiter les lieux loués, aux heures ouvrables, à tout candidat acquéreur ou locataire. Pendant la même période il aura le droit d'apposer à l'extérieur des lieux loués tous panneaux et affiches qu'il jugera utile pour annoncer la vente ou la location.

17.2 - Préalablement à tout déménagement, même partiel du mobilier et du matériel le Preneur devra justifier, par présentation d'acquits, du paiement de toutes contributions à sa charge dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra également avoir acquitté la totalité des loyers, charges et accessoires.

17.3 - Les lieux loués devront être restitués au Bailleur par le Preneur vides de toute occupation et au plus tard le jour de l'expiration du bail, en très bon état de toutes réparations locatives, d'entretien et de conformité. Par exception, le Bailleur pourra, s'il le souhaite, demander au Preneur de restituer les lieux loués aménagements compris. Dans ce cas, il informera le Preneur de sa décision de conserver les aménagements trois mois avant la fin du bail.

Le Preneur devra remettre au Bailleur à ses frais et au plus tard le jour de l'expiration du Bail, une attestation de conformité des installations électriques et de contrôle incendie signée par un organisme agréé.

Au plus tard dans le mois qui suit la décision du Bailleur ou du Preneur de donner congé notifiée selon les modalités et délais prévus à l'article 4.2 , un pré-état des lieux à caractère contradictoire sera organisé par le Preneur en vue d'identifier les éventuelles réparations, nettoyages, réfection, remplacement, travaux de peinture, réfection des

revêtements de sols rendus nécessaires. Le Preneur réalisera à ses frais lesdits travaux avant la restitution des lieux loués, et ce, sans préjudice de tous autres travaux qui ne seraient révélés que postérieurement lors de l'état des lieux de sortie.

Trois mois avant la fin du bail, le Bailleur pourra demander, aux frais du Preneur, l'établissement d'un pré-état des lieux à caractère contradictoire indiquant les éventuelles réparations, nettoyages, réfection, remplacement, travaux de peinture, réfection des revêtements de sols, que le Preneur devra réaliser à ses frais avant la restitution des lieux loués, et ce, sans préjudice de tous autres travaux qui ne seraient révélés que postérieurement lors de l'état des lieux de sortie.

Un état des lieux sera établi aux frais du Preneur, contradictoirement et amiablement entre les parties, ou par un tiers mandaté par elles après complet déménagement, soit le jour de l'expiration du bail, soit à la date la plus rapprochée possible.

A défaut d'état des lieux de sortie contradictoire et amiable, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

L'état des lieux de sortie sera conservé par chacune des parties. L'évaluation des obligations du Preneur de remise en état des lieux loués au sens du présent article se fait par comparaison de l'état des lieux de sortie avec l'état des lieux d'entrée établi au plus tard à la date d'effet du bail, y compris dans le cas où le Bail a fait l'objet d'une ou plusieurs cessions ou mutations au cours du Bail avec l'établissement d'un état des lieux à la date de la cession ou de la mutation du bail.
En tout état de cause les clés seront remises le jour de l'expiration du bail.

Le Bailleur pourra être représenté à l'état des lieux et/ou au pré-état des lieux, par son gestionnaire ou par une société spécialisée ou toute autre personne de son choix.

18) MODIFICATIONS - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

18.1 - Le Bail ne pourra être modifié que par un avenant signé par les parties.

18.2 - Aucune modification ne pourra être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit de simples tolérances, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application du bail et de ses avenants.

18.3 - Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, notamment en cas de sous location autorisée.

18.4 - Le Preneur aura l'obligation de notifier au Bailleur dans le délai d'un mois, toutes les modifications importantes de son état civil ou des statuts de sa société (changement de dénomination, transfert de siège social, transformation...). Il en sera de même en cas d'administration provisoire, de procédure de sauvegarde, de mise en redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou de dissolution anticipée.

19) CLAUSE RESOLUTOIRE

19.1 - Le paiement tardif de deux (2) avis d'échéance consécutifs ou non par période triennale, constituera, si bon semble au Bailleur, un motif grave et légitime de résiliation du Bail et/ou de refus de renouvellement de Bail.
19.2 - Le Preneur sera en outre, redevable au Bailleur de tous les frais et honoraires précontentieux et contentieux (incluant notamment, les frais et honoraires d'avocat et d'huissier, frais d'expertise) résultant de son retard de paiement de toute somme due au titre du bail ou consécutifs à la non-exécution ou à la non-observation de l'une quelconque des clauses du bail, qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Bailleur pourrait réclamer au Preneur.

19.3 - En cas de résiliation par acquisition de la clause résolutoire, les loyers et charges payés d'avance ainsi que le montant du dépôt de garantie seront conservés par le Bailleur, sans que cette conservation ne vaille renonciation par le Bailleur à obtenir en justice réparation de l'intégralité de son préjudice.

20) – INDEMNITES D'OCCUPATION

En cas de non restitution des lieux loués après résiliation du bail ou après expiration contractuelle dudit bail, le Preneur sera débiteur à l'égard du Bailleur, d'une indemnité d'occupation fixée, par jour de retard, à 1/360ème du dernier loyer annuel majoré forfaitairement de 20 % et de la TVA au taux en vigueur jusqu'à la date de la restitution des lieux loués, outre les charges et taxes.

21) – DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les lieux loués venaient à être détruits en totalité (explosion, incendie notamment) le bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle des lieux loués, le Preneur aura la possibilité de demander soit la diminution du loyer, soir la résiliation du bail.

En cas de non résiliation du bail suite à une destruction partielle des lieux loués, le Bailleur et le Preneur se mettront d'accord pour calculer le montant de l'abattement de loyer correspondant à la superficie détruite.

A défaut d'accord, la partie la plus diligente saisira le tribunal compétent au sens de l'article 23.4.

22) – RENOUVELLEMENT DU BAIL

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de renouvellement du bail, celui-ci sera renouvelé pour une durée de 9 années entières et consécutives, avec fixation du loyer du bail renouvelé en fonction de la valeur locative au sens de l'article L. 145-33 du Code de commerce.

23) – FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

23.1 - Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige, sous sanction de la clause résolutoire.

23.2 - Le Bailleur fait élection de domicile en son Siège Social.

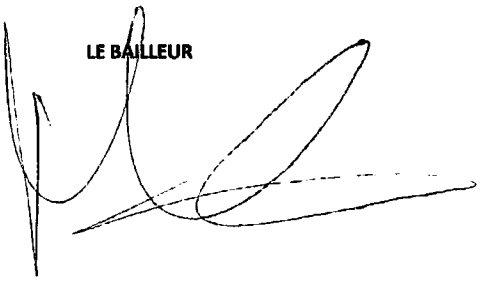
23.3 - Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

23.4 - Pour tous les litiges relatifs à l'exécution, l'interprétation ou la validité des présentes, le tribunal est celui des lieux loués.

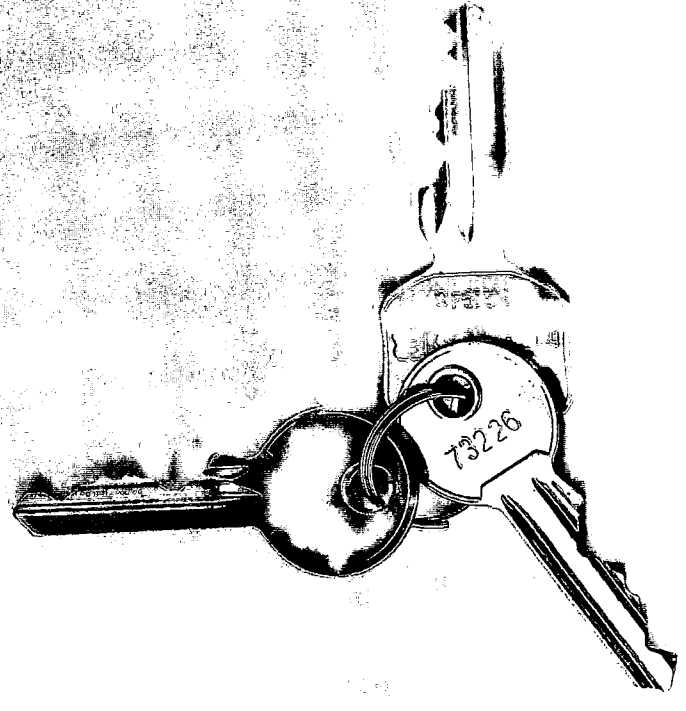
Fait à Bordeaux, en 3 exemplaires dont un pour chacune des parties, le 10 décembre 2020.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR



Je Soussigné Raphaël MEYFRET
agissant au nom de la Société TEAM Bateaux
Nord
Reconnais avoir reçu ce jour le jeu
de clés des locaux loués dans l'immeuble
grand Angle



DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

CONTRAT DE FRANCHISE KELLER WILLIAMS

Établi pour :

MC#

Date : 05/10/2020

Master-Franchisé ___

Franchisé/OP ___

Associés Principaux ___

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

SOMMAIRE

SOMMAIRE I

1. DÉFINITIONS ..... - 1 -

2. CONCESSION DE FRANCHISE ..... - 4 -

2.01 CONCESSION DE FRANCHISE. ..... - 4 -
2.02 LIMITATION DE DROITS ..... - 5 -
2.03 EMPLACEMENT DU MARKET CENTER. ..... - 5 -

3. DURÉE - RENOUVELLEMENT ..... - 6 -

3.01 DURÉE. ..... - 6 -
3.02 RENOUVELLEMENT. ..... - 6 -

4. ASSISTANCE ..... - 6 -

4.01 ASSISTANCE ..... - 6 -
4.02 MANUELS OPÉRATOIRES. ..... - 7 -
4.03 SAVOIR-FAIRE ..... - 7 -
4.04 PARTENARIATS. ..... - 8 -
4.05 SERVICES COMPLÉMENTAIRES ..... - 9 -
4.06 VISITES ..... - 9 -

5. TIERS BÉNÉFICIAIRES ..... - 10 -

5.01 TIERS. ..... - 10 -

6. OBLIGATIONS DU FRANCHISE ..... - 10 -

6.01 DÉCLARATIONS ..... - 10 -
6.02 OPERATING PRINCIPAL ..... - 11 -
6.03 MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION ..... - 12 -
6.04 FORMATION INITIALE ET CONTINUE ..... - 12 -
6.05 EXPLOITATION DU MARKET CENTER ..... - 13 -
6.06 ASSURANCE ..... - 14 -

7. PREVISIONNELS, DOCUMENTS, RAPPORTS ..... - 14 -

7.01 PRÉVISIONNEL D'ACTIVITÉ ANNUEL ..... - 14 -
7.02 DOCUMENTS. ..... - 15 -
7.03 RAPPORTS ..... - 15 -

8. CONDITIONS FINANCIERES ..... - 15 -

8.01 REDEVANCE INITIALE FORFAITAIRE ..... - 15 -
8.02 REDEVANCE DE FRANCHISE ET AUTRES CONTRIBUTIONS. ..... - 16 -
8.03 « PROGRAMME DE GROWTH SHARE ». ..... - 16 -
8.04 INTÉRÊTS ET INDEMNITÉS DE RETARD. ..... - 17 -
8.05 DROIT D'AFFECTATION ..... - 17 -

9. IMPÔTS ..... - 18 -

9.01 DISPOSITIONS FISCALES GÉNÉRALES. ..... - 18 -

10. COMMUNICATION ET INTERNET ..... - 18 -

Master-Franchisé ___

Franchisé/OP ___

Associés Principaux ___

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

10.01 PUBLICITÉ. - 18 -
10.02 SITE WEB DU FRANCHISÉ. - 18 -

11. CONFIDENTIALITE ET INNOVATIONS - 19 -

11.01 CONFIDENTIALITÉ - 19 -
11.02 INNOVATIONS - 20 -

12. NON CONCURRENCE - 21 -

13. INDEPENDANCE DU FRANCHISE - 21 -

14. GARANTIE - 22 -

14.01 GARANTIE - 22 -

15. MARQUES ET DROITS D'AUTEUR - 23 -

15.01 PROPRIÉTÉ DES MARQUES - 23 -
15.02 LIMITES À L'UTILISATION DES MARQUES - 23 -
15.03 NOTIFICATION DES ATTEINTES AUX DROITS DU FRANCHISÉ ET DES RÉCLAMATIONS - 23 -
15.04 CESSATION DE L'UTILISATION DES MARQUES – MODIFICATION DES MARQUES - 24 -
15.05 DROITS EXCLUS - 24 -
15.06 ELÉMENTS PROTÉGÉS PAR DES DROITS D'AUTEUR - 24 -

16. CESSION - 24 -

16.01 CESSION PAR LE MASTER-FRANCHISÉ - 24 -
16.02 CESSION PAR LE FRANCHISÉ. - 25 -
16.03 DROIT DE PRÉEMPTION DU MASTER-FRANCHISÉ. - 25 -
16.04 DÉCÈS OU INCAPACITÉ D'UN ASSOCIÉ. - 26 -

17. RÉSILIATION ANTICIPEE DU CONTRAT - 26 -

17.01 RÉSILIATION AVEC MISE EN DEMEURE PRÉALABLE. - 26 -
17.02 RÉSILIATION SANS MISE EN DEMEURE PRÉALABLE. - 26 -

18. EFFETS DE L'EXTINCTION DU CONTRAT - 27 -

18.01 DROITS ET OBLIGATIONS. - 27 -
18.02 PAIEMENT DES SOMMES RESTANT DUES. - 27 -
18.03 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE. - 28 -
18.04 INFORMATIONS CONFIDENTIELLES. - 28 -
18.05 ENGAGEMENT DE NON-CONCURRENCE POST-CONTRACTUELLE - 28 -
18.06 ABSENCE D'INDEMNISATION - 28 -

19. SOLIDARITE - 28 -

20. LITIGES - 29 -

20.01 TENTATIVE DE RÈGLEMENT AMIABLE DES LITIGES. - 29 -
20.02 ARBITRAGE - 29 -

21. AUTRES - 30 -

21.01 FORCE MAJEURE. - 30 -
21.02 PRESCRIPTION DES GRIEFS - 30 -
21.03 DROIT APPLICABLE. - 30 -
21.04 AUTRES STIPULATIONS. - 30 -
21.05 CONFIRMATIONS. - 30 -

Master-Franchisé _____

Franchisé/OP _____

Associés Principaux _____

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

ANNEXE A ..... - 33 -

1. **INFORMATIONS RELATIVES AU FRANCHISÉ** ..... - 33 -
2. **ASSOCIES ET COMITE DE DIRECTION** ..... - 33 -
3. **INFORMATIONS RELATIVES AU TERRITOIRE** ..... - 34 -
4. **REDEVANCES ET CONTRIBUTIONS** ..... - 35 -
5. **OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT** ..... - 35 -

Master-Franchisé ___

Franchisé/OP ___

Associés Principaux ___

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

Le présent Contrat de franchise (« **Contrat** ») est conclu à la Date d'entrée en vigueur, entre la SAS TEAM FRANCE au capital de 1 571 425 € dont le siège social se situe Centre d'affaires de la Boursidère-Rue de la Boursidière-Porte Maine-92350 Le Plessis-Robinson, enregistrée au RCS de Nanterre sous le numéro 821 579 448, représentée par la SASU SKYLINE au capital de 1000 Euros dont le siège social se situe à Antibes-Juan-Les-Pins-06160, 144 Chemin du Preynat, immatriculée au RCS d'Antibes sous le n° 820 096 873 et elle-même représentée par son Président Jérôme Fabre (le **Master-Franchisé)**, et la SARL TEAM BORDEAUX NORD au capital de 8 000€ dont le siège se situe 1 Rue Rosa Bonheur, 33000 Bordeaux, immatriculée au RCS sous le n°448 010 926 et représentée par Raphaël MEYFRET **(le Franchisé)**, tels que définis en annexe A.

PRÉAMBULE

(a) KELLER WILLIAMS est un concept d'agences immobilières qui est né en 1983 à Austin, aux États-Unis. KELLER WILLIAMS s'est notamment développé grâce à un réseau de franchisés aux États-Unis et au Canada, et de master-franchisés dans le reste du monde.

(b) **Le Master-Franchisé** est **le Master-Franchisé** KELLER WILLIAMS pour la France depuis le 25 juillet 2016. **Le Master-Franchisé** a, en vertu de ce contrat, le droit de sous-licencier les Marques, le Savoir-faire, des méthodes et des techniques spécifiques pour le développement et l'exploitation de Market Centers sous l'enseigne KELLER WILLIAMS. **Le Master-Franchisé** privilégie la qualité au nombre des franchisés et Market Centers. **Le Master-Franchisé** exige en conséquence le respect de standards élevés de la part des membres de son réseau, pour la bonne marche de son modèle économique. **Le Franchisé** comprend et reconnaît l'importance de telles normes, ainsi que la nécessité d'exploiter son activité et son Market Center conformément aux normes du **Master-Franchisé**, et plus généralement du concept KELLER WILLIAMS. **Le Franchisé** a souhaité intégrer le réseau KELLER WILLIAMS et ouvrir un Market Center sur le Territoire défini ci-après, ce que **le Master-Franchisé** a accepté sur la base des déclarations faites par **le Franchisé**.

(c) La Date d'entrée en vigueur du présent Contrat, l'identité des parties, des associés, etc. sont définies en annexe A.

Dans ce contexte, les parties ont convenu de ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

« **Société liée** » – désigne toute Personne morale qui, directement ou indirectement, possède ou contrôle une autre Personne morale, est possédée ou contrôlée par une autre Personne morale. Le terme « **contrôle** » désigne la possession, directe ou indirecte, d'une participation de contrôle ou le pouvoir (que ce soit par l'intermédiaire de titres assortis de droits de vote ou d'un ou plusieurs contrats) de diriger ou d'influer sur la gestion d'une Personne morale.

« **Durée du Contrat** » – désigne la Durée initiale du présent Contrat et la durée des éventuels renouvellements tacites.

« **Commission(s) d'Agent** » – désigne la part des Commissions brutes **du Franchisé** payée par ce dernier à chacun de ses Agents en contrepartie des ventes immobilières conclues grâce auxdits Agents.

« **Associate Leadership Council »** ou « **ALC** » – désigne le Conseil international de direction des Agents, et/ou tous Conseils nationaux, régionaux, municipaux ou locaux de direction dans lesquels tant les Agents que le personnel de direction du Market Center sont représentés. Les « **ALC** » permettent aux Agents et aux franchisés d'échanger directement avec **le Master-Franchisé** au sujet du Système. La composition, les modalités de fonctionnement, et les responsabilités de chaque niveau d' «**ALC** » sont décrites dans les Manuels opératoires.

« **Agent** » – désigne un agent immobilier ou un agent commercial ou un salarié **du Franchisé** habilité, sur le territoire sur lequel **le Franchisé** fournit ses services, à représenter les acheteurs ou les vendeurs liés **au Franchisé** par un mandat. Concernant les redevances et contributions, les membres salariés **du franchisé** se verront appliqués les mêmes conditions indiquées au paragraphe 4 de l'annexe A.

« **Territoire** » – désigne la zone géographique définie en annexe A, au sein de laquelle un Market Center doit être établi et exploité par **le Franchisé**.

« **Personne morale** » – désigne toute personne morale constituée conformément à la réglementation en vigueur.

« **Activité** » – désigne l'activité exploitée par **le Franchisé** conformément au présent Contrat.

« **Documents sociaux** » – désigne les statuts et l'éventuel pacte d'actionnaires conclus par les associés du **Franchisé**.

« **Associés Principaux** » ou « Controlling Principal » – désigne les personnes qui possèdent une participation d'au moins 20% dans le capital du **Franchisé**.

« **Directeur** » ou « Operating Principal » – désigne la personne qui possède une participation d'au moins 20% dans le capital du **Franchisé** et au moins cinquante-et-un pour cent (51%) des droits de vote du **Franchisé**.

« **Comité de direction** » ou « Core Group » – le Directeur et le personnel de direction du **Franchisé**. Les membres du Comité de direction à la Date d'entrée en vigueur du présent contrat sont énumérés en annexe A.

« **FSO** » – désigne la formation spécifique du réseau KELLER WILLIAMS, dite « Franchise Systems Orientation ».

« **Revenus bruts** » – désigne toutes sommes reçues directement ou indirectement par **le Franchisé** du fait de l'exploitation du Market Center ou en lien avec celle-ci, et sans déduction d'aucun frais, dépenses ou débours.

« **Programme de Growth Share** » – désigne le programme développé par le Franchiseur international pour récompenser les Agents et le personnel des Market Centers situés en dehors des USA et du Canada, dans les conditions décrites dans les Manuels opératoires.

« **Savoir-faire** » – désigne l'ensemble des techniques, méthodes, normes d'exploitation mises au point par le Franchiseur international, ses prédécesseurs, et les sociétés membres de leur groupe, pour le développement et l'exploitation d'un Market Center. Le savoir-faire KELLER WILLIAMS couvre notamment les domaines suivants :

- Le marché du courtage immobilier,
- La gestion effective d'une agence immobilière,
- Des méthodes de communication efficaces,
- La relation entre les agents immobiliers, les vendeurs, les acheteurs, et les autres clients, etc.,
- Le Système.

Le Savoir-faire est transmis par la remise des Manuels opératoires. La connaissance du Savoir-faire par **le Franchisé** sera renforcée par une formation initiale et des formations continues, et par l'assistance du **Master-Franchisé**.

« **Réglementation en vigueur** » – désigne tous les textes et la jurisprudence applicable à l'activité du **Franchisé** et à l'exploitation d'une société indépendante pendant la Durée du présent Contrat sur le Territoire.

« **Franchiseur international** » – désigne la société qui a conclu avec **le Master-Franchisé** un contrat de master-franchise l'autorisant à utiliser et sous-licencier les Marques, et le Système.

« **Manuels opératoires** » – désigne tous les manuels, règles, bulletins, et autres communications écrites ou électroniques mis à disposition du **Franchisé** par **le Master-Franchisé** et qui décrivent les règles, procédures et normes KELLER WILLIAMS relatives à l'exploitation d'un Market Center, et tous les composants du Savoir-Faire.

« **Market Center Administrator** » ou « **MCA** » – vise la personne physique désignée par **le Franchisé** conformément aux Manuels opératoire pour gérer les aspects administratifs et financiers du Market Center, sous la supervision du « Team Leader ».

« **Market Center** » – désigne le local depuis lequel **le Franchisé** mène ses activités de courtage, de vente et d'achat de biens immobiliers, exerce son activité en ayant recours à des fournisseurs référencés et/ou propose tout autre service agréé dans le cadre du Système.

« **Marques** » – désigne les Marques données en licence au **Master-Franchisé** par le Franchiseur international, et visées en annexe A.

« **Date de Paiement mensuel** » – désigne le troisième (3e) Jour ouvrable du deuxième mois qui suit la fin du Mois de Production.

« **Date de Déclaration mensuelle** » – désigne le troisième (3e) Jour ouvrable du premier mois qui suit la fin du Mois de Production.

« **Date d'Ouverture** » – désigne la date à laquelle **le Franchisé** ouvre son Market Center au public.

« **Associés** » – désignes toutes les personnes physiques ou morales détenant une participation directe ou indirecte, ou des droits de vote au sein d'une Personne morale. Les Associés du **Franchisé** à la Date d'entrée en vigueur du présent Contrat sont énumérés en annexe A.

« **Personne** » – désigne une personne physique ou une Personne morale.

« **Mois de Production** » – le mois au cours duquel le chiffre d'affaires réalisé par **le Franchisé** devra être déclaré au **Master-Franchisé**, et servira d'assiette au calcul des redevances dues par **le Franchisé**.

« **Sponsor** » – désigne la personne physique qui est désignée en cette qualité par le bénéficiaire potentiel du « Programme de Growth Share », dans le formulaire prévu à cet effet. Le Sponsor est choisi librement par le bénéficiaire du « Programme de Growth Share ». Ce choix est définitif. Les règles relatives au sponsoring sont définies dans les manuels spécifiques au « Programme de Growth Share ».

« **Groupe du Franchisé** » – désigne **le Franchisé**, les Associés Principaux, les Dirigeants du **Franchisé**, les membres du Comité de Direction, chacun(e) de leurs Sociétés liées, leurs éventuels cessionnaires respectifs et chacun de leurs dirigeants, et associés.

« **Dirigeants du Franchisé** » – désigne les dirigeants, les Associés, les membres du Comité de Direction et les associés de toute personne morale associée du **Franchisé**. Une liste des Dirigeants du **Franchisé** à la Date d'entrée en vigueur du présent Contrat figure en annexe A.

« **Système** » – désigne les logiciels, normes et Manuels opératoire que le Franchiseur international, ses prédécesseurs et leurs Sociétés liées ont conçus pour le développement et l'exploitation d'un Market Center.

2. CONCESSION DE FRANCHISE

2.01 Concession de franchise.

(a) Pendant la Durée du Contrat, sous réserve que **le Franchisé** respecte toutes ses obligations contractuelles et sous réserve des limitations imposées par l'article 2.02, **le Master-Franchisé** concède au **Franchisé** le droit exclusif d'utiliser le Système et les Marques pour l'exploitation d'un Market Center et de fournir, sous les Marques, des services de courtage immobilier et d'autres services agréés sur l'ensemble du Territoire attribué. **Le Franchisé** ne dispose d'aucun droit de priorité, ou de préemption pour devenir franchisé KELLER WILLIAMS dans des zones limitrophes au Territoire ou en quelque autre endroit que ce soit.

(b) **Le Master-Franchisé** n'autorisera aucun tiers à ouvrir un Market Center dans le Territoire.

(c) **Le Master-Franchisé** se réserve le droit de modifier les limites du Territoire attribué au **Franchisé**, pendant la durée du présent Contrat dans l'hypothèse où **le Franchisé** n'atteindrait pas les 75% du chiffre d'affaires mentionné dans les comptes d'exploitation prévisionnels sur 3 ans, établis par **le Franchisé** avant le début d'activité, ou, après la troisième année, 75% du chiffre d'affaires réalisé au cours de la troisième année. **Le Master-Franchisé** notifiera au **Franchisé** sa décision de modifier les limites du Territoire moyennant un préavis raisonnable. La notification délimitera alors les nouvelles limites du Territoire, lesquelles pourront être régularisées par voie d'avenant.

(d) **Le Franchisé** accepte de ne pas créer un bureau secondaire sur le Territoire attribué sans l'accord du **Master-Franchisé**. En outre, **le Franchisé** reconnaît que dans l'hypothèse où **le Master-Franchisé** l'autorisait à ouvrir un bureau secondaire dit « Business Center » dans le Territoire : 1) l'emplacement devra respecter les normes figurant à cet effet dans les Manuels opératoires ; 2) les parties s'engagent à régulariser un avenant au présent Contrat, au sein duquel elles organiseront les modalités d'exploitation du Business Center ; et 3) les Revenus bruts du Business Center seront intégrés à l'assiette

des redevances dues par **le Franchisé** au **Master-Franchisé** et le **franchisé** devra s'acquitter des contributions liées aux agents qui y seront rattachés.

(e) Tous les droits conférés au **Franchisé** par le présent Contrat sur les Marques se limitent au Territoire. Cependant, il peut communiquer en dehors du Territoire tant qu'aucun autre Market Center n'est sur le point d'être créé ou tant qu'un autre territoire n'est pas sur le point d'être attribué à titre exclusif à un autre franchisé. Si tel est le cas, **le Franchisé** devra cesser sa communication sur le territoire concerné. **Le Franchisé** s'interdit d'utiliser les Marques en lien avec la commercialisation de quelques autres produits ou services que ceux offerts par un Market Center KELLER WILLIAMS, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du Territoire.

2.02 Limitation de Droits

(a) **Le Master-Franchisé** se réserve tous les droits non expressément conférés au **Franchisé** par le présent Contrat. Ainsi, notamment, **le Master-Franchisé** se réserve le droit de :

(1) Distribuer, et commercialiser les produits et services identifiés sous les Marques ou d'autres marques *via* tous types de canaux de distribution (y compris Internet) à l'intérieur ou à l'extérieur du Territoire.

(2) Mener des actions de communication en vue de promouvoir les Marques au sein du Territoire.

(3) Restreindre le droit du **Franchisé** d'utiliser tous noms commerciaux, marques, logos, et/ou slogans marketing, que **le Master-Franchisé** considèrerait inappropriés.

2.03 Emplacement du Market Center.

(a) **Le Franchisé** est seul responsable du choix du local destiné à accueillir son Market Center, de son aménagement et/ou de sa construction, et de son développement.

(b) **Le Franchisé** aménagera, développera, équipera et maintiendra le Market Center conformément aux normes KELLER WILLIAMS en vigueur, telles que définies dans les Manuels opératoires. **Le Master-Franchisé** pourra référencer un ou plusieurs fournisseur(s) et/ou prestataires pour tous travaux de conception, matériels, biens ou services que **le Franchisé** doit intégrer au Market Center. **Le Franchisé** aura alors le droit de faire appel à ce(s) fournisseur(s) et/ou prestataire(s) référencés, ou de faire appel à ses propres fournisseurs et/ou prestataires, étant précisé que ces derniers devront alors respecter les normes de KELLER WILLIAMS. **Le Franchisé** ne pourra ouvrir son Market Center sans l'accord écrit et exprès du **Master-Franchisé**. Si **le Franchisé** ne respecte pas l'une quelconque des normes et procédures KELLER WILLIAMS, **le Master-Franchisé** pourra interdire au **Franchisé** de débuter son activité, et ce tant qu'il n'aura pas fait réaliser les travaux de reprise utiles pour rendre son Market Center compatible avec les normes KELLER WILLIAMS.

(c) **Le Franchisé** devra ouvrir son Market Center dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la Date d'entrée en vigueur.

3. DURÉE - RENOUVELLEMENT

3.01 Durée.

Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 ans à compter de la Date d'entrée en vigueur, telle qu'elle est définie en annexe A.

3.02 Renouvellement.

(a) Le présent Contrat se renouvellera tacitement à son terme, pour des périodes successives de 5 ans, sauf à ce que l'une des parties notifie à l'autre sa volonté de ne pas renouveler le contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard six (6) mois avant le terme du contrat en cours.

(b) A chaque renouvellement, **le Franchisé** s'engage à garantir le respect des conditions suivantes au dernier jour du contrat arrivé à terme :

(1) **Le Franchisé** et ses Dirigeants sont en conformité avec les obligations résultant du présent Contrat et de tous contrats conclus entre **le Franchisé** et **le Master-Franchisé** ou ses Sociétés liées.

(2) **Le Franchisé** accepte d'être lié par les termes du contrat de franchise alors en vigueur dans le réseau et, en conséquence, soit de conclure un avenant au présent Contrat intégrant les différences du contrat de franchise alors en vigueur, soit de signer le contrat franchise alors en vigueur.

(3) **Le Franchisé** a payé le droit de renouvellement dont le montant figure en annexe A.

(4) **Le Franchisé** et **le Master-Franchisé** ont convenu d'objectifs de développement au cours de la période renouvelée.

(5) Toutes les redevances et Contributions dues et exigibles au titre du présent Contrat ont été payées.

(6) **Le Franchisé** et chacun des Dirigeants du **Franchisé** sont à jour de leurs obligations financières vis à vis de l'ensemble de leurs partenaires commerciaux.

(7) **Le Franchisé** respecte les préconisations du **Master-Franchisé** relatives aux qualifications et à la formation des franchisés KELLER WILLIAMS.

4. ASSISTANCE

4.01 Assistance.

(a) **Le Master-Franchisé** pourra fournir au **Franchisé** les normes KELLER WILLIAMS relatives à la sélection d'un emplacement pour son Market Center. **Le Master-Franchisé** pourra également fournir au **Franchisé**, à titre de prêt, une série de modèles de plans et de spécifications, que **le Franchisé** devra adapter pour la construction et/ou l'aménagement de son Market Center.

(b) **Le Master-Franchisé** fournira une formation initiale et continue au **Franchisé**.

La formation initiale concerne principalement les aspects juridiques de la gestion d'un Market Center ; elle comprend également des conseils concernant les aspects financiers de l'exploitation d'un Market Center, le recrutement des Agents, le lancement d'un Market Center, etc.

(c) **Le Master-Franchisé** fournira au **Franchisé** une série de Manuels opératoires en format papier et/ou électronique.

(d) **Le Master-Franchisé** fournira au **Franchisé**, à la demande de celui-ci, des conseils et de la documentation sur les techniques de gestion et d'exploitation d'un Market Center, des formations et divers éléments liés aux ventes dans l'immobilier résidentiel, et notamment à l'évolution des techniques de vente.

(e) **Le Master-Franchisé** pourra organiser une convention annuelle et/ou des rencontres régionales auxquelles **le Franchisé** pourra assister. **Le Franchisé** prendra alors en charge tous les frais liés à sa participation et à celle de son personnel, notamment les frais d'inscription, de transport, d'hébergement, de restauration, et les salaires de son personnel.

4.02 Manuels opératoires.

(a) Les Manuels opératoires resteront la propriété exclusive du Franchiseur international. Les copies papier des Manuels opératoires devront à tout moment être conservées en lieu sûr, dans le Market Center. Les versions électroniques des Manuels opératoires seront conservées en utilisant les protections électroniques et physiques appropriées, ou toute autre protection recommandée par **le Master-Franchisé**.

(b) **Le Master-Franchisé** pourra à tout moment modifier, compléter ou remplacer les Manuels opératoires, et **le Franchisé** accepte d'ores et déjà de respecter chaque norme nouvelle ou modifiée.

(c) **Le Franchisé** veille à toujours disposer d'une copie actualisée des Manuels opératoires. Le **Franchisé** reconnaît que **Le Master-Franchisé** n'aura aucune obligation de lui notifier toutes les mises à jour ou modifications des Manuels opératoires. En cas de litige relatif au contenu des Manuels opératoires, le contenu des Manuels opératoires conservés par **Le Master-Franchisé** prévaudra.

(d) **Le Master-Franchisé** se réserve le droit de facturer au **Franchisé** des frais raisonnables, que ce dernier devra payer à leur échéance, pour toute mise à jour, modification ou remplacement des Manuels opératoires, ou l'édition spécifique d'un Manuel opératoire qui serait sollicitée par **le Franchisé**.

(e) **Le Master-Franchisé** remet les Manuels opératoires au **Franchisé** au moment de la signature du Contrat. Les Manuels seront remis à titre de prêt, pendant toute la durée du présent Contrat. **Le Franchisé** confirme avoir reçu ce jour lesdits Manuels.

4.03 Savoir-Faire

(a) **Le Franchisé** utilisera et respectera le Savoir-Faire.

(b) **Le Master-Franchisé** pourra à tout moment modifier tout ou partie du Savoir-Faire, le compléter, et y intégrer de nouvelles normes, pratiques, techniques, de nouveaux logiciels ou de nouveaux systèmes.

(c) Le strict respect du Savoir-Faire par **le Franchisé**, ses Sociétés liées et toutes personnes signataires du présent contrat, que le Savoir-Faire soit décrit dans les Manuels opératoires ou en tout autre endroit, est un élément essentiel du présent Contrat et est primordial pour maintenir l'identité commune du réseau, la réputation des Marques, du Savoir-Faire et de tous les Market Centers.

(d) **Le Franchisé** respectera toutes les modifications du Savoir-Faire décidées par **le Master-Franchisé**. Toutefois, **le Master-Franchisé** ne pourra exiger du **Franchisé**, pour la mise en œuvre de ces modifications, un investissement supérieur à 1% du Revenu brut généré par l'exploitation du Market Center depuis la précédente modification du Savoir-Faire.

(e) **Le Franchisé** est invité à réfléchir de manière permanente, avec l'ensemble des membres du réseau KELLER WILLIAMS en France, à des idées permettant d'améliorer le Savoir-Faire et de l'adapter le mieux possible au marché français. Si **le Franchisé** fournit une idée qui est ensuite intégrée dans le Savoir-Faire, **le Franchisé** renonce, dès à présent, à tous droits de propriété sur cette idée, et plus généralement sur le Savoir-Faire. D'une manière plus générale, en aucun cas **le Franchisé** ne pourra revendiquer un quelconque droit de propriété sur le Savoir-Faire, qui restera toujours la propriété du Franchiseur international.

4.04 Partenariats.

(a) **Le Master-Franchisé** pourra définir et mettre à disposition des franchisés KELLER WILLIAMS des procédures spécifiques au déploiement, par un Market Center, d'un ou plusieurs services qui ne sont pas encore intégrés dans le Savoir-Faire et les Manuels opératoires. Si **le Master-Franchisé** met de tels services à la disposition du **Franchisé** et si **le Franchisé** choisit de les déployer, le **Franchisé** pourra être tenu de payer des frais supplémentaires en contrepartie de leur mise à disposition. Si **le Franchisé** ne souhaite pas développer lesdits services, il ne pourra les commercialiser, ni communiquer sur ces derniers au sein du Territoire ou en dehors et **le Master-Franchisé** pourra offrir ces services à l'intérieur ou à l'extérieur du Territoire.

(b) **Le Franchisé** peut conclure des partenariats avec d'autres agents immobiliers pour dynamiser son activité, et conclure avec tous fournisseurs ou prestataires des contrats relatifs à des services liés au courtage immobilier qui ne seraient pas encore proposés par **le Master-Franchisé** ou ses fournisseurs et/ou prestataires référencés, sauf refus exprès par **le Master-Franchisé**. **Le Franchisé** peut percevoir une rémunération au terme des partenariats et/ou contrats ainsi conclus. Si par la suite **le Master Franchisé** référence des fournisseurs ou prestataires pour des services, initialement non référencés et au titre desquels **le Franchisé** avait conclu un ou plusieurs partenariats avec un ou plusieurs tiers, **le Franchisé** devra cesser lesdits partenariats pour contracter avec les fournisseurs/partenaires nouvellement référencés par **le Master-Franchisé**.

(c) **Le Franchisé** s'interdit de commercialiser des produits et/ou services qui n'auraient pas été approuvés par **le Master-Franchisé**.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

4.05 Services complémentaires

(a) Le Franchiseur international et/ou ses Sociétés liées ont développé, aux Etats-Unis, un certain nombre de services complémentaires à ceux conférés au titre du présent Contrat : le Programme KW Luxury Homes spécifique au marché de l'immobilier résidentiel « haut de gamme » ; le Programme KW Commercial spécifique au marché de l'immobilier commercial ; le Programme KW Farm and Ranch spécifique au marché des exploitations et terres agricoles. **Le Master-Franchisé** et ses Sociétés liées pourront développer tous autres programmes pour aider les Agents dans l'exercice de leurs fonctions.

(b) Si les Agents du **Franchisé** possèdent les qualifications et l'expérience nécessaires pour le développement des programmes susvisés, **le Franchisé** pourra se voir autoriser par le Franchiseur international à bénéficier des programmes concernés et des éléments, marques, et logos associés. Le **Franchisé** et ses Agents devront alors respecter les normes mises au point dans chaque programme par le Franchiseur international.

(c) **Le Franchisé** ne paiera aucune redevance de franchise supplémentaire en contrepartie de l'accès à l'un de ces programmes.

4.06 Visites

(a) **Le Franchisé** sait que **Le Master-Franchisé** place la « transparence » au centre de son développement et de son activité. **Le Master-Franchisé** et/ou ses représentants auront le droit, à tout moment, et pour quelque raison que ce soit, d'accéder à tous les registres, rapports, documents, déclarations, logiciels, contrats ou informations concernant le Market Center ou les services fournis par **le Franchisé** et ses Sociétés liées, et de contrôler, d'auditer et copier tout ou partie de ces éléments.

(b) **Le Master-Franchisé** pourra rendre visite au **Franchisé** à tout moment, et au moins deux fois par an, pour vérifier le respect par **le Franchisé** de ses obligations contractuelles et/ou du Savoir-Faire, et/ou si des manquements précédemment constatés ont été corrigés. Au cours de chaque visite, **le Franchisé**, son personnel, son Directeur et les membres de son Comité de Direction se tiendront à la disposition du **Master-Franchisé**, ce dont **le Franchisé** se porte fort.

Au cours de chaque visite, **le Franchisé** établira, préparera, et/ou présentera au **Master-Franchisé** ou à ses représentants toutes les informations et éléments sollicités relatifs au Market Center, à des fins de contrôle. **Le Franchisé** fournira gratuitement au **Master-Franchisé** une copie de toutes ses déclarations financières.

(c) Si un contrôle fait apparaître une sous-évaluation du Revenu brut déclaré, du nombre d'Agents, ou tout autre manquement à une obligation de paiement du **Franchisé** au titre du présent Contrat, **le Franchisé** devra payer au **Master-Franchisé**, dans un délai de quinze (15) jours de la réception du rapport de visite, les sommes correspondant aux redevances et contributions visées à l'article 8 « CONDITIONS FINANCIERES » régularisées, majorées des frais et intérêts tels que définis à l'article 8.04 « Intérêts et indemnités de retard ». Ce, sans préjudice de l'exercice des autres droits et recours dont dispose **le Master-Franchisé** au titre du présent Contrat et/ou de la réglementation en vigueur

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

5. TIERS BÉNÉFICIAIRES

5.01 Tiers.

(a) Le Franchiseur international et ses Sociétés liées sont tiers bénéficiaires du présent Contrat. Tous les droits conférés au **Master-Franchisé** par le présent Contrat pourront être exercés par le Franchiseur international ou ses Sociétés liées dans la limite des droits conférés au **Master-Franchisé**. Si, à quelque moment que ce soit, **le Master-Franchisé** ou **le Franchisé** ne respecte pas l'une quelconque de leurs obligations contractuelles ou si **le Franchisé** dépasse les droits conférés au **Master-Franchisé** au terme du contrat de master-franchise, le Franchiseur international et ses Sociétés liées pourront engager toutes actions en vue du respect par **le Franchisé** et le **Master-Franchisé** des obligations qui sont les leurs.

6. OBLIGATIONS DU FRANCHISE

6.01 Déclarations

(a) **Le Franchisé** a compris et reconnaît que tous les aspects relatifs à l'exploitation de son activité sont importants pour **le Master-Franchisé, le Franchisé** et les autres membres du réseau, afin d'assurer le développement et le maintien de normes opérationnelles de qualité, qui œuvrent au développement de la notoriété et à la protection de la réputation des Marques.

(b) **Le Franchisé** déclare et garantit que :

(1) **Le Franchisé** déclare que le Savoir-Faire est suffisant pour lui permettre d'exploiter son Market Center. **Le Franchisé** accepte que **le Master-Franchisé** puisse modifier le Savoir-Faire et s'engage à mettre en œuvre les modifications requises. **Le Franchisé** déclare qu'il a l'intention d'assumer tous les risques liés à la mise en œuvre de ce Savoir-Faire, étant entendu que si **le Franchisé** est en difficulté, **le Master-Franchisé** essaiera rapidement d'adapter le Savoir-Faire si ces difficultés sont liées à la mise en œuvre de ce dernier.

(2) **Le Franchisé** reconnaît qu'il s'est écoulé au moins 20 jours entre la signature du présent Contrat et la remise par **le Master-Franchisé** d'un document d'information précontractuelle respectant les articles L 330-3 et R 330-1 du Code de commerce. Il reconnaît également avoir été informé, avant de s'être engagé, de :

- L'autonomie dont il devra faire preuve en tant que commerçant indépendant,
- L'importance de mener une étude de marché, sans se contenter de la présentation du marché local fournie par **le Master-Franchisé,**
- L'importance pour lui d'établir des comptes d'exploitation prévisionnels, avec l'aide de son expert-comptable et de ses conseillers

(3) Pendant toute la Durée du présent Contrat, **le Franchisé** exécutera ses obligations contractuelles de façon loyale, en respectant la réglementation applicable à son activité et fera constamment ses meilleurs efforts pour promouvoir et améliorer le développement et l'exploitation de son Market Center et des Marques.

(4) **Le Franchisé** s'assurera que son Directeur (« Operating Principal »), son « Team Leader » et le « Market Center Administrator » consacrent l'essentiel de leur temps à l'exploitation et au succès du Market Center.

(5) La liste de tous les Associés du **Franchisé** et le détail de leurs participations et droits de vote au sein du **Franchisé** à la Date d'entrée en vigueur du présent Contrat figurent en annexe A. **Le Franchisé** devra actualiser ces informations chaque fois que cela sera nécessaire et les transmettre au **Master-Franchisé** annuellement, et à tout moment sur simple demande de ce dernier.

(6) Pendant toute la durée du présent Contrat, aucun membre du Groupe du **Franchisé** ne pourra, en France, détenir de participation dans une société exerçant une activité concurrente d'agence immobilière, ni exploiter une telle activité, de quelque manière que ce soit

(7) Les Documents sociaux du **Franchisé** stipuleront l'obligation pour tout Associé de renoncer à sa participation dans **le Franchisé** ou de la céder, dans l'hypothèse où, en cours de contrat, il déciderait d'exercer, directement ou indirectement, une activité concurrente.

(8) Chaque acte qui atteste qu'une personne a des parts dans le capital du **Franchisé** contiendra une déclaration claire et non équivoque selon laquelle la cession ou le transfert de ces mêmes parts seront soumis à toutes les restrictions imposées aux cessions par le présent contrat.

(9) **Le Franchisé** s'engage à maintenir pendant toute la durée du présent Contrat, toutes les autorisations, licences, permis, etc. nécessaires à l'exploitation de son Market Center.

(c) **Le Franchisé** coopérera avec **le Master-Franchisé** pour lui permettre de vérifier la conformité de ses déclarations et le respect de ses obligations.

(d) Avant la Date d'ouverture de son Market Center au public, **le Franchisé** devra respecter l'ensemble des normes KELLER WILLIAMS relatives à l'ouverture d'un Market Center, telles qu'elles sont notamment définies dans le présent Contrat, et les Manuels opératoires.

6.02 Operating Principal

(a) Préalablement à la signature du présent Contrat, **le Franchisé** désignera et maintiendra tout au long du contrat, un Directeur (« **Operating Principal** ») qui devra être agréé par **le Master-Franchisé.** Ce Directeur (« **Operating Principal** ») satisfera aux conditions et critères énumérés dans les Manuels opératoires et remplira les conditions suivantes :

(1) Le Directeur possède directement ou indirectement, une participation d'au moins 20% dans le capital du **Franchisé**, ainsi qu'au moins 51% des droits de vote du **Franchisé**.

(2) Le Directeur signera le présent Contrat en qualité de Directeur et sera personnellement lié par toutes les obligations du Directeur et des Associés.

(3) Le Directeur consacrera tout son temps professionnel et tous ses efforts au développement de son Market Center et au respect des obligations incombant au **Franchisé**.

(4) Le Directeur est agent immobilier titulaire de la carte d'agent immobilier, conformément à la réglementation en vigueur.

(5) **Le Master-Franchisé** pourra une fois par an évaluer les performances et qualifications du Directeur, dans les conditions visées aux Manuels opératoires. **Le Master-Franchisé** pourra exiger du **Franchisé** qu'il remplace le Directeur dans l'hypothèse où il ne remplirait plus les conditions définies à ce titre dans les Manuels opératoires.

(6) Si le **Master Franchisé** révoque l'agrément du Directeur du Franchisé ou si le Directeur ne remplit plus les conditions visées au présent Contrat et/ou aux Manuels opératoires pour assumer ses fonctions, **le Franchisé** désignera au plus tard dans les soixante (60) jours de la demande de remplacement émanant du **Master-Franchisé**, un nouveau Directeur remplissant les conditions visées au présent Contrat et aux Manuels opératoires. La nomination du nouveau Directeur sera soumise à l'approbation du **Master-Franchisé**. Si **le Master-Franchisé** n'approuve pas le candidat proposé, **le Franchisé** présentera un nouveau candidat dans les 15 jours de la réception de la notification du refus. Pendant ce temps, la gestion par intérim du **Franchisé** sera assurée par toute personne qui aura été au préalable agréé à cet effet par **le Master-Franchisé**, jusqu'à ce qu'un nouveau Directeur soit approuvé par ce dernier. Le maintien d'une gestion par intérim pendant plus de six (6) mois constituera un motif de résiliation du Contrat. **Le Master-Franchisé** pourra, en outre, à tout moment, en cas de vacance de la fonction de Directeur, désigner un prestataire indépendant en qualité de directeur par intérim, jusqu'à ce qu'un candidat acceptable soit approuvé.

6.03 Membres du Comité de Direction

(a) **Le Franchisé** formera les membres du Comité de Direction et en maintiendra le nombre et le niveau conformément à ce qui est décrit aux Manuels opératoires. **Le Franchisé** informera **le Master-Franchisé** de tous les changements affectant le Comité de Direction.

(b) Dans les trente (30) jours de la Date d'entrée en vigueur, **le Franchisé** désignera, parmi les membres du Comité de Direction, un « Market Center Administrator », le fera agréer par **le Master-Franchisé** et le formera conformément aux prescriptions des Manuels opératoires.

(c) En outre, **le Franchisé** respectera les normes des Manuels opératoires en ce qui concerne les seuils à partir desquels il devra désigner et former un « Team Leader », tel que décrit dans les Manuels opératoires.

6.04 Formation initiale et continue

(a) **Le Franchisé** reconnaît qu'il est important pour le fonctionnement du Market Center que **le Franchisé**, ses Associés et son personnel bénéficient d'une formation.

(1) Les membres du Comité du Direction recevront une formation initiale FSO avant la Date d'ouverture, et devront par la suite, pendant toute la durée du présent Contrat, suivre une session de formation FSO au moins une fois tous les deux ans. Tous nouveaux membres du Comité de Direction du **Franchisé** participeront à une formation FSO dans les six (6) mois de leur prise de fonction.

(2) **Le Master-Franchisé** organisera en outre des cours, séminaires, conférences et autres programmes de formation continue, y compris des cours de rappel, auxquels les membres du Comité de Direction pourront participer. Le coût de ces cours, séminaires, conférences et autres programmes de formation continue n'est pas compris dans la Redevance de franchise ; il fera l'objet d'une facturation spécifique.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

(3) **Le Franchisé** prendra en charge tous les frais liés à la participation des membres du Comité de Direction aux programmes de formation, initiale et continue, dispensés par **le Master-Franchisé**, y compris les frais de transport, d'hébergement, de restauration et les salaires des personnels concernés.

6.05 Exploitation du Market Center

(a) Avant l'ouverture du Market Center au public, **le Franchisé** installera à ses frais le matériel informatique et les logiciels utiles à l'exploitation du Market Center, conformément à ce qui est décrit dans les Manuels opératoires à cet effet.

(b) **Le Franchisé** exploitera le Market Center dans le strict respect des méthodes, normes et spécifications décrites dans les Manuels opératoires et leurs évolutions. Ainsi, **le Franchisé** s'engage à :

(1) Maintenir un stock suffisant et à n'utiliser que des produits, matériels et fournitures, conformes aux normes décrites aux Manuels opératoires.

(2) Ne vendre et n'offrir à la vente que les produits et services liés au concept KELLER WILLIAMS, approuvés par **le Master-Franchisé**, en appliquant les méthodes décrites dans les Manuels.

(c) Afin de maintenir l'identité commune et la réputation du réseau KELLER WILLIAMS, **le Franchisé** devra, pour l'ensemble des fournitures, matériels et équipements utiles à l'exploitation d'un Market Center, et pour l'ensemble des produits proposés à la vente, s'approvisionner exclusivement auprès des fournisseurs référencés par **le Master-Franchisé**. **Le Franchisé** pourra demander au **Master-Franchisé** de référencer tous les fournisseurs dont il démontrera qu'ils respectent les normes KELLER WILLIAMS.

(d) **Le Franchisé** veillera à ce que tous ses matériels, signes, éléments décoratifs, produits de papeterie (y compris tous les mandats et papiers à en-tête utilisés pour l'exploitation du Market Center), éléments publicitaires et promotionnels arborent les Marques conformément à ce qui est décrit dans les Manuels opérationnels et à la réglementation en vigueur.

(e) **Le Franchisé** n'utilisera ses locaux que pour l'exploitation du Market Center.

(f) **Le Franchisé** maintiendra le Market Center en excellent état et effectuera, à ses frais, toutes/tous les réparations, remplacements ou modifications nécessaires pour respecter à tout moment les normes KELLER WILLIAMS décrites dans les Manuels opératoires. Sauf lorsque cela est expressément prévu dans les Manuels opératoires, aucune modification de quelque nature que ce soit relative à l'aménagement, les équipements, les signes, la décoration, les installations ou l'ameublement du Market Center ne sera effectuée sans l'autorisation préalable du **Master-Franchisé**.

(g) **Le Franchisé** s'engage dans toutes ses publicités, communications, et supports, notamment sur son papier à en-tête, ses mandats, et au Market Center, à renseigner sa dénomination sociale ou son nom commercial, accompagné de la mention « SOCIETE JURIDIQUEMENT ET FINANCIEREMENT INDEPENDANTE » inscrite de manière très visible.

(h) **Le Franchisé** respectera la réglementation en vigueur relative à l'enregistrement auprès du greffe de sa dénomination sociale et de son nom commercial. Il signera tout document jugé nécessaire par **le Master-Franchisé** ou ses avocats pour assurer la protection des Marques.

(i) **Le Franchisé** ouvrira un compte courant dans une banque partenaire du **Master-Franchisé** ou approuvée par lui. **Le Franchisé** remet à la Date d'entrée en vigueur du présent Contrat au **Master-Franchisé** un mandat de prélèvement de type B2B dûment complété et signé, ainsi qu'un relevé d'identité bancaire, pour permettre le paiement de toutes sommes dues au **Master-Franchisé** par prélèvement automatique. **Le Franchisé** devra faire enregistrer par sa banque son consentement en lui fournissant une copie du mandat de prélèvement B2B signé. **Le Franchisé** remboursera au **Master-Franchisé** les éventuels frais de rejet de prélèvement qui seraient supportés par **le Master-Franchisé**.

6.06 Assurance.

(a) **Le Franchisé** s'engage à souscrire toutes assurances utiles à la couverture des risques inhérents à son activité pendant toute la Durée du Contrat.

(b) **Le Franchisé** assurera également les conséquences de sa responsabilité à l'égard du **Master-Franchisé**, du Franchiseur international, de ses clients en cas de faute portant préjudice aux Marques. En cas d'incendie, la compagnie d'assurance devra indemniser **le Master-Franchisé** à hauteur des redevances impayées pendant la période d'inactivité.

(c) **Le Franchisé** s'engage à fournir à tout moment sur demande du **Master-Franchisé**, et systématiquement une fois par an, les attestations relatives aux contrats souscrits avec une copie des contrats et de tous les avenants éventuels.

7. PREVISIONNELS, DOCUMENTS, RAPPORTS

7.01 Prévisionnel d'activité annuel.

(a) Dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la Date d'entrée en vigueur, et, chaque année, avant le 10 décembre, **le Franchisé** établira et communiquera au **Master-Franchisé** un prévisionnel d'activité pour l'année à venir. Ce plan détaillera notamment : le nombre d'Agents que **le Franchisé** envisage de recruter au cours de l'exercice à venir, les programmes de formation, les actions publicitaires et promotionnelles envisagées. Il comprendra en outre des comptes d'exploitation prévisionnels pour l'exercice à venir. **Le Master-Franchisé** pourra commenter le Prévisionnel d'activité annuel établi par **le Franchisé. Le Franchisé** pourra alors choisir de prendre en compte ou non les commentaires du **Master-Franchisé**. En toute hypothèse, le Prévisionnel d'activité annuel définitif sera communiqué au **Master-Franchisé** au plus tard le 20 décembre de chaque année. Si **le Franchisé** ne parvient pas à atteindre les objectifs visés au Prévisionnel d'activité annuel ou ne fournit pas ledit Prévisionnel, **le Master-Franchisé** pourra notamment demander au Directeur, aux membres du Comité de Direction et/ou à d'autres membres du personnel du **Franchisé** de suivre tout ou partie de la formation FSO et/ou de toute autre formation, et d'en supporter le coût et les frais corollaires.

7.02 Documents.

(a) **Le Franchisé** s'engage à conserver dans son Market Center, pendant toute la durée des relations contractuelles entre les Parties et pendant les 5 ans qui suivront leur cessation, tous documents relatifs à l'exploitation du Market Center et l'exécution par **le Franchisé** de ses obligations contractuelles.

7.03 Rapports.

(a) **Le Franchisé** fournira au **Master-Franchisé**, suivant le format indiqué par **Le Master-Franchisé** :

(1) Chaque mois, un rapport relatif au mois précédent, comprenant notamment, le chiffre d'affaires réalisé grâce à chacun des Agents, un bilan et un compte de résultats intermédiaire, le Revenu brut, le montant de la redevance de franchise et de toutes autres contributions dues en application de l'article 8.02 « Redevance de franchise et autres contributions », le montant des Contributions au « Programme de Growth Share», et toutes les autres redevances, droits et contributions dues au titre de ce contrat.

(2) Le Prévisionnel d'activité annuel pour l'année à venir, au plus tard le 10 décembre de chaque année.

(3) Les comptes annuels (bilan et compte de résultat) dans un délai de 4 mois après leur date de clôture.

(4) Toutes autres données, rapports, informations, déclarations fiscales et documents relatifs au Market Center que **le Master-Franchisé** solliciterait.

(b) Pour chaque élément fourni au **Master-Franchisé** en vertu du présent article, **le Franchisé** déclare et garantit qu'il en aura vérifié l'exactitude avant toute communication.

8. CONDITIONS FINANCIERES

8.01 Redevance initiale forfaitaire.

(a) En contrepartie de l'accès au réseau KELLER WILLIAMS, et du droit d'utiliser les Marques et le Savoir-Faire sur le Territoire, **le Franchisé** paiera au **Master-Franchisé** la redevance initiale forfaitaire définie à l'annexe A.

(b) Lors de chaque renouvellement, **le Franchisé** paiera un droit de renouvellement dont le montant est défini en annexe A, au plus tard trente (30) jours avant le renouvellement du contrat.

8.02 Redevance de franchise et autres contributions.

(a) Les redevances et contributions suivantes seront payées par **le Franchisé** au **Master-Franchisé** à la Date de Paiement mensuel. Le montant de chaque redevance et contribution est défini en annexe A du contrat de franchise.

(1) En contrepartie de l'usage des Marques et du Savoir-Faire, ainsi que de l'assistance du **Master-Franchisé, le Franchisé** paiera au **Master-Franchisé** une redevance de franchise égale à un pourcentage du Revenu brut mensuel du **Franchisé**. Ce pourcentage est défini à l'annexe A. Toutefois, le montant de la redevance de franchise due par **le Franchisé** ne pourra toutefois jamais être inférieur à la redevance de franchise minimale définie en annexe A. Le paiement s'effectuera par prélèvement automatique.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

(2) La Contribution « Nouvel Agent » ». Elle sera due par **le Franchisé** au **Master-Franchisé** pour tout contrat d'Agent commercial et/ou tout contrat de travail relatif à l'embauche d'un membre signé par **le Franchisé** au cours du mois concerné. Elle est due à la Date de paiement mensuel.

(3) La Contribution « Anniversaire ». Elle sera due chaque année par **le Franchisé** au **Master-Franchisé** à la date anniversaire de signature de chacun des contrats d'Agent commercial et/ ou contrat de travail salarié.

(4) La Contribution mensuelle par Agent. Elle est due par **le Franchisé** au **Master-Franchisé**, chaque mois, pour chaque Agent commercial et salarié avec lequel il est lié.

(5) La Contribution mensuelle du Market Center. Elle est due par **le Franchisé** au **Master-Franchisé**, chaque mois, pour chaque Agent commercial et salarié avec lequel il est lié.

(6) La Contribution « Formation, Administration et Système ». Elle est due chaque mois par **le Franchisé** au **Master-Franchisé**.

(b) **Le Master-Franchisé** peut, à tout moment, si de nouvelles évolutions, de nouvelles technologies ou de nouveaux produits sont créés ou proposés au **Franchisé**, demander au **Franchisé** et/ou aux Agents de payer pour ces nouveaux services ou produits dans les conditions décrites dans les normes du Système.

(c) Toutes les redevances et contributions décrites dans le présent Contrat sont dues par **le Franchisé** au **Master-Franchisé** à la Date de paiement mensuel relative au Mois de Production concerné. L'éventuel recouvrement des différentes contributions sus visées auprès des Agents est de la seule responsabilité du **Franchisé** qui ne pourra retarder les paiements des sommes dues au **Master-Franchisé** en cas de non-paiement par les Agents. Les éventuelles hausses de redevance et de contributions qui seraient décidées par **le Master-Franchisé** devront être raisonnables.

8.03 « Programme de Growth Share ».

(a) Une partie de la redevance de franchise sera affectée par **le Master-Franchisé** au « Programme de Growth Share » ; les sommes correspondantes seront déposées sur un compte spécifique.

(b) Toutes les récompenses qui seront distribuées dans le cadre du « Programme de Growth Share » dans le Territoire le seront par **le Master-Franchisé**.

(c) Si un **Franchisé** ne paie pas l'intégralité de sa contribution au « Programme de Growth Share », **le Master-Franchisé** ne lui versera pas les récompenses qui seraient dues à ses Agents. Après paiement, la contribution payée avec retard sera ajoutée à toutes les autres contributions au « Programme de Growth Share » du mois au cours duquel elle a été reçue.

(d) Les éventuels frais de change et de transaction résultant des paiements seront supportés par **le Franchisé**.

(e) Les règles de fonctionnement du « Programme de Growth Share » pourront être modifiées à tout moment par le franchiseur international.

(f) **Le Franchisé** accepte de prendre toutes mesures raisonnables pour aider **le Master-Franchisé** à obtenir remboursement d'un éventuel trop-payé entre les mains d'un Agent du **Franchisé** dans le cadre du « Programme de Growth Share », y compris en déduisant le montant de ce trop-payé de la commission brute due à l'Agent, et en versant au **Master-Franchisé** le montant ainsi déduit.

(g) Si après distribution des récompenses dues en application du « Programme de Growth Share », des fonds demeurent sur le compte spécifique au « Programme de Growth Share », **le Master-Franchisé** portera ces fonds sur un compte produisant intérêt jusqu'à ce qu'il les utilise conformément aux procédures exposées dans les Manuels opératoires.

8.04 Intérêts et indemnités de retard.

(a) **Le Franchisé** sait que la gestion du « Programme de Growth Share » et des autres aspects du système exige la déclaration des informations visées à l'article 7.03 « Rapports » à la Date de déclaration mensuelle, et le paiement des redevances et contributions visées à l'article 8.02 « Redevance de franchise et autres contributions » à la Date de paiement mensuel. Tout retard dans les déclarations et/ou paiements peut entraîner une augmentation des coûts de gestion à la charge du **Master-Franchisé** et une perturbation du Système. Par conséquent, **le Franchisé** versera au **Master-Franchisé** une indemnité de retard pour toute déclaration ou tout paiement prévu par le présent Contrat ou les Manuels opératoires qui ne serait pas remis dans les délais au **Master-Franchisé**. **Le Franchisé** reconnaît que le montant de cette indemnité de retard indemnise de manière raisonnable et appropriée **le Master-Franchisé** au titre du préjudice résultant du retard du **Franchisé**.

(b) Tout retard de déclaration ou de paiement engendrera l'obligation pour **le Franchisé** de payer au **Master-Franchisé** une indemnité de 500 € par jour de retard pour les quatre (4) jours qui suivent la date d'exigibilité, de 1000 € par jour de retard à partir du cinquième jour de retard, et de 1500 € par jour de retard à partir du 9ème jour de retard. En outre, toutes les sommes dues par **le Franchisé** au **Master-Franchisé** ou à ses Sociétés liées au titre du présent Contrat ou de tout autre contrat généreront des intérêts de retard à un taux égal à trois (3) fois le taux d'intérêt légal. Tout retard de paiement entraînera en outre le paiement par **le Franchisé** d'une somme forfaitaire de recouvrement de 40 €.

8.05 Droit d'affectation.

(a) Lorsque **le Master-Franchisé** reçoit un paiement en application du présent Contrat, il peut l'affecter de la manière qu'il juge appropriée à toute dette impayée du **Franchisé** au titre du présent Contrat, aux indemnités, intérêts de retard ou indemnité de recouvrement, et ce quelle que soit la manière dont **le Franchisé** libelle son paiement.

9. IMPÔTS

9.01 Dispositions fiscales générales.

(a) **Le Franchisé** informera immédiatement **le Master-Franchisé** dans l'hypothèse où l'administration fiscale ou une quelconque réglementation menacerait son activité d'une quelconque façon que ce soit.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

(b) **Le Franchisé** respectera la réglementation en vigueur, et obtiendra en temps utile tous les permis, certificats et licences nécessaires à l'exploitation de son activité, y compris la carte professionnelle d'agent immobilier, etc...

10. COMMUNICATION ET INTERNET

10.01 Publicité.

(a) **Le Franchisé** reconnaît l'importance de communiquer et de la standardisation des programmes publicitaires de l'ensemble des membres du réseau KELLER WILLIAMS pour le développement des membres du réseau et de l'image de marque des Marques et du Système. Il entreprendra toutes les actions publicitaires nécessaires au fonctionnement optimal de son Market Center.

(b) **Le Master-Franchisé** pourra mettre en place un Groupe de réflexion « communication » sur toute zone géographique qu'il sera libre de définir. Le ressort du Groupe de réflexion peut comprendre deux Market Centers ou plus. Si le Market Center du **Franchisé** est situé dans le ressort d'un Groupe de réflexion « communication », **le Franchisé** adhèrera immédiatement et automatiquement audit Groupe.

(c) Toute publicité ou action de communication menée par **le Franchisé** dans quelque média que ce soit sera menée dans le respect des normes KELLER WILLIAMS telles que décrites dans les Manuels opératoires et leurs évolutions. **Le Franchisé** devra obtenir l'autorisation écrite préalable du **Master-Franchisé** pour tous nouveaux projets de communication. **Le Franchisé** soumettra son projet au **Master-Franchisé**, qui fera part de sa décision au **Franchisé** dans les 14 jours de la réception du projet. Si le projet n'est pas approuvé par **le Master-Franchisé**, **le Franchisé** ne pourra le mettre en œuvre.

(d) **Le Franchisé** adhèrera au programme de fidélité que **le Master-Franchisé** pourra mettre en place et participera chaque année à au moins à 2 actions promotionnelles suggérées par **le Master-Franchisé**.

10.02 Site web du **Franchisé**.

(a) **Le Franchisé** pourra utiliser les Marques sur Internet dans le cadre de communications et/ou publicités visant à favoriser des transactions immobilières. **Le Franchisé** reconnaît toutefois que les noms de domaine www.kellerwilliams.com, www.kellerwilliamsrealty.com, www.kw.com, www.kwworldwide.com, le nom de domaine national du **Master-Franchisé** repris en annexe A, et tous les noms de domaine mis en place par **le Master-Franchisé,** sont la propriété exclusive du Franchiseur international, et accepte de n'enregistrer et/ou de n'utiliser aucun nom de domaine, blog ou URL contenant les Marques ou tout autre mot ou symbole indiqué par **le Master-Franchisé** , sauf accord de ce dernier. **Le Franchisé** fera ses meilleurs efforts et entreprendra toutes les actions appropriées pour que ses Agents s'abstiennent de toute utilisation inappropriée ou non approuvée d'Internet.

(b) La forme, le contenu et la présentation du site web du **Franchisé** ou de tout Agent respecteront les normes figurant à cet effet dans les Manuels opératoires.

(c) **Le Franchisé** doit veiller en tout temps à ce que le contenu de son site web ou de celui de ses agents respecte toutes les exigences légales en vigueur. **Le Master-Franchisé** n'est pas responsable du contenu des sites web du **Franchisé** ou de l'un quelconque de ses Agents.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

(d) En cas de cessation du présent Contrat, toute licence d'un nom de domaine régional éventuellement consentie au **Franchisé** sera automatiquement résiliée. **Le Franchisé** cessera toute utilisation du nom de domaine régional et du site auquel il donne accès. Il prendra toutes mesures utiles pour permettre l'exploitation du site et du nom de domaine par **le Master-Franchisé**.

11. CONFIDENTIALITE ET INNOVATIONS

11.01 Confidentialité

(a) Sont confidentiels l'ensemble des informations, processus, méthodes, techniques, procédures et connaissances constituant le Savoir-faire, les Manuels opératoires, et/ou concernant le développement, l'exploitation et le franchisage des Market Centers, y compris : le présent Contrat et tous les contrats liés à celui-ci ; les critères de sélection des franchisés et de l'emplacement d'un Market Center ; les matériels, programmes et systèmes de formation ; le « Programme de Growth Share » ; le Système ; la structure et le fonctionnement des « ALC » ; toutes les informations relatives aux programmes KW MAPS Coaching, KW Commercial and KW Luxury Homes ; les résultats d'exploitation et la performance financière des Market Centers ; les listes de clients ou d'Agents ; et/ou toutes les autres informations que **Le Master-Franchisé** désignerait comme étant confidentielles.

Le Franchisé reconnaît et accepte que si la nature confidentielle d'une quelconque information est incertaine, il la traitera comme confidentielle jusqu'à avis contraire du **Master-Franchisé. Le Master-Franchisé** divulguera auprès du **Franchisé** et de certains de ses salariés, avant et pendant la Durée du Contrat, les Informations confidentielles que **le Master-Franchisé** considère comme étant nécessaires au respect par **le Franchisé** de ses obligations contractuelles. **Le Franchisé** s'engage à informer en temps utile ses salariés, ses Agents et toute autre personne ayant accès aux Informations confidentielles de leur nature confidentielle.

(b) **Le Franchisé** accepte et reconnaît que ni lui, ni aucun de ses salariés, Agents ou aucune de ses Sociétés liées n'acquerront un quelconque droit sur les Informations confidentielles, autre que le droit de les utiliser pour l'exécution du présent Contrat, pendant sa Durée. Il reconnaît en outre que l'utilisation ou la reproduction des Informations confidentielles pour toute autre activité que celle objet du présent Contrat constitue un acte de concurrence déloyale vis à vis du **Master-Franchisé**, des autres master-franchisés, et des franchisés. **Le Franchisé** reconnaît et accepte en outre que les Informations confidentielles ne sont pas généralement connues ou facilement accessibles, sont cruciales pour l'exploitation de son activité et lui confèrent un avantage commercial sur le marché concerné.

(c) **Le Master-Franchisé** a divulgué et divulguera certaines Informations confidentielles auprès du **Franchisé** à la condition que **le Franchisé**, pendant le présent Contrat et après sa cessation sans limite de durée: (1) s'engage à ne pas utiliser les Informations confidentielles pour quelque autre entreprise ou activité que celle objet du présent Contrat ; (2) s'engage à conserver la plus grande confidentialité sur les Informations confidentielles ; (3) ne fasse aucune copie non autorisée de quelque élément que ce soit des Informations confidentielles ; (4) adopte et mette en œuvre toutes les procédures raisonnables et nécessaires telles que prescrites dans les Manuels opératoires pour empêcher toute utilisation ou divulgation non autorisée des Informations confidentielles, notamment en limitant la divulgation de certaines Informations confidentielles à ses salariés, Agents, et aux tiers, et en leur faisant souscrire des accords de confidentialité ; (5) se porte fort du respect des 4 conditions qui précèdent par ses Agents.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

Le Franchisé se porte également fort du respect de cette obligation de confidentialité par ses Associés, et ses salariés.

(d) Nonobstant toute disposition contraire contenue dans le présent Contrat, les restrictions à la divulgation et à l'utilisation des Informations confidentielles par **le Franchisé** ne s'appliqueront pas : (i) aux informations qui sont généralement connues ou le deviennent dans le secteur du courtage immobilier autrement que par la divulgation non autorisée de l'une quelconque des parties ; ni (ii) à la divulgation des Informations confidentielles qui serait imposée par la réglementation en vigueur, et à condition que **le Franchisé** justifie avoir fait ses meilleurs efforts pour que soit assuré le traitement confidentiel des informations dont la divulgation est exigée.

(e) **Le Franchisé** exigera de ses Dirigeants, Agents, fournisseurs et de tous salarié qui ont eu ou auront accès à l'une quelconque des Informations confidentielles, qu'ils souscrivent un engagement de confidentialité qui vaudra pendant toute la durée du présent Contrat, et après sa cessation sans limitation de durée. **Le Franchisé** informera sans délai **le Master-Franchisé** de toute violation d'un engagement de confidentialité dont il aurait connaissance.

(f) Dans le cas où les parties rencontreraient des difficultés, chacune d'entre elles conservera les griefs qu'elle a à l'égard de l'autre strictement confidentiels. Les parties ne sont autorisées à révéler ces griefs qu'à leurs avocats, au juge ou à l'arbitre. En aucun cas ils ne divulgueront ces griefs sur un quelconque réseau social, blog, et plus généralement sur Internet. Toute violation de l'obligation de confidentialité concernant les griefs obligera la partie divulgatrice à indemniser l'autre partie en payant à cette dernière une somme s'élevant à au moins 30 000 €.

11.02 Innovations

(a) **Le Franchisé** reconnaît qu'en tant que bénéficiaire du Système, **le Franchisé**, ses Sociétés liées, son activité et ses Agents bénéficieront des innovations intégrées dans le Système depuis une multitude de sources, notamment **le Master-Franchisé**, ses associés, ses Sociétés liées, les tiers, les autres master-franchisés, et/ou franchisés et leurs Agents. **Le Franchisé** reconnaît en outre et accepte que le fait que ces innovations intègrent le Système est un avantage pour lui, en tant que bénéficiaire du Système. Par conséquent, **le Franchisé** révélera sans délai au **Master-Franchisé** toutes/tous les idées, concepts, méthodes, techniques, et produits conçus et développés par **le Franchisé** (ou l'un quelconque de ses Associés), l'un de ses Agents ou l'une quelconque de leurs Sociétés liées, pendant la Durée du Contrat, concernant directement ou indirectement l'un des aspects du Système. Toutes les innovations intégrées au Système seront la propriété du Franchiseur international.

12. NON CONCURRENCE

(a) **Le Franchisé** reconnait que **le Master-Franchisé** serait incapable de protéger les Informations confidentielles et le Savoir-Faire contre une utilisation ou une divulgation non autorisée, et d'encourager un libre échange des idées et des informations entre les Market Centers si les franchisés, leurs dirigeants, leur personnel de direction, leurs Associés principaux et/ou leurs Agents étaient autorisés à exploiter et/ou détenir des participations dans des entreprises exerçant une activité concurrente d'agence immobilière. **Le Franchisé** reconnaît au **Master-Franchisé** un intérêt légitime à la protection du Savoir-faire.

(b) **Le Franchisé** s'interdit par conséquent, pendant la Durée du présent Contrat, d'exploiter et/ou participer de quelque manière que ce soit (notamment en y exerçant des fonctions de dirigeant et ou de salarié) à une entreprise exerçant une activité concurrente d'agence immobilière, et/ou d'y détenir une participation directe ou indirecte. **Le Franchisé** se porte fort du respect de cette obligation de non-concurrence par ses Dirigeants, Associés, « Team Leader », « MCA » et Agents pendant la durée du présent Contrat.

(c) En outre, **le Franchisé** s'engage, pendant la Durée du Contrat, à ne pas :

(1) Solliciter des agents liés à d'autres franchisés Keller Williams et/ou tout salarié du **Master-Franchisé**.

(2) Effectuer des actes nuisibles ou préjudiciables aux Marques, au Système ou à son activité.

(3) Posséder, conserver, exploiter une entreprise, ou s'engager ou avoir une participation dans une entreprise située ou agissant où que ce soit dans le monde qui soit directement ou indirectement en concurrence avec un quelconque produit ou service proposé par **le Master-Franchisé** ou par son intermédiaire, y compris, sans s'y limiter, toute activité qui implique (i) le secteur du courtage immobilier ; (ii) l'offre, la vente ou le soutien opérationnel d'entreprises dans le secteur du courtage immobilier.

13. INDEPENDANCE DU FRANCHISE

Le Master-Franchisé et **le Franchisé** sont des cocontractants indépendants. **Le Franchisé** n'est ni le mandataire, ni le salarié du **Master-Franchisé**. **Le Franchisé** se présentera sans ambiguïté dans toutes ses opérations comme un **Franchisé** du réseau KELLER WILLIAMS et indiquera de manière très visible sur ses formulaires, cartes de visite, papier à en-tête et autres supports qu'il est une entreprise juridiquement et financièrement indépendante conformément aux dispositions de l'article A. 441-1 du Code de commerce.

14. GARANTIE

14.01 Garantie

(a) Dans la mesure où la législation le permet et indépendamment de toute faute ou négligence de l'une quelconque des parties, **le Franchisé** s'engage à garantir **le Master-Franchisé** , ses Sociétés liées, le Franchiseur international, les Sociétés liées de ce dernier, leurs associés, dirigeants, et salariés, ainsi que tous leurs successeurs ou cessionnaires, de toutes condamnations prononcées à leur encontre et de tous les frais en ayant résulté (notamment les frais d'avocat), lorsque ces condamnations sont liées directement ou indirectement à l'activité et/ou au comportement du **Franchisé**, des Dirigeants, et/ou des Associés, et procédant notamment :

(1) De l'exécution du Contrat par **le Franchisé**.

(2) De l'exploitation par **le Franchisé** de son activité.

(3) De l'utilisation des Marques et/ou du Système par **le Franchisé** ou un Agent.

(4) De la contrefaçon par **le Franchisé**, un Dirigeant, ou une de leurs Sociétés liées de toutes marques, brevets, droit d'auteur, ou tout autre droit de propriété intellectuelle appartenant à des tiers.

(5) Du non-respect par **le Franchisé**, un Dirigeant, ou l'une de leurs Sociétés liées de la réglementation en vigueur.

(6) De la calomnie, l'insulte, la diffamation de toute personne par **le Franchisé**, l'un de ses Dirigeants, l'une de ses sociétés liées, ou l'un de ses Agents dans le Territoire.

(7) Du non-respect par **le Franchisé**, l'un de ses Dirigeants, ou l'une de ses Sociétés liées de toutes déclarations faites dans le cadre du présent Contrat, ou de toutes obligations stipulées au présent Contrat ou dans tout autre contrat signé entre **le Franchisé**, l'un de ses Dirigeants, ou l'une de ses Société liées d'une part, et **le Master-Franchisé** ou l'une de ses Sociétés liées, d'autre part.

(8) Du non-respect par **le Franchisé** de la règlementation fiscale applicable.

(9) De la violation des stipulations du présent Contrat relatives à la confidentialité.

(10) Des fautes commises par **le Franchisé**, l'un de ses Dirigeant, l'une de ses Sociétés liées ou l'un de ses Agents dans le Territoire, en lien avec l'activité d'agent immobilier et/ou la fourniture des services KELLER WILLIAMS.

(b) **Le Master-Franchisé** et les autres parties garanties dans le cadre du présent article pourront se défendre contre toutes demandes élevées contre elles, *via* les conseils de leur choix. La garantie consentie au terme du présent article perdurera après la cessation du présent contrat, dans les limites de la prescription légale.

(c) **Le Franchisé** et ses Dirigeants s'engagent à transmettre sans délai au **Master-Franchisé** et à son éventuelle holding, copie de toutes réclamations et/ou assignations le visant directement. **Le Master-Franchisé** pourra, aux frais et risques du **Franchisé**, se défendre dans le cadre de telles réclamations et/ou actions *via* l'avocat de son choix, et/ou tenter de trouver une solution amiable, sans que cela n'affecte aucunement la garantie consentie à son profit au terme du présent article.

(d) **Le Master-Franchisé** et/ou le Franchiseur international seront libres de leur stratégie dans le cadre des réclamations et procès où leur responsabilité et/ou leur condamnation serait recherchée. Ils pourront ainsi notamment librement conclure des protocoles transactionnels, sans que cette liberté n'affecte la garantie consentie au titre du présent article.

(e) Les personnes garanties au titre du présent article « GARANTIE » ne seront en aucun cas tenues de tenter de limiter le montant des condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, et/ou de recouvrer quelques sommes que ce soit contre des tiers, sans que cela n'affecte la nature ni l'étendue de la garantie consentie au titre du présent article.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

15. MARQUES ET DROITS D'AUTEUR

15.01 Propriété des Marques

(a) **Le Franchisé** est autorisé à utiliser les Marques dans les limites de ce qui est stipulé au présent et conformément à ce qui est décrit dans les Manuels opératoires. Il ne fera jamais rien qui puisse nuire à l'image des Marques et du concept KELLER WILLIAMS.

(b) **Le Franchisé** reconnaît que les Marques appartiennent au Franchiseur international et ses Sociétés liées.

15.02 Limites à l'utilisation des Marques

Le Franchisé n'utilisera les Marques qu'en vue de l'exploitation et de la promotion de son Market Center et selon les formes prescrites par les Manuels opératoires.
Le Franchisé n'utilisera pas les Marques et n'autorisera pas les Agents opérant sur le Territoire à utiliser les Marques : (1) à titre de dénomination sociale; (2) avec un quelconque préfixe, suffixe ou tout autre mot, termes, dessin ou symbole les modifiant, ou sous une forme modifiée sans l'autorisation écrite du **Master-Franchisé** ; (3) en lien avec la prestation ou la vente de tout service ou produit non autorisé ; (4) en tant qu'élément d'un nom de domaine, d'une adresse électronique, d'un méta tag, d'un site web ou de toute autre manière sur Internet, sans l'accord écrit du **Master-Franchisé** ; ou (5) de toute autre manière non expressément autorisée par écrit par **le Master-Franchisé**. Toutes les Marques seront utilisées conformément à ce qui est décrit dans les Manuels opératoires. **Le Franchisé** ne fabriquera, n'utilisera, ou ne vendra aucun(e) produit, marchandise ou équipement portant l'une quelconque des Marques sans l'accord écrit du **Master-Franchisé**, et ne conclura aucun contrat avec aucune autre partie que **le Master-Franchisé**, ses Sociétés liées, ou ses fournisseurs référencés en vue de fabriquer, d'utiliser, ou de distribuer des produits ou équipements portant l'une quelconque des Marques sans l'accord écrit du **Master-Franchisé**.

15.03 Notification des atteintes aux droits du Franchisé et des Réclamations

(a) **Le Franchisé** notifiera immédiatement au **Master-Franchisé** toute violation des droits dont il dispose sur les Marques, toute menace à leur utilisation, et/ou toutes demandes, réclamations portant sur les Marques ou toutes autres marques avec lesquelles les Marques pourraient être confondues. **Le Franchisé** ne pourra en référer qu'à son avocat, au **Master-Franchisé** et l'avocat du **Master-Franchisé**. **Le Master-Franchisé** pourra entreprendre toute action jugée appropriée pour faire cesser le trouble relayé par **le Franchisé**. **Le Franchisé** accepte d'entreprendre toute action nécessaire à la protection des droits du **Master-Franchisé** et des sociétés de son groupe sur les Marques.

15.04 Cessation de l'utilisation des Marques – Modification des Marques

(a) **Le Master-Franchisé** pourra, si cela apparaît opportun, modifier l'une des Marques, et/ou y substituer une ou plusieurs autres marques. **Le Franchisé** adaptera alors à ses frais son Market Center et ses supports de communication aux évolutions des Marques, sans que **le Master-Franchisé** puissent exiger du **Franchisé**, pour les adaptations liées à l'évolution des Marques, des dépenses supérieures à 1% du Revenu brut généré par l'exploitation du Market Center depuis la précédente évolution.

(b) **Le Franchisé** fera ses meilleurs efforts et entreprendra, à la demande du **Master-Franchisé**, toutes actions utiles pour faire cesser toutes éventuelles utilisations abusives des Marques par ses Agents.

15.05 Droits exclus

(a) Le présent Contrat ne confère aucun droit d'utilisation d'éléments publiés par des éditeurs tiers, notamment les sociétés McGraw-Hill et KellerInk. Ainsi, notamment, **le Franchisé** ne pourra disposer du droit d'utiliser les publications suivantes qu'à la condition de conclure un contrat spécifique avec le tiers éditeur : The Millionaire Real Estate Agent, The One Thing, Bold, Millionaire Real Estate Investor, Shift, Flip, Green Your Home et Your First Home.

15.06 Eléments protégés par des droits d'auteur

(a) **Le Franchisé** ne modifiera, copiera, distribuera, ni ne diffusera, de quelque manière que ce soit, aucun des éléments protégés par des droits d'auteur, en violation des limites stipulées au présent Contrat. **Le Franchisé** respectera les préconisations du **Master-Franchisé** sur les informations à fournir en matière de droits d'auteur sur tel ou tel support. Il est interdit au **Franchisé** d'intégrer dans tous supports des éléments protégés par des droits d'auteur sans l'autorisation expresse écrite préalable du **Master-Franchisé**.

(b) **Le Franchisé** reconnaît que le Franchiseur international restera à tout moment seul propriétaire des droits d'auteur sur les Manuels et tous autres supports où se manifeste le Savoir-faire KELLER WILLIAMS.

16. CESSION

16.01 Cession par le Master-Franchisé

Le Master-Franchisé conserve la liberté d'organiser comme il l'entend, sous réserve de l'accord du Franchiseur international, pendant toute la durée d'exécution du présent Contrat, ses structures juridiques et financières. Les modifications qui pourraient intervenir en la personne du **Master-Franchisé**, telles que fusion, scission, absorption, cession ou tout autre accord commercial ou juridique conclu par **le Master-Franchisé** avec un tiers, notamment le Franchiseur international, seront sans effet sur l'existence, les conditions et la validité du présent contrat. **Le Franchisé** autorise d'ores et déjà la cession du présent Contrat, sous quelque forme que ce soit, à tout tiers apte à en poursuivre l'exécution.

16.02 Cession par **le Franchisé**.

(a) Le présent Contrat est conclu en considération des personnes du **Franchisé**, des Associés Principaux, et du Directeur, du caractère, des capacités, des aptitudes, de l'attitude, des compétences commerciales des Associés Principaux et du Directeur et de la surface financière de chacun d'entre eux. Il ne pourra être transmis d'une quelconque manière ((i) cession de fonds de commerce; (ii) mise en location-gérance ; (iii) cession du droit au bail ; (iv) toute cession de titres emportant, directement ou indirectement, une modification du contrôle du **Franchisé** ; (v) apport en société ; (vi) nantissement de titres ou du fonds de commerce) par le **Franchisé** sans que ce dernier ait au préalable obtenu l'accord écrit du **Master-Franchisé**, et payé à cette dernier une indemnité de cession d'un montant équivalent à deux mille EUROS (2.000 €).

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

(b) **Le Franchisé** notifiera au **Master-Franchisé**, au moins cent-vingt (120) jours avant la réalisation de la cession envisagée, un projet d'acte établi par un notaire ou un avocat, indiquant notamment le nom, l'adresse du cessionnaire, toutes informations sur sa situation, tous documents comptables et financiers, les modalités et conditions de la cession, ainsi que le prix. Cet acte comprendra également l'engagement du cessionnaire pressenti de respecter les obligations du présent Contrat.

Dans les trente (30) jours de la réception de cet acte, **le Master-Franchisé** informera **le Franchisé** par courrier recommandé avec accusé de réception de sa décision d'agréer ou non la cession et le cessionnaire pressenti. Tout refus devra être justifié.

Si **le Master-Franchisé** agrée le cessionnaire, **le Franchisé** pourra réaliser la cession.

En outre, en cas d'agrément du cessionnaire, le présent Contrat sera résilié. Un nouveau contrat de franchise sera signé entre **le Master-Franchisé** et le cessionnaire, ce qui impliquera le paiement d'une nouvelle Redevance initiale forfaitaire par le cessionnaire et l'obligation pour ses dirigeants de suivre la formation FSO.

16.03 Droit de préemption du **Master-Franchisé.**

(a) **Le Master-Franchisé** ou tout tiers qu'il désignera disposera, pendant la durée du présent Contrat et pendant les 4 mois qui suivent la fin de celui-ci, d'un droit de préemption dans les cas suivants : (i) cession de fonds de commerce, avec ou sans le présent Contrat, (ii) cession de droit au bail, (iii) mise en location-gérance, (iv) toute cession de titres impliquant une modification directe ou indirecte du contrôle du **Franchisé**, (v) apport en société, (vi) nantissement de titres ou du fonds de commerce.

(b) Pour l'opposabilité aux tiers, **le Franchisé** mentionnera l'existence du droit de préemption du **Master-Franchisé** dans tout acte juridique que **le Franchisé** viendrait à conclure, concernant son fonds de commerce, son bail et/ou les titres du **Franchisé**.

(c) Dans les trente (30) jours de la réception par **le Master-Franchisé** de l'acte établi par notaire ou avocat visé au présent article, **le Master-Franchisé** notifiera au **Franchisé**, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention d'user ou de ne pas user de son droit de préemption, aux conditions initialement envisagées. Le silence du **Master Franchisé** vaudra renonciation à l'exercice de son droit de préemption. Si **le Master-Franchisé** n'exerce pas son droit de préemption, le **Franchisé** ou les Associés Principaux pourront réaliser la vente envisagée, conformément aux modalités notifiées au **Master-Franchisé**, sous réserve de l'agrément du cessionnaire. La vente devra être réalisée dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'agrément du cessionnaire. A défaut, **le Master-Franchisé** pourra à nouveau faire jouer son droit de préemption pour la vente envisagée. En toute hypothèse, si les modalités de la cession envisagée sont modifiées, **le Franchisé** devra opérer une nouvelle notification conformément à ce qui est stipulé au présent article ; **le Master-Franchisé** disposera alors d'un nouveau droit de préemption qu'il pourra exercer dans les mêmes conditions que son droit de préemption initial.

(d) **Le Franchisé** respectera les droits des salariés notamment ceux liés à l'obligation d'information préalable prévue aux articles L 141-23 à L141-31 et L 23-10-1 à L 23-10-12 du Code de Commerce. **Le Franchisé** apportera la preuve du respect de ces dispositions avant la signature du contrat de cession. Si **Le Master-Franchisé** exerce son droit de préemption, **le Franchisé** prendra en charge toutes les conséquences résultant de la nullité du contrat de cession qui serait prononcée pour non-respect par le Franchisé des articles L 141-23 à L141-31 et L 23-10-1 à L 23-10-12 du Code de Commerce.

(e) Si **le Master-Franchisé** n'exerce pas son droit de préemption et si **le Franchisé** procède à la cession du présent Contrat au profit d'une personne qui n'a pas été agréée par **le Master-Franchisé, le Franchisé** paiera au **Master-Franchisé** des dommages-intérêts correspondant au montant des redevances de franchise qu'il aurait dû payer jusqu'au terme du présent Contrat.

16.04 Décès ou incapacité d'un Associé.

(a) En cas de décès ou d'incapacité de l'un des Associés, ses ayant droits, ou tout autre représentant, cèderont, dans un délai d'une durée maximum de 6 mois à compter de la date du décès ou de la déclaration d'incapacité, les droits et obligations dont dispose l'Associé concerné au terme du présent Contrat au **Master-Franchisé** ou à un tiers agréé par ce dernier, conformément à la procédure stipulée au présent article.

17. RÉSILIATION ANTICIPEE DU CONTRAT

17.01 Résiliation avec mise en demeure préalable.

(a) Le présent contrat pourra être résilié de plein droit par l'une des parties en cas d'inexécution par l'autre, de l'une quelconque des obligations lui incombant en vertu du présent Contrat. Sauf pour les manquements visés à l'article « Résiliation sans mise en demeure préalable », la résiliation prendra effet un mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

17.02 Résiliation sans mise en demeure préalable.

(a) Chacune des parties pourra résilier de plein droit le présent Contrat, par simple notification adressée à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas de faute grave de l'autre partie. La faute grave est constituée dans l'un des cas suivants :

(1) **Le Franchisé**, l'un des Associés Principaux ou l'un des Dirigeants du **Franchisé** est condamné pour avoir commis un crime ou un délit ou adopte un comportement susceptible de nuire à la clientèle ou à la réputation des Marques, du Système, des Market Centers, ou du **Master-Franchisé.**

(2) **Le Franchisé** tient une fausse comptabilité et/ou de faux documents, et les soumet en connaissance de cause au **Master-Franchisé**.

(3) **Le Franchisé** déclare un faux nombre d'Agents intervenant sur le Territoire.

(4) **Le Franchisé**, l'un quelconque de ses Associés et/ou l'une quelconque de leurs Sociétés liées viole les obligations de confidentialité visées à l'article 11.01 « Confidentialité », de non-concurrence visées à l'article 12 « NON CONCURRENCE », et/ou leurs engagements de respecter et de mettre en œuvre les Normes du Système.

(5) La notification au **Franchisé** d'au moins 3 mises en demeure de respecter ses obligations contractuelles au cours d'une période de 24 mois.

(6) **Le Franchisé** ne respecte pas l'une de ses obligations de garantie, telles que décrites à l'article 14 « GARANTIE ».

(7) **Le Franchisé** viole l'une des déclarations faites à l'article 6.01 « Déclarations » du présent Contrat.

(b) **Le Master-Franchisé** et **le Franchisé** reconnaissent que la survenance de l'un des événements mentionnés ci-dessus constitue une faute grave justifiant la résiliation immédiate et de plein droit du présent Contrat.

18. EFFETS DE L'EXTINCTION DU CONTRAT

18.01 Droits et obligations.

(a) En cas de cessation du présent contrat, pour quelque cause que ce soit, toutes les obligations que **le Master-Franchisé** a envers **le Franchisé** et tous les droits que **le Franchisé** détient en vertu du présent Contrat prendront irrévocablement fin, et ce sans délai.

(b) Si **le Franchisé** ne respecte pas les obligations post-contractuelles visées ci-après dans un délai de trente (30) jours après la cessation du présent Contrat, **le Master-Franchisé**, ou tout tiers désigné par ce dernier, pourra pénétrer dans le Market Center et assurer la mise en conformité du **Franchisé** avec ses obligations post-contractuelles, aux frais du **Franchisé**.

18.02 Paiement des sommes restant dues.

(a) **Le Franchisé** paiera au **Master-Franchisé** toutes les sommes lui restant dues au titre du présent Contrat dans les trente (30) jours de sa cessation, pour quelque cause que ce soit.

(b) Si le Contrat est résilié par anticipation, les sommes restant dues au **Master-Franchisé** comprendront d'une part l'ensemble des factures impayées avant la cessation, et, d'autre part, une indemnité correspondant au montant des redevances de franchise qui auraient dû être payées par **le Franchisé** au **Master-Franchisé** jusqu'au terme initial du contrat.

(c) Le montant des redevances de franchise que **Le Franchisé** aurait dû payer jusqu'au terme initial du Contrat est égal (i) au montant moyen des redevances de franchise facturées au **Franchisé** au cours des trois (3) ans ayant précédé la date de résiliation ou, si la date de résiliation intervient dans les trois (3) ans de la Date d'entrée en vigueur, au montant moyen des redevances facturées au **Franchisé** entre la Date d'entrée en vigueur et la date de résiliation, (ii) multiplié par le nombre de mois restant à courir jusqu'au terme initial.

18.03 Propriété intellectuelle.

(a) **Le Franchisé** s'engage, après la cessation du présent Contrat pour quelque raison que ce soit : (1) A ne pas ou plus se présenter, directement ou indirectement, comme franchisé ou ancien franchisé KELLER WILLIAMS ; (2) A ne plus utiliser les Marques, et à n'utiliser aucune autre marque ou nom commercial qui pourrait être confondu avec les Marques. Il s'engage en outre à ne plus utiliser les couleurs associées à la charte graphique KELLER WILLIAMS ; (3) A n'utiliser aucune marque, aucun symbole, et/ou aucun nom commercial suggérant un lien ou un partenariat avec **le Master-Franchisé** ; (4) A cesser toute utilisation sur tous les registres des Marques, et plus généralement du nom Keller Williams; (5) A céder au **Master-Franchisé** ou à tout tiers désigné par celui-ci ses éventuels droits qu'il détiendrait sur son site internet local, sur les noms de domaines associés, et ses supports de communication; et (6) A retirer de

son Market Center tous les signes distinctifs du réseau KELLER WILLIAMS, et à détruire tous les éléments faisant apparaître l'une des Marques, sauf à les restituer au **Master-Franchisé**.

18.04 Informations confidentielles.

(a) Les obligations de confidentialité souscrites par **le Franchisé** à l'article 11.01 « Confidentialité » se poursuivent après la cessation du présent Contrat, sans limite de durée. **Le Franchisé** se porte fort du respect de ces obligations de confidentialité par ses Dirigeants, Associés, Agents et salariés. En outre, **le Franchisé** : (1) cessera immédiatement d'utiliser les Informations confidentielles reçues dans le cadre de l'exécution du présent Contrat ; et (2) restituera au **Master-Franchisé** tous les exemplaires des Manuels opératoires et des autres éléments confidentiels mis à disposition du **Franchisé** en application du présent Contrat.

18.05 Engagement de non-concurrence post-contractuelle.

(a) **Le Franchisé** s'interdit, pendant les douze (12) mois suivant la cessation du présent Contrat, d'exploiter, directement ou indirectement, et/ou détenir des participations dans des entreprises exerçant une activité d'agence immobilière dans les locaux dans lesquels il exploitait son activité sous l'enseigne KELLER WILLIAMS. Il se porte fort du respect de cette obligation par ses Associés.

18.06 Absence d'indemnisation

La cessation du présent Contrat, n'entraînera aucune indemnisation du **Franchisé** qui renonce à toutes demandes qui résulterait de la cessation des relations entre les parties.

Le Franchisé ne pourra prétendre à aucune rémunération en contrepartie de son éventuelle contribution à l'amélioration du Savoir-Faire.

19. SOLIDARITE

(a) Les Associés principaux et le Directeur: (1) garantissent personnellement au **Master-Franchisé** et à ses successeurs et cessionnaires, le respect par **Le Franchisé** de l'ensemble de ses obligations contractuelles et post-contractuelles, notamment de ses obligations de paiement ; et (2) acceptent d'être liés personnellement par chacune des dispositions du présent Contrat, qu'il s'agisse des obligations de payer (notamment, l'obligation de payer les frais d'avocat éventuellement exposés par **Le Master-Franchisé**) et les obligations de faire et/ou de ne pas faire certaines activités spécifiques (y compris, sans s'y limiter, les dispositions du Contrat concernant les activités concurrentielles).

(b) Les Associé principaux et le Directeur renoncent : (1) à l'acceptation formelle et à la notification de cette acception par **le Master-Franchisé** des garanties consenties au titre du présent article ; (2) à tout délai de paiement en cas de non-exécution par **le Franchisé** de l'une quelconque des obligations garanties au titre du présent article ; (3) à contester le manquement par **le Franchisé** à l'une quelconque des obligations garanties au titre du présent article, et à se voir notifier un tel manquement ; (4) à tout bénéfice de discussion et de division. Ils ne pourront notamment exiger du **Master-Franchisé** qu'il engage une procédure contre **le Franchisé** ou toute autre personne avant d'actionner la garantie consentie au titre du présent article ; (5) à toutes demandes de paiement contre **le Master-Franchisé** à la suite de la subrogation dans les droits du **Franchisé** dont ils bénéficieraient après la mise en œuvre par **Le**

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

Master-Franchisé de la garantie consentie au titre du présent article ; et (6) à tous moyens de défense offerts par la réglementation en vigueur.

(c) Les Associés Principaux et le Directeur acceptent que : (1) ils sont solidairement responsables des engagements souscrits par **le Franchisé**; (2) ils effectueront tout paiement ou toute action exigible en application du présent Contrat sur demande du **Master-Franchisé**, en cas de manquement du **Franchisé** ; (3) cette responsabilité n'est aucunement subordonnée à l'exercice par **Le Master-Franchisé** d'une quelconque action judiciaire ou arbitrale contre **le Franchisé** ou contre toute autre personne ; (4) cette responsabilité solidaire ne sera en aucune manière affectée par les éventuels délais accordés par **Le Master-Franchisé** au **Franchisé** ; et (5) les décisions judiciaires ou arbitrales rendues contre **le Franchisé** sont opposables aux Associés Principaux et au Directeur.

20. LITIGES

20.01 Tentative de règlement amiable des litiges.

(a) Avant d'engager une procédure d'arbitrage ou toute autre procédure judiciaire, la partie ayant l'intention d'engager cette procédure devra notifier à l'autre partie ses griefs. Dans les quinze (15) jours ouvrables de cette notification, un membre de la direction générale du **Master-Franchisé** et le Directeur se rencontreront au siège du **Master-Franchisé** pour au minimum deux (2) journées de huit (8) heures pour tenter de résoudre le différend à l'amiable. Si cette tentative de résolution du différend s'avère infructueuse, chacune des parties pourra entamer une procédure d'arbitrage conformément à l'article 20.2 « Arbitrage ».

20.02 Arbitrage.

Dans l'hypothèse où les parties n'auraient pas trouvé de solution amiable au différend qui les oppose, chacune d'elle pourra saisir le Tribunal arbitral dans les conditions qui suivent. **Le Franchisé** se porte fort des stipulations visées au présent article 20.2 « Arbitrage » par les membres de son Groupe.

(1) Tous les désaccords, différends ou réclamations survenant entre **Le Master-Franchisé**, ses Sociétés liées et leurs associés, dirigeants, mandataires et/ou salariés, et quelque personne que ce soit faisant partie du Groupe du Franchisé, seront réglés exclusivement par la voie d'une procédure d'arbitrage soumise à l'Association Française d'Arbitrage. Cet arbitrage sera mené par un arbitre unique, désigné conformément au règlement de l'Association Française d'Arbitrage et se déroulera dans un lieu déterminé par l'arbitre au sein du Territoire.

(2) L'arbitre pourra attribuer ou inclure dans sa sentence arbitrale toute réparation qu'il juge appropriée aux circonstances.

(3) La sentence de l'arbitre sera définitive et contraignante pour toutes les parties qui pourront solliciter l'exequatur en vue de son exécution forcée. Seuls **le Master-Franchisé** (et/ou ses Sociétés liées, et leurs associés, dirigeants, et salariés respectifs) et les membres du Groupe du **Franchisé** peuvent être parties à la procédure d'arbitrage décrite au présent article.

(4) Nonobstant toute clause contraire stipulée au présent article, le **Master Franchisé** et **le Franchisé** peuvent saisir les Tribunaux pour obtenir les mesures suivantes : a) ordonnance de non-communication provisoire ou permanente ; (b) mesure injonctive ou conservatoire provisoire ou permanente ; et (c) l'exécution forcée d'une quelconque obligation découlant du présent Contrat. Les

stipulations visées au présent article resteront en vigueur et continueront de produire leurs effets après la cessation du présent Contrat.

21. AUTRES

21.01 Force Majeure.

(a) Ni **le Master-Franchisé,** ni **le Franchisé** ne seront responsables des pertes et/ou dommages et/ou ne seront réputés avoir manqué à leurs obligations contractuelles si le manquement résulte exclusivement d'un évènement répondant à la définition légale de la force majeure. Tout retard résultant de ce type d'événements prolongera le délai d'exécution ou exonérera la partie concernée, selon ce que **le Master-Franchisé** considèrera comme raisonnable. Les montants dus au moment où survient l'évènement de force majeure restent dus

21.02 Prescription des griefs

(a) Tous les griefs découlant de l'exécution du présent Contrat ou de la relation entre **le Franchisé** et **le Master-Franchisé** seront irrecevables à moins qu'une action judiciaire ou arbitrale ait été initiée dans le délai d'un (1) an à compter de la réalisation de l'événement faisant grief.

21.03 Droit applicable.

(a) Le présent Contrat et tout contrat lié à celui-ci, ainsi que tous les désaccords, litiges ou réclamations découlant de la relation entre les parties au présent Contrat seront régis par le droit français.

21.04 Autres stipulations.

(a) **Le Franchisé** entreprendra toutes diligences utiles à la bonne exécution du présent Contrat, au bon exercice des droits qui en découle, et à la réalisation des objectifs qu'il poursuit.

(b) **Le Franchisé** signalera immédiatement au **Master-Franchisé** tout événement susceptible d'avoir un effet négatif significatif sur l'exécution du Contrat, la clientèle, le Système ou les Market Centers.

21.05 Confirmations.

(a) **Le Franchisé** reconnaît expressément et s'engage à faire expressément reconnaître ce qui suit aux membres de son Groupe :

(1) **Le Franchisé**, ses Associés principaux et son Directeur reconnaissent avoir mené une étude d'implantation spécifique à l'activité KELLER WILLIAMS sur le Territoire préalablement à la signature du présent Contrat. Chacun reconnaît que l'exercice de l'activité objet du présent Contrat, à l'image de toute activité économique, n'est pas sans risques. **Le Master-Franchisé** ne garantit aucun volume d'activité, aucun volume de revenus, aucun revenu issu du « Programme de Growth Share », aucun développement, aucune réussite, ce que **le Franchisé**, les Associés Principaux et le Directeur reconnaissent avoir intégré.

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

(2) Le Franchise, les Associés Principaux et le Directeur, reconnaissent qu'ils ont lu et compris le présent Contrat, ses annexes, et les autres contrats liés à celui-ci, et que **le Master-Franchisé** leur a accordé le temps nécessaire pour les soumettre aux conseils de leur choix

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

Le présent contrat de franchise est signé sous forme électronique, permettant à chacune des parties de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, le tout dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

SAS TEAM FRANCE
LE MASTER-FRANCHISE :

DocuSigned by:
Jérôme Fabre
B6B83663E9F442B...

Nom : SASU SKYLINE représentée par Jérôme FABRE
Titre : Président (REGIONAL OP)
Date :

SARL TEAM BORDEAUX NORD
LE FRANCHISÉ :

DocuSigned by:
Raphael Meyfret
3454E82E17964D2...

Nom : Raphaël MEYFRET
Titre : Gérant (OPERATING PRINCIPAL)
Date :

LES ASSOCIES PRINCIPAUX

DocuSigned by:
Raphael Meyfret
3454E82E17964D2...

Nom : Raphaël Meyfret

Nom :

DocuSign Envelope ID: AECEE111-4B5A-4F4C-9EFC-A126BE85480B

ANNEXE A

RÉSUMÉ DES INFORMATIONS

Date d'entrée en vigueur : 05/10/2020 **MARKET CENTER No.** _____

1. INFORMATIONS RELATIVES AU FRANCHISÉ

Franchisé : Raphaël MEYFRET, représentant la SARL **TEAM BORDEAUX NORD,** Constituée selon le droit français

Adresse de l'entité du Franchisé : 1 Rue Rosa Bonheur-33000 Bordeaux

Nom du Market Center : KW MILLESIME **N° de téléphone :**

Numéro de fax : **E-mail principal :**

Date d'ouverture : **Date 1ère transmission :**

Durée du Contrat :

- Durée initiale : 5 ans
- Durée de renouvellement : 5 ans

2. ASSOCIES ET COMITE DE DIRECTION

La structure du capital du **Franchisé** est la suivante :

Nom de l'Associé	Adresse de l'Associé	Titre	Pourcentage du total de la participation
Raphaël MEYFRET	1 rue Rosa Bonheur BORDEAUX-33000	Gérant (OP)	100%

Comité de Direction

Nom	Adresse	Rôle
Raphaël MEYFRET	1 rue Rosa Bonheur BORDEAUX-33000	Operating Principal
Isabelle DARNAUDPEYS	51 avenue de la libération-LORMONT 33310	Team Leader
Chloé Villeneuve	16, rue Claude Monet-SAINT LOUBES 33450	Market Center Administrator
Chloé CARMONA	9 cité Dugay-33000 Bordeaux	Productivity Coach

3. INFORMATIONS RELATIVES AU TERRITOIRE

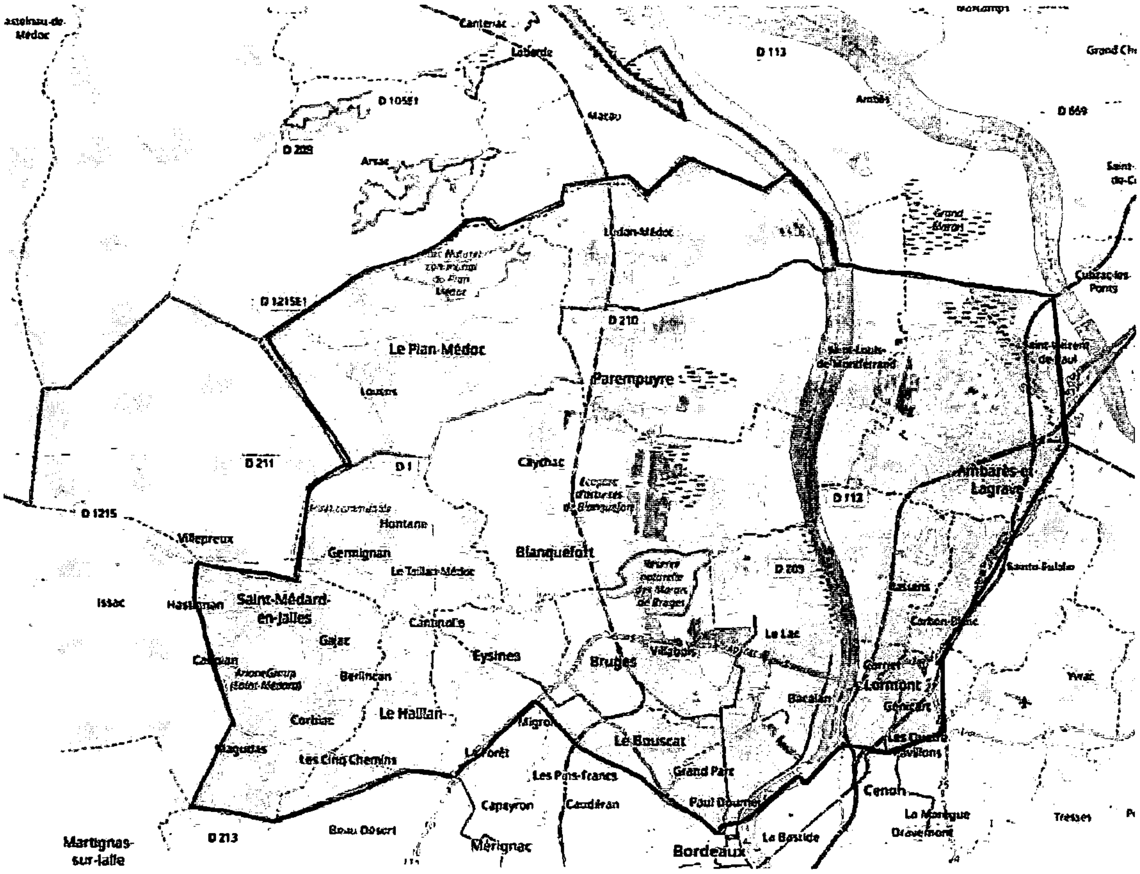
Marque commerciale pour le Territoire

Marque commerciale
KW
Keller Williams

Nom de domaine national du Master-Franchisé :

www.kwfrance.com

Carte des villes comprises dans le territoire correspondant à une Zone d'Exclusivité d'Implantation :



4. REDEVANCES ET CONTRIBUTIONS

(Montants indiqués HT)

- Redevance initiale forfaitaire : 60 000 €
- Droit de renouvellement : 60 000 €
- Redevance de franchise : 10%
- Contribution au « Programme de Growth Share » (% de contribution inclus dans la redevance de franchise) 2 %
- Redevance de franchise mensuelle minimum : 1 500 €
- Contribution « Nouveau Membre KW» : 0 €
- Contribution « Anniversaire » : 0 €
- Contribution mensuelle par Membre KW : 54 €
- Contribution mensuelle du Market Center : 0 €
- Contribution mensuelle « Formation, Administration et Système » : 150 €

5. OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Période de développement	**Seuil de développement Nombre d'Agents**
Année 1 du Contrat	40
Année 2 du Contrat	70
Année 3 du Contrat	100
Année 4 du Contrat	100
Année 5 du Contrat	100

Le présent contrat de franchise est signé sous forme électronique, permettant à chacune des parties de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, le tout dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

SAS TEAM FRANCE
LE MASTER-FRANCHISE :

DocuSigned by:
Jérôme Fabre
B6B83663E9F442B...

Nom : SASU SKYLINE représentée par Jérôme FABRE
Titre : Président (REGIONAL OP)
Date :

SARL TEAM BORDEAUX NORD
LE FRANCHISÉ :

DocuSigned by:
Raphael Meyfret
3454E82E17964D2...

Nom : Raphaël MEYFRET
Titre : Gérant (OPERATING PRINCIPAL)
Date :

LES ASSOCIES PRINCIPAUX

DocuSigned by:
Raphael Meyfret
3454E82E17964D2...

Nom : Raphaël MEYFRET

Nom :

DYADE
AVOCATS

SELARL DYADE AVOCATS
Société d'avocats
58 rue Vergniaud
33000 BORDEAUX
Téléphone : 06.30.12.97.22
Email : cpv@dyade-avocats.fr

Dossier :
GIMEL/LEBRASSEUR

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
POLE DE PROTECTION ET PROXIMITE
RG 21/02511

CONCLUSIONS RECAPITULATIVES N°3
JUGE DU CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

POUR :

Monsieur François GIMEL né le 9 novembre 1968 à ROANNE, de nationalité française, informaticien, domicilié 43 lot la clé des champs 04700 ORAISON.

DEFENDEUR et DEMANDEUR

Ayant pour Avocat : **Maître Clémentine PARIER-VILLAR**, Avocat membre de la SELARL DYADE AVOCATS, Avocat au Barreau de BORDEAUX, domiciliée 58 rue Vergniaud 33 000 BORDEAUX (tél : 06.30.12.97.22; courriel : cpv@dyade-avocats.fr)

CONTRE

1/ Madame Aurélie LEBRASSEUR née le 17 août 1990 à Bordeaux de nationalité française aide-soignante demeurant 12 avenue Thiers appartement 24 -33100 BORDEAUX

DEMANDERESSE

Ayant pour Avocat : Maître Yann HERRERA Avocat au Barreau de Bordeaux

2/SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX, SASU, inscrite au RCS de BORDEAUX sous le n°433 690 252 ayant son siège social situé 61 quai Lawton 33300 BORDEAUX prise en la personne de son représentant légal domicilié ès qualité audit siège.

DEFENDEUR

Ayant pour Avocat : Maître Jérôme ATHANAZE Avocat au Barreau de PERIGUEUX

3/ la société SMA SA (anciennement SMA SA), société anonyme d'assurance, inscrite au RCS de PARIS sous le N° B 332 789 296 ayant son siège social sis 8 rue Louis Armand 75015 PARIS prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, assureur dommages-ouvrage de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE sous la police n°651647N/7653.004 (contrat delta chantier).

DEFENDERESSE

Ayant pour Avocat : Me Jean CORONAT de la SCP AVOCAGIR, Avocat au Barreau de BORDEAUX

4/La société CA2B

Ayant pour Avocat : Me Sophie BENAYOUN Avocat au Barreau de BORDEAUX

5/ La compagnie d'assurance GENERALI IARD

Ayant pour Avocat : Me Charlotte GUESPIN Avocat au Barreau de BORDEAUX

I° LES FAITS-LA PROCEDURE

Monsieur François GIMEL a donné à bail à Madame Aurélie LEBRASSEUR, par l'intermédiaire de son mandataire l'agence ADVANCE IMMOBILIER SARL, un bien situé Résidence CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc, Bâtiment A, Porte 7- 33320 EYSINES moyennant un loyer de 541 € charges comprises. Pièce 1

Précision faite que ledit bien est situé dans une résidence soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Pièce 16

Ledit bail a pris effet à compter du 20 septembre 2019.

Il sera également précisé que la société ADVANCE GESTION avait mandaté l'agence ORPI LE BOUSCAT pour la recherche de locataire et l'état des lieux d'entrée.

En décembre 2019, un premier dégât des eaux est survenu dans le bien qu'occupait Madame LEBRASSEUR (infiltrations depuis le point lumineux du plafond du séjour).

Madame LEBRASSEUR s'est tout d'abord dirigée à tort vers son assureur MRH (SURAVENIR) pour déclarer le sinistre dégât des eaux. Son assureur MRH a diligenté une société en recherche de fuite, la société AQUASER, qui par rapport du 03/02/2020 a conclu « **à une origine des désordres provenant d'infiltrations en façade de la résidence** ». Pièce 2

DYADE AVOCATS

Précision faite que le rapport susvisé de la société AQUASER, datant de février 2020, indique que le désordre dans l'appartement de Madame LEBRASSEUR **n'est plus actif** et qu'il n'y a plus que des traces d'humidité au plafond du séjour. Pièce 5

Il est donc manifeste que ce sinistre a été de faible ampleur et de circonscrit dans le temps.

Madame LEBRASSEUR s'est donc ensuite rapprochée du mandataire de Monsieur GIMEL, la société ADVANCE GESTION, courant février 2020, pour transmettre ledit rapport susvisé.

La société ADVANCE GESTION se rapprocha, en suivant, du syndic de la copropriété. Pièce 6

Ce n'est que courant **mars 2020** que la société FONCIA, syndic, a décalé le sinistre à l'assureur dommages-ouvrages (SMA SA) ; déclaration de sinistre à laquelle ont été annexés :

- le refus de garantie de l'assurance MRH de Madame LEBRASSEUR
- outre le rapport d'intervention de recherche de fuites susvisé.

Pièce 4

Précision faite qu'à cette période le sinistre n'était plus actif.

Une réunion d'expertise, organisée par l'assureur dommages-ouvrage, a eu lieu le 4 juin 2020.

Des devis de remise en état ont été sollicités. Précision faite que cette gestion du sinistre est intervenue en pleine crise sanitaire du covid-19. Pièce 7

En juin 2020, Madame LEBRASSEUR a fait état d'un nouveau dégât des eaux (des coulures d'eau sortant d'un interrupteur et d'une prise).

Informée de la situation par sa locataire, Monsieur GIMEL l'a immédiatement répercuté à la société FONCIA.

A cette occasion, Monsieur GIMEL faisait part à la société FONCIA de son fort mécontentement dans la façon dont le sinistre ayant pour origine les façades était traité et plus généralement la façon dont la résidence était gérée.

Quoi qu'il en soit, **très rapidement dès le 10 juin 2020**, un étancheur est intervenu outre un électricien pour mettre en sécurité la prise, l'interrupteur et le point lumineux du salon de Madame LEBRASSEUR. Pièce 8

L'assureur dommages-ouvrage a accepté la prise en charge du sinistre, sur le rapport du rapport AQUASER, et **entre juillet et août 2020** une entreprise est intervenue à plusieurs reprises pour traiter les fissures en façade du bâtiment ainsi que sur le toit-terrasse.

Soucieux de ce que la jouissance de sa locataire soit garantie, Monsieur GIMEL a alerté la société FONCIA (en mettant en copie Mme LEBRASSEUR) qu'il était nécessaire que les travaux de reprise d'étanchéité de la façade soient exécutés dans les règles de l'art.

L'origine du sinistre (fissures dans la façade) a été définitivement reprise en septembre/octobre 2020.

Pour résumer, les troubles allégués par Madame LEBRASSEUR auraient été générés par deux dégâts des eaux en décembre et en juin, espacés de plusieurs semaines, et d'ampleur très limités et sur à peine un mois.

De juillet 2020, **jusqu'à son départ définitif des lieux fin avril 2021**, Madame LEBRASSEUR n'a plus connu de phénomène d'infiltration dans son logement ; le seul trouble consistant en une trace d'humidité sur le plafond du séjour…

Madame LEBRASSEUR indique avoir ensuite, d'octobre à décembre 2020, fait part de la présence de cloportes dans son appartement et de la dégradation de son état de santé en raison notamment de l'humidité ambiant.

Monsieur GIMEL fera remarquer :

- que Madame LEBRASSEUR n'a jamais fait parvenir la moindre photographie de la présence ce cloportes dans son logement du temps où elle vivait encore dans les lieux; cela est très étonnant de la part d'une locataire qui n'a pas manqué de faire remonter chacun des désagréments rencontrés dans la jouissance des lieux…
- que les infiltrations dans le logement ont toujours été localisées, et qu'elles n'ont jamais nécessité le relogement de la locataire
- le service communal d'hygiène et de santé, qui est venu sur place, a mesuré une humidité correcte dans les lieux (21.7° C et 60% HR) Pièce 11
- que le constat des lieux de sortie faisait état d'un logement en bon état général sans humidité ou traces de moisissures Pièce 12
- Que la sensation d'humidité a pu provenir de ce que Madame LEBRASSEUR a cru devoir obstruer la VMC de la cuisine (située dans la pièce à vivre).
  Suite à ses plaintes au sujet de la VMC, une société est intervenue, la société MCS qui indique dans sa facture « bouche de VMC cuisine scotchée ! Libération de la bouche et contrôle aspiration ok ». Précision faite que la ventilation été contrôlée lors de l'état des lieux d'entrée et qu'aucun commentaire particulier n'a été indiqué sur l'état des lieux.

En ce qui concerne les désagréments rencontrés avec la chaudière, il sera indiqué que Madame LEBRASSEUR a informé son bailleur de ce qu'elle n'avait plus d'eau chaude par mail du 13 janvier 2021 à 12 h13. Pièce 17

Que suite aux indications de son bailleur, Madame LEBRASSEUR a pris attache avec le numéro d'assistance suite à quoi son problème a été résolu immédiatement et le jour même. Elle indique ainsi par courriel du 13 janvier 2021 à 14h 16 « j'ai appelé le numéro qui était sur la chaudière. **Le problème est réglé.** »

Pièce 18

Que par la suite Madame LEBRASSEUR aurait rencontré une baisse de la pression de la chaudière (**sans pour autant avoir une rupture d'alimentation en eau chaude**) ; baisse de pression nécessitant comme seule préconisation une vérification hebdomadaire de la pression ce qui est ni plus ni moins que le fonctionnement classique d'une chaudière…

DYADE
AVOCATS

Elle s'en est plainte à l'agence de gestion locative. En réponse, l'agence lui a légitimement demandé la communication du certificat d'entretien de la chaudière conformément à ses obligations.

La société ENGIE est intervenue en suivant. Le contrôle de la chaudière ne décela aucun problème. Seule une petite fuite au niveau du radiateur de la chambre a été décelée (fuite qui n'a pu être réparée qu'après le départ des lieux de Madame LEBRASSEUR).

On ne perçoit donc pas en quoi consiste le préjudice de Madame LEBRASSEUR…laquelle n'a pas été privée d'alimentation en eau chaude…et a simplement dû s'assurer du bon fonctionnement de sa chaudière comme tout locataire diligent et précautionneux.

Il est donc totalement faux pour Madame LEBRASSEUR d'indiquer qu'elle n'aurait pas eu une jouissance paisible des lieux durant la durée intégrale du bail.

Pour finir, Monsieur GIMEL ne comprend pas les raisons pour lesquelles son ancienne locataire sollicite sa condamnation à la restitution du dépôt de garantie dans la mesure ou la Cour de cassation, dans un arrêt récent rendu en avril 2021 (3e Civ n°19-23.343), estime désormais que **le dépôt de garantie a aussi pour objet de garantir le paiement du loyer et des charges.**

A son départ des lieux, le compte locataire de Madame LEBRASSEUR était débiteur (régularisation de charges, taxes d'ordure ménagère…) de sorte que l'agence a pu compenser ce compte en débit par le dépôt de garantie.

Précision faite que l'état des lieux de sortie avec remises des clés par le locataire a eu lieu le 29 avril 2021 et que le décompte de sortie a été envoyé le 27 mai 2021 à Madame LEBRASSEUR, faisant apparaitre un solde de 147.20 € de dette locative.

Pièce 20

C'est donc dans ce contexte, **et plus de 3 mois après avoir quitté le logement loué**, que Madame LEBRASSEUR a cru devoir assigner son ancien bailleur lequel n'est pourtant pas responsable des préjudices qu'elle invoque. Il y a tout lieu de penser que cette action n'a été faite que dans le but de battre monnaie et pour faire face aux frais qu'elle a pu occasionner dans le cadre de son déménagement.

Monsieur GIMEL a assigné en intervention forcée le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE » pris en la personne de son syndic en exercice, outre l'assurance dommages-ouvrage à le relever de toutes condamnations prononcées à son encontre.

Les affaires ont été jointes.

Par conclusions déposées et signifiées le 23 mai 2022, soit pour le jour même de l'audience des plaidoiries laquelle avait été fixée après plus de 7 mois de mise en état, l'assureur dommages-ouvrage a enfin daigné se manifester.

La dommages-ouvrage croit pouvoir soulever à titre principal l'irrecevabilité de l'appel en cause de Monsieur pour défaut de déclaration préalable.

A titre subsidiaire, elle sollicite le débouté des demandes formées à son encontre au motif de l'absence de démonstration par Madame LEBRASSEUR de son préjudice.

A titre infiniment subsidiaire, elle n'entend pas discuter de sa garantie et sollicite simplement de voir réduire à de plus justes proportions le préjudice de jouissance de Madame LEBRASSEUR.

Après avoir soulevé l'irrecevabilité de l'appel en cause de Monsieur GIMEL, la SMA SA en réponse a fait intervenir à la cause la SARL CA2B outre son assureur construction (décennal).

Preuve en est donc que l'appel en cause de la SMA SA par Monsieur GIMEL est donc parfaitement régulier et recevable. La SMA SA conclut au relevé indemne tant par la société en charge du lot gros œuvre que par son assureur.

C'est en l'état que se présente l'affaire.

II° DISCUSSION

A° SUR LE DEBOUTE DES DEMANDES FORMEES PAR MADAME LEBRASSEUR A L'ENCONTRE DE MONSIEUR GIMEL

Madame LEBRASSEUR sollicite la condamnation au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 5.700 € outre 1.000 € au titre de son préjudice moral, soit 6.700 €.

Madame LEBRASSEUR n'hésite pas à multiplier les chefs de préjudices lesquels sont fondés sur les mêmes faits.

Pour une occupation d'un an et demi des lieux, Madame LEBRASSEUR demande l'équivalent de plus d'un an de loyer pour des désagréments dans la jouissance des lieux qui sont soit :

- Très limités et de très faible ampleur (deux sinistres dégâts des eaux minimes affectant d'une part le point lumineux du salon, et d'autre part un interrupteur et une prise électrique),
- Non établis (présence de cloportes et humidité)
- Qui relèvent en réalité d'un usage normal des lieux (contrôle de pression de la chaudière)

.... Ou d'une action même du locataire -obstruction de la VMC !

Madame LEBRASSEUR sera déboutée de l'ensemble de ses demandes indemnitaires.

Il sera par ailleurs précisé que Madame LEBRASSEUR n'a pas daigné répondre aux arguments ni de son ancien bailleur (Monsieur GIMEL), ni du syndicat des copropriétaires, ni de l'assurance dommages-ouvrage ayant tous conclu à l'absence de préjudice moral/de jouissance justifié et démontré par celle-ci.

DYADE
AVOCATS

Ce silence gardé en dit long sur l'action purement fantaisiste engagée par Madame LEBRASSEUR à l'encontre de Monsieur GIMEL ; précision faite que Madame LEBRASSEUR n'hésite pas maintenir ses demandes indemnitaires de 6.700 € soit plus de 12 mois de loyers (pour une occupation des lieux de l'ordre d'un an et demi).

Madame LEBRASSEUR sollicite par ailleurs la condamnation du bailleur à lui restituer le dépôt de garantie majoré des intérêts de droit.

Manifestement, Madame LEBRASSEUR méconnait la position de la Cour de cassation (arrêt susvisé) qui autorise le bailleur à conserver le dépôt de garantie pour compenser une **dette** de loyers.

Par ailleurs, l'agence de gestion locative a communiqué à Monsieur GIMEL un nouveau décompte de sortie de Madame LEBRASSEUR basé sur les charges réelles du syndic faisant apparaître un solde débiteur pour cette dernière d'un montant de 147.20 €.

Pour rappel, les charges de copropriété sont des charges récupérables par le bailleur comme le prévoit le bail.

Monsieur GIMEL serait même bien fondé à solliciter la condamnation de son ancienne locataire au paiement de la somme de 147.20 €....

Madame LEBRASSEUR sera déboutée de cette demande.

B° SUR LE BIENFONDE DES APPELS EN GARANTIE REGULARISES PAR MONSIEUR GIMEL

Par assignation en intervention forcée délivrée le 29 octobre 2021, Monsieur GIMEL a attrait dans la cause le syndicat des copropriétaires pris en la personne de son syndic en exercice, outre l'assurance dommages-ouvrage.

➢ Sur l'argumentation soulevée par le syndicat des copropriétaires suite à sa mise en cause

A ce jour, seul le syndicat des copropriétaires de la résidence « CASTEL LONGUEVILLE » a conclu en formant les demandes suivantes :

« DECLARER le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », située 268 Avenue du Médoc 33320 EYSINES, représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, recevable et bien fondée en ses demandes,
JUGER que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, n'a pas a commis de faute susceptible d'avoir causé un préjudice de jouissance ou préjudice moral à Madame LEBRASSEUR

EN CONSEQUENCE,

JUGER que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, sera mis hors de cause,

DEBOUTER Monsieur François GIMEL de toutes ses demandes, fins et conclusions,

A TITRE SUBSIDIAIRE et si par extraordinaire une quelconque responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX devait être retenue.

JUGER qu'il appartient à Monsieur GIMEL et Madame LEBRASSEUR d'agir contre les constructeurs concernés par les désordres dénoncés,

JUGER que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE», représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, se réserve le droit d'agir à l'encontre des constructeurs responsables des désordres invoqués par Madame LEBRASSEUR.

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

CONDAMNER Monsieur François GIMEL au paiement de la somme de 1.500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

LE CONDAMNER aux entiers dépens »

Le syndicat des copropriétaires sollicite, à titre principal, sa mise hors de cause aux motifs que sa responsabilité ne saurait être engagée au visa de l'article 1240 du Code civil.

Faisant une confusion entre la responsabilité du syndic (gestionnaire), et la responsabilité du syndicat des copropriétaires pris en la personne de son syndic en exercice, le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE » expose que :

- Les désordres évoqués par Mme LEBRASSEUR sont parfaitement étrangers à la SASU FONCIA ès -qualité et à son rôle de syndic,
- Que Monsieur GIMEL n'aurait pas intérêt ni qualité à agir dans la mesure ou l'action de son ex locataire (action sur laquelle il sollicite l'intervention forcée du syndicat des copropriétaires) n'est ni démontrée, ni justifiée,
- La responsabilité du syndicat des copropriétaires ne saurait être recherchée dans la mesure où il n'est pas démontré de faute et de lien de causalité,
- La SASU FONCIA, en tant que syndic, n'aurait commis aucune faute et qu'elle aurait été parfaitement diligente dans la gestion du sinistre dégât des eaux

Visiblement, il ressort des écritures du syndicat des copropriétaires que le fondement juridique de l'intervention forcée de Monsieur GIMEL n'a pas été compris.

Monsieur GIMEL entend être relevé de toutes éventuelles condamnations prononcées à son encontre sur le fondement **de la responsabilité de plein droit** (responsabilité objective) du syndicat des copropriétaires au visa des dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965. Il n'est donc pas question de rechercher la responsabilité de FONCIA, en tant que syndic, sur le fondement du droit commun pour son rôle de gestionnaire de l'immeuble.

Sur la responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires « CASTEL LONGUEVILLE » et le relevé indemne de Monsieur GIMEL

- **En droit :**

DYADE
AVOCATS

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndicat des copropriétaires est responsable **de plein droit** des dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Il s'agit donc d'une responsabilité de plein droit ne nécessitant pas la démonstration d'une faute et d'un lien causalité avec le préjudice allégué.

Précision faite qu'il revient même en principe au syndicat des copropriétaires, dès lors qu'un des copropriétaires subit les conséquences d'un vice de construction, doit prendre toutes les mesures qui s'imposent à lui pour prendre en charge les travaux destinés à mettre un terme à ces vices de construction et ce avant même de s'occuper des recours possibles.

Le bailleur est parfaitement fondé à appeler à la cause, pour se défendre, le syndicat des copropriétaires sur le fondement de la responsabilité susvisée. Aussi, et si le Tribunal estime bien fondée la demande d'indemnisation de la locataire, le bailleur sera relevé indemne de toutes condamnations par le syndicat des copropriétaires dès lors que le préjudice du locataire a par origine un vice de construction et/ou défaut d'entretien des parties communes.

Par ailleurs, il sera précisé que si les troubles éprouvés par un locataire, empêché de jouir correctement des lieux loués, sont imputables à des vices ou défauts des parties communes, le locataire peut, en tant que tiers, agir directement soit sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, soit sur le fondement de l'article 1242du code civil.

***

En l'espèce, il résulte du **rapport de la société AQUASER** que le sinistre (dégât des eaux) subi dans les parties privatives (appartement loué par Madame LEBRASSEUR) avait pour origine **des fissures dans la façade du bâtiment**, soit dans les parties communes de la copropriété.

Pour information, Monsieur GIMEL a communiqué un extrait du règlement de copropriété de la résidence « CASTEL LONGUEVILLE » stipulant que les murs de façade sont des parties communes. Pièce 16

Que la Cour d'appel de BORDEAUX ait été déjà saisie récemment d'un litige similaire par un locataire de la même Résidence CASTEL LONGUEVILLE ; précision faite que le locataire faisait état d'indécence du logement en raison d'infiltrations émanant des parties communes.

Pièce 21

Que l'assurance dommage-ouvrage a pris en charge ce sinistre sur la base du rapport AQUASER et que le syndicat des copropriétaires n'a pas contesté ledit rapport.

Pour finir, il sera important de relever que suite aux travaux réparatoires, les infiltrations ont cessé de sorte qu'il est incontestable qu'elles avaient bien **pour origine des parties communes**.

Quant à l'origine de ces fissures en maçonnerie dans la façade ayant nécessité des reprises (étanchéité/ponçage), elle s'explique nécessairement par un vice de construction et/ou un défaut d'entretien.

Cela ressort du rapport versé aux débats par l'assurance dommages-ouvrage (pièce 1 – SMA SA).

Le syndicat des copropriétaires n'en rapporte pas la preuve contraire.

Monsieur GIMEL a donc tout intérêt à attraire à l'instance le syndicat des copropriétaires pour être relevé indemne de toutes condamnations à venir, les conditions de l'article 14 de la loi de 1965 étant remplies.

Au surplus, il sera précisé que Madame LEBRASSEUR, bénéficiant d'une action directe, aurait donc parfaitement pu attraire le syndicat des copropriétaires dans la mesure où son préjudice de jouissance (et son prétendu préjudice moral) résulte directement d'un vice de construction d'une partie commune de la résidence.

L'action de Madame LEBRASSEUR à l'encontre de Monsieur GIMEL ne se justifiait donc pas.

Concernant, le syndicat des copropriétés, il est étonnant qu'il s'entête à discuter du bienfondé de l'action en garantie dirigée contre lui par Monsieur GIMEL sur un fondement de responsabilité de plein droit alors qu'il ne peut y échapper. Il aurait appartenu à ce dernier, et non à Monsieur GIMEL, de mettre dans la cause les entreprises titulaires du lot gros-œuvre/maçonnerie ayant réalisé les murs de façade, siège du sinistre, pour être relevé indemne.

Rappelons que le syndicat des copropriété , dont la responsabilité de plein droit est engagée, dispose d'une action récursoire contre les entreprises titulaires des lots ayant commis des malfaçons.

- *Sur l'argumentation soulevée par l'asssureur dommages-ouvrage : la SMA SA suite à sa mise en cause*

Une assurance dommages-ouvrage a été souscrite par le promoteur pour la résidence.

Le promoteur a souscrit à des garanties complémentaires **dont la garantie des dommages immatériels.**

L'assurance de dommages-ouvrage a été transmise aux propriétaires de l'ouvrage de sorte que Monsieur GIMEL est bien fondé d'actionner la compagnie SMA (anciennement SMA SA).

Une déclaration de sinistre a été faite à la SMA SA (anciennement SAGENA) le 6 mars 2020.

Pièce 4

Précision faite que sont visés comme parties lésés par le sinistre dans la déclaration de sinistre susvisée : Monsieur GIMEL et ***Madame LEBRASSEUR***.

La SMA SA a pris en charge le sinistre qui prenait naissance dans les parties communes du bâtiment, outre les embellissements (peinture de l'appartement de Monsieur GIMEL).

DYADE AVOCATS

La dommages-ouvrage a accepté de mobiliser sa garantie et de prendre en charge le sinistre.

La SMA SA reconnaissait donc le principe de sa garantie.

La garantie sera mobilisée pour couvrir le préjudice de Madame LEBRASSEUR, **préjudice immatériel découlant du désordre matériel de nature décennale.**

Alors qu'elle ne discute pas au demeurant de la mobilisation de sa garantie si le préjudice de Madame LEBRASSEUR venait à être judiciairement reconnu, la SMA SA croit pouvoir soulever à titre principal un défaut de déclaration préalable par Monsieur GIMEL pour refuser sa garantie.

Pourtant, il sera fait remarquer à l'assurance dommages-ouvrage que :

- La déclaration de sinistre du 6 mars 2020, qui a été établie en application de l'article A 243-1 annexe II du Code des assurances, intégrait nécessairement les préjudices immatériels qui allaient être subies par l'occupant de l'appartement (Mme LEBRASSEUR) du fait du sinistre.

Un sinistre ayant pour origine des infiltrations prenant naissance dans des parties communes a pour conséquence inévitable et automatique des désordres privatifs ; les propriétaires souffrant ainsi de dommages matériels/dommages immatériels consécutifs (préjudice de jouissance).

L'assurance dommages-ouvrage ne saurait faire mine de l'ignorer dans la mesure où un soin tout particulier a été pris dans le renseignement de la déclaration sinistre du 6 mars 2020. Il a ainsi été signalé, à l'assurance DO, qu'une des parties lésées étaient Monsieur GIMEL et **Mme LEBRASSEUR**, c'est-à-dire l'occupante du logement n°7.

N'étant pas propriétaire des lieux, le préjudice de cette dernière en tant qu'occupante, consisterait nécessairement en **un préjudice immatériel de jouissance** consécutif au sinistre par infiltrations.

D'ailleurs les devis réparatoires réalisés pour les embellissements du logement n°7, et validés par l'assurance DO, étaient bien libellés au nom de Madame LEBRASSEUR.

Les dommages immatériels consécutifs au sinistre « dégât des eaux » étaient donc compris dans la déclaration de sinistre effectuée le 6 mars 2020 par le syndicat des copropriétaires, puisque imbriqués dans les désordres communs, et se rattachant nécessairement au même fait générateur (infiltrations).

Aussi, **cette imbrication des désordres privatifs et communs** pour une résidence en copropriété est parfaitement reconnue par la jurisprudence.

A titre d'exemple, la Cour d'appel de POITIERS dans un arrêt rendu en juin 2021 (n°19/02614) a pu retenir la validité d'une déclaration de sinistre formalisée par un syndicat des

copropriétaires (et non par les propriétaires eux-mêmes) au motif « *que cette déclaration quoiqu'elle n'émane pas des propriétaires des appartements ou de leur mandataire ou subrogé, est opérante,* ***compte tenu de l'imbrication des désordres privatifs et communs*** *(...)* ».

La jurisprudence adopte donc une position très libérale dans la lecture d'une déclaration de sinistre initiale pour couper court à tout refus de garantie de l'assureur DO qui serait fondé sur le défaut « d'un préalable d'une déclaration de sinistre ».

Pour finir, la 3° Chambre de la Cour de cassation a rendu un arrêt le 17 septembre 2014 (n°13-21.747) **parfaitement transposable au cas d'espèce.**

Dans cette affaire, l'assurance dommages-ouvrage avait estimé prescrite l'action engagée par une SCI au titre de son préjudice immatériel, au motif que les dommages immatériels n'avaient pas fait l'objet d'aucune déclaration de sinistre, ni d'aucun acte interruptif de prescription. L'assureur DO estimait donc que s'agissant d'une garantie annexe facultative, il ne pouvait être considéré que les dommages immatériels étaient implicitement et nécessairement inclus dans les déclarations de sinistre ou dans l'assignation en référé visant les seuls dommages matériels, l'action relative aux dommages immatériels étant donc prescrite et irrecevable.

La Cour de cassation n'a pas validé le raisonnement de l'assurance dommages-ouvrage et a jugé que « *est cassé l'arrêt de la cour d'appel qui a déclaré prescrite l'action engagée par la SCI au titre de son préjudice immatériel au motif de l'absence d'un acte interruptif de prescription* ***alors que la reconnaissance par l'assureur du principe de sa garantie interrompt la prescription pour l'ensemble des dommages matériels et immatériels consécutifs aux désordres*** ».

La Cour de cassation estime donc que la reconnaissance de garantie de l'assurance DO qui a pris en charge le sinistre portera sur l'ensemble des dommages matériels et immatériels consécutifs aux désordres déclarés, peu importe qu'aucune déclaration de sinistre n'ait été faite spécifiquement sur les préjudices consécutifs aux dits désordres.

- En tout état de cause, l'assignation en appel en garantie qui a été signifiée à la SMA SA le 28 octobre 2021, visant un dommage immatériel consécutif, valait déclaration de sinistre (au sens des dispositions de l'article A 243-1 annexe II du Code des assurances) emportant saisine de l'assureur. Précision faite que la jurisprudence admet parfaitement qu'une déclaration de sinistre puisse se faire par la voie judiciaire.

Cette assignation était suffisamment claire et précise dans sa désignation du sinistre, lieu du sinistre, dans la nature du dommage subi, de l'occupant lésé et de la garantie à mobilier...

L'appel en garantie de Monsieur GIMEL à l'encontre de l'assurance DO sera jugé recevable.

L'assurance dommage-ouvrage, devra relever indemne le cas échéant, Monsieur GIMEL de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre au titre des préjudices allégués par Madame LEBRASSEUR.

DYADE
AVOCATS

En toutes hypothèses, Monsieur GIMEL sera relevé indemne par l'entreprise CA2B et son assurance GENERALI IARD de toutes condamnations prononcées à son encontre sur le fondement décennal, à titre subsidiaire sur le fondement contractuel et infiniment subsidiaire sur le fondement délictuel.

PAR CES MOTIFS,
PLAISE A MADAME, MONSIEUR LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

Vu les faits et les pièces,
Vu le bail conclu avec Mme LEBRASSEUR,
Vu le contrat accord cadre DELTA chantier n°651647N/7653.004 et la clause « garantie immatériels consécutifs,
Vu les dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965,
Vu l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965,

- **DEBOUTER** Madame LEBRASSEUR de toutes ses demandes, fins et conclusions formées à l'encontre de Monsieur GIMEL.

- **LA CONDAMNER** au paiement de la somme de 147,20 € correspondant au solde de sa dette locative.

A titre subsidiaire, et si la responsabilité de Monsieur GIMEL venait à être engagée en qualité de bailleur tenu d'une obligation de délivrance d'un logement décent et d'une jouissance paisible vis-à-vis son locataire,

- **JUGER** que Monsieur GIMEL est bien fondé et recevable à mettre dans la cause la compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE, outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX ;

  EN CONSEQUENCE :

- **JUGER** que Monsieur GIMEL ne saurait être reconnu pour responsable des éventuels préjudices subis par son ancienne locataire, Madame LEBRASSEUR, découlant d'un sinistre ayant pour origine les parties communes de sorte **qu'il sera mis hors de cause**

- **CONDAMNER** solidairement la compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX, à l'indemnisation des éventuels préjudices de Madame LEBRASSEUR

DYADE
AVOCATS

En tout état de cause :

- **JUGER** que Monsieur GIMEL sera **relevé indemne** des préjudices subis par Madame LEBRASSEUR et de toutes condamnations prononcées à son encontre par :

  - La compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX à titre principal sur le fondement de la garantie décennale, à titre subsidiaire sur le fondement contractuel et infiniment subsidiaire sur le fondement délictuel.
  - Et par l'entreprise CA2B et son assurance GENERALI IARD à titre principal sur le fondement de la garantie décennale, à titre subsidiaire sur le fondement contractuel et infiniment subsidiaire sur le fondement délictuel.

- **CONDAMNER** la compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX outre l'entreprise CA2B et son assurance GENERALI IARD au paiement à Monsieur GIMEL de la somme de 1.200 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens,

- **JUGER** qu'en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi de 1965, Monsieur GIMEL sera dispensé de toute participation aux frais de procédure

- **DEBOUTER** le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions formées contre Monsieur GIMEL

- **CONDAMNER** l'ensemble des parties au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 € à Monsieur GIMEL sur le fondement de l'article 700 du CPC outre aux entiers dépens

SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE

BORDEREAU DE PIECES VISEES

Pièce 1 : bail d'habitation conclu avec Madame LEBRASSEUR
Pièce 2 : refus de prise en charge du sinistre dégât des eaux de l'assureur MRH de Madame LEBRASSEUR en date du 03/03/2020
Pièce 3 : attestation SAGEBAT, COURTAGE SMABTP
Pièce 3 bis : contrat delta accord (assurance dommages-ouvrage)
Pièce 4 : déclaration de sinistre établi par FONCIA le 06/03/2020
Pièce 5 : rapport d'intervention AQUASER du 03/02/2020
Pièce 6 : échanges entre Mme LEBRASSEUR et ADVANCE au sujet du sinistre dégât des eaux du 15/12/2019
Pièce 7 : échanges au sujet du suivi du sinistre dégât des eaux
Pièce 8 : suivi sinistre et intervention des professionnels
Pièce 9 : suivi sinistre et intervention des professionnels
Pièce 10 : réception par l'agence de gestion locative du congé donné par Mme LEBRASSEUR
Pièce 11 : rapport de l'intervention du service communal d'hygiène et de santé
Pièce 12 : état des lieux contradictoire de sortie de Madame LEBRASSEUR
Pièce 13 : intervention de la société MCS au sujet de la VMC
Pièce 14 : état des lieux d'entrée
Pièce 15 : clôture du sinistre/réparation
Pièce 16 : extraits du règlement de copropriété
Pièce 17 : courriel de Mme LEBRASSEUR au sujet du problème chaudière
Pièce 18 : courriel de Mme LEBRASSEUR informant de la résolution de son problème chaudière
Pièce 19 : attestation d'intervention chaudière ENGIE du 09/03/2021
Pièce 20 : décompte locataire de Madame LEBRASSEUR du 4.02.2022
Pièce 21 Arrêt Cour d'appel de BORDEAUX du 20.09.2021 RG 19/04479
Pièce 22 Arrêt Cour d'Appel de VERSAILLES du 13.05.2013 RG 11/08034
Pièce 23 relevé général des dépenses FONCIA BORDEAUX période du 01/04/2020 au 31/03/2021
Pièce 24 : courriers de SMA COURTAGE à FONCIA BORDEAUX concernant le sinistre du 09/03/2020+ rapport d'expertise
Pièce 25 : arrêt de la Cour d'appel de POITIERS 1° Civ 22 juin 2021 n°19/02614
Pièce 26 : arrêt de ma Cour de cassation 3° Civ 17 septembre 2014 n°13-21.747

Bordeaux le 19 juin 2023

SELUARL J. ATHANAZE
AVOCAT
23,rue Victor Hugo
24000 PERIGUEUX
☎ 05 53 13 45 62 🖷 05 53 13 47 24
avocats@athanaze.fr

Affaire : SDC CASTEL LONGUEVILLE / GIMEL
Dossier n° : 2100112
Tribunal Judiciaire de Bordeaux
Pôle Protection et Proximité
RG 21/02511

CONCLUSIONS RESPONSIVES N°2
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
PÔLE PROTECTION ET PROXIMITÉ

POUR :

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence « CASTEL LONGUEVILLE », située 268 Avenue du Médoc 33320 EYSINES (France), représenté par son syndic en exercice :

La SASU FONCIA BORDEAUX, ayant son siège social situé 61 QUAI LAWTON, 33300 BORDEAUX, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 433 690 252, prise en la personne de son représentant légal, son gérant, domicilié en cette qualité audit siège, **agissant en qualité de syndic et de représentant légal du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE »,**

Ayant pour Avocat constitué et élisant domicile en son cabinet :

La SELUARL J. ATHANAZE, Avocat au Barreau de PERIGUEUX, y demeurant 23, rue Victor Hugo, PERIGUEUX (24 000) (05 53 13 45 62 - 05 53 13 47 24 - avocats@athanaze.fr)

CONTRE :

- **Monsieur François GIMEL**, né le 9 novembre 1968 à ROANNE, de nationalité française, informaticien, domicilié 43 Lot La Clé des Champs 04700 ORAISON

  Ayant pour Avocat :

  Maître Clémentine PARIER-VILLAR, Avocat au Barreau de BORDEAUX, demeurant 2 rue de la Vieille Tour 33000 BORDEAUX

- **Madame Aurélie LEBRASSEUR,** née le 17 août 1990 à Bordeaux de nationalité française, aide-soignante demeurant 12 avenue Thiers Appt 24 – 33100 BORDEAUX

  Ayant pour avocat :
  Maître Yann HERRERA – avocat au Barreau de BORDEAUX

- **La SA SMA SA**, Société anonyme, immatriculée au RCS de PARIS sous le n°332.789.296, dont le siège social est situé sis 8 rue Louis Armand 75015 PARIS (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage de la résidence « CASTEL LONGUEVILLE »,

  Ayant pour Avocat :
  Maître Jean CORONAT – avocat au Barreau de BORDEAUX

- **La SARL CA2B,** société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro RCS 491.012.134 ayant son siège social 121 Avenue du Périgord – 33370 YVRAC

- **La Compagnie GENERALI IARD** , société anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552.062.663 ayant son siège social 2 rue Pillet Will 75456 PARIS CEDEX 9, agissant en qualité d'assureur de la société CA2B

  Ayant pour avocat :
  La SCP GUESPIN CASANOVA –représentée par Maître Charlotte GUESPIN – avocat au Barreau de BORDEAUX

PLAISE AU TRIBUNAL

I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

➢ *Faits :*

La SASU FONCIA BORDEAUX a été désignée en qualité de syndic et représentant légal du Syndicat des copropriétaires de la résidence « CASTEL LONGUEVILLE ».

Le 20 septembre 2019, Monsieur François GIMEL a donné à bail à Madame LEBRASSEUR un appartement au sein de la résidence « CASTEL LONGUEVILLE », située 268 Avenue du Médoc 33320 EYSINES, et ce par l'intermédiaire de l'agence ADVANCE IMMOBILIER SARL, mandataire.

(Pièce adverse n°1)

Au mois de décembre 2019, Madame LEBRASSEUR a signalé un dégât des eaux auprès de son assurance multirisques habitation, la société SURAVENIR ASSURANCES, laquelle a fait appel à la société AQUASER aux fins de connaître l'origine du désordre.

(Pièce adverse n°2)

Cette dernière est intervenue sur site pour réaliser une expertise le 03 février 2020.

Ce n'est que le 13 février 2020, soit après la tenue de cette expertise, que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, a été averti par Monsieur GIMEL de ce désordre.

(Pièce adverse n°8)

En effet, la concluante n'a pas été mise en copie de la déclaration de sinistre effectuée par Madame LEBRASSEUR auprès de son assurance multirisques habitation, ni convoquée par la société AQUASER aux fins de se rendre à l'expertise prévue le 03 février 2020.

(Pièce adverse n°8)

Selon courrier du 03 mars 2020, la société SURAVENIR ASSURANCES a finalement indiqué à Madame LABRASSEUR que le sinistre serait dû à *« une infiltration au niveau d'une fissure observée en façade »* et qu'elle ne pourrait y donner une suite favorable.

(Pièce adverse n°2)

Le 06 mars 2020 et suite aux conclusions de la société SURAVENIR ASSURANCES, le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, a immédiatement déclarée ledit sinistre auprès de l'assureur dommages-ouvrage afin de solliciter une expertise amiable et une indemnisation en cas de garantie acquise.

(Pièce adverse n°4)

Par courrier du 22 mai 2020, la société SOCABAT, désignée en qualité d'expert par l'assureur dommages-ouvrage, a fixé une réunion d'expertise le 04 juin 2020, laquelle s'est tenue à cette date.

En parallèle, le 10 juin 2020, Madame LEBRASSEUR a signalé un nouveau dégât des eaux au sein du logement qu'elle occupe, provoquant selon ses dires des « *coulures d'eau sortant d'un interrupteur et d'une prise.* »

(Assignation Madame LEBRASSEUR page 5)

Dès le 12 juin 2020, le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, a fait intervenir un étancheur sur site et a prévu l'intervention d'un électricien dans les plus brefs délais.

(Pièce adverse n°8)

Par la suite, l'assureur dommages-ouvrage a accepté la prise en charge du sinistre et les désordres ont été réparés.

Madame LEBRASSEUR n'a plus subi aucun dégât des eaux dès lors et jusqu'à son départ de l'appartement de Monsieur GIMEL au mois d'avril 2021.

- ***Procédure :***

Selon exploit du 31 août 2021, Madame LEBRASSEUR a assigné Monsieur GIMEL devant la juridiction de Céans aux fins de solliciter :

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL

Vu les articles 1231-1, 1719 et 1720 du code civil, la Loi du 6 juillet 1989 et le décret du 30 janvier 2002

Vu les pièces versées

- **Dire Et juger Madame LEBRASSEUR a subi un trouble de jouissance.**
- **Condamner Monsieur GIMEL à lui verser la somme de 5.700,00 € en réparation de ce trouble de jouissance, outre 1.000,00 € au titre du préjudice moral.**
- **Le condamner à verser la somme de 486,00 euros au titre du dépôt de garantie.**
- **Le condamner à verser la somme de 243,00 € d'intérêts à la date du 17 septembre 2021 au titre de la restitution tardive du dépôt de garantie augmentée de 48,60 €à compter du 17 septembre et jusqu'à restitution effective du dépôt de garantie.**
- **Condamner Mr GIMEL au paiement de la somme de 2.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.**
- **Assortir la décision de l'exécution provisoire.**

Par exploit du 29 octobre 2021, Monsieur GIMEL a cru opportun de mettre en cause la concluante et la SA SMA aux fins de les voir le relever indemne de toute éventuelle condamnation, selon les termes suivants :

- **JUGER** que Monsieur GIMEL est bien fondé et recevable à mettre dans la cause la compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE, outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX ;

- **JUGER** que la compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE, outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX devront intervenir dans l'instance pendante devant le Tribunal judiciaire de BORDEAUX sous le RG N° 21/02511 pour y prendre telles conclusions qu'elles estimeront nécessaire ;

EN CONSEQUENCE :

- **ORDONNER** la jonction de la présente instance avec l'instance pendante devant le Tribunal judiciaire de BORDEAUX sous le RG N° 21/02511 ;

- **JUGER** que Monsieur GIMEL ne saurait être reconnu pour responsable des éventuels préjudices subis par son ancienne locataire, Madame LEBRASSEUR, de sorte qu'il sera mis hors de cause

- **CONDAMNER** la compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX à l'indemnisation des éventuels préjudices de Madame LEBRASSEUR

En tout état de cause :

- **JUGER** que la compagnie d'assurance SMA SA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX seront condamnés à relever indemne Monsieur GIMEL des préjudices éventuels subis par Madame LEBRASSEUR

- **CONDAMNER solidairement** la compagnie d'assurance SAGENA, assureur dommages-ouvrage de la Résidence CASTEL LONGUEVILLE outre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE CASTEL LONGUEVILLE, 268 Avenue du Médoc (33320 EYSINES) pris en la personne de son syndic, la société FONCIA BORDEAUX outre Madame LEBRASSEUR au paiement à Monsieur GIMEL de la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens,

- **JUGER** qu'en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi de 1965, Monsieur GIMEL sera dispensé de toute participation aux frais de procédure

Par exploit de commissaire de justice en date du 06 septembre 2022, la SMA SA a assigné la SARL CA2B et la Compagnie d'assurance GENERALI IARD dans le cadre d'un appel en garantie.

C'est en l'état que l'affaire vient devant la présente juridiction.

II – DISCUSSION

Aux termes de son assignation du 31 août 2021, Madame LEBRASSEUR sollicite la condamnation de Monsieur GIMEL au paiement de diverses sommes au titre :

- D'un prétendu préjudice de jouissance et moral,
- Du dépôt de garantie non restitué.

C'est à tort que Monsieur GIMEL entend voir juger que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, le relèvera indemne de **toute condamnation** au titre des préjudices éventuels subis par Madame LEBRASSEUR.

A. SUR LE DEBOUTÉ DE LA DEMANDE DE MONSIEUR GIMEL DIRIGÉE A L'ENCONTRE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DONT S'AGIT :

➢ ***Sur la demande de Monsieur GIMEL portant sur l'ensemble des préjudices éventuels subis par son ancienne locataire***

Aux termes de son assignation, Madame LEBRASSEUR expose différentes problématiques qu'elle aurait rencontrées lorsqu'elle louait le bien de Monsieur GIMEL.

Ces dernières l'ont conduite à solliciter la condamnation de son bailleur au titre d'un préjudice de jouissance et moral qu'elle aurait subi pendant cette période.

Afin d'en justifier, cette dernière fait notamment état de traces d'humidité au sein du logement loué, de présence de cloportes, de deux dégâts des eaux et de pannes de chaudières à répétition.

Madame LEBRASSEUR invoque plusieurs désordres consécutifs parfaitement étrangers au syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE » dont s'agit.

Or et afin d'échapper à toute responsabilité, Monsieur GIMEL a appelé en la cause le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, aux fins d'être relevé indemne **de toute condamnation** au titre des préjudices éventuels subis par Madame LEBRASSEUR, arguant du fait que le sinistre dégât des eaux subi avait pour origine les parties communes.

(Assignation Monsieur GIMEL – page 8)

Monsieur GIMEL sollicite donc d'être relevé indemne de toute condamnation au titre des préjudices éventuels qui seraient retenu **en faisant reposer cette demande sur un seul des désordres dénoncés** par Madame LEBRASSEUR en son assignation, à savoir l'existence de dégât des eaux.

Sa demande d'être relevé indemne de la totalité des désordres dont la requérante n'est pas responsable est donc infondée et il en sera débouté.

- ***<u>Sur l'absence de responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic :</u>***

Monsieur GIMEL sollicite d'être relevé indemne par le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, de toute condamnation éventuelle qui pourrait être prononcée à son encontre.

Or, ce dernier ne justifie pas d'un vice de construction ou défaut d'entretien opposable au syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, d'autant que l'action de sa locataire à l'initiative de l'action principale et sur laquelle il fonde son action en garantie, n'est ni démontrée ni justifiée.

Et ce au mépris de l'article 9 du code de procédure civil.

Sa demande sera purement et simplement rejeté.

De plus, ce dernier prétend que Madame LEBRASSEUR aurait pu agir directement envers la SASU FONCIER BORDEAUX *ès-qualités*.

Or, il sera rappelé à Monsieur GIMEL que nul ne plaide par procuration.

Et surtout, encore faudrait-il prouver l'existence d'un lien de causalité entre le préjudice prétendument causé à Madame LEBRASSEUR et l'action du syndicat des copropriétaires, ce qu'il n'est fait ni par cette dernière, ni par Monsieur GIMEL.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, ne peut donc pas être engagée à ce titre en l'absence de lien de causalité entre les désordres dénoncés et l'action du syndic de copropriété qui a fait toutes diligences.

Monsieur GIMEL sera donc débouté de sa demande d'être relevé indemne et le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, sera mis hors de cause.

- ***<u>Sur l'absence de préjudice de jouissance et moral éventuellement lié à la problématique des dégâts des eaux</u>***

Aucun préjudice de jouissance et aucun préjudice moral fondés ne sont démontrés comme étant en lien avec la problématique des dégâts des eaux dans cette affaire.

En effet, pour reconnaître l'exitance d'un ***<u>préjudice de jouissance</u>***, il convient que ce dernier soit suffisamment prouvé et démontré, tant dans son principe que dans son étendue.

Or en l'espèce, le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX n'a pas commis le moindre fait susceptible de troubler la jouissance de Madame LEBRASSEUR.

Bien au contraire, il ne peut pas être reproché au syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, une quelconque inaction à ce titre, la déclaration de sinistre effectuée ayant permis la prise en charge et la réparation du désordre par la dommages-ouvrage.

Monsieur GIMEL ne justifie d'ailleurs pas d'un seul acte du SDC susceptible d'avoir causé un préjudice de jouissance.

Dès que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX , a été averti de ce désordre, il a procédé à une déclaration de sinistre auprès de l'assurance dommages-ouvrage, suite à quoi s'est tenue une expertise **qui a permis l'acceptation de la prise en charge du sinistre et la réparation des désordres.**

Le SDC a donc parfaitement agi pour mettre fin au désordre et n'a pas été négligente pour entreprendre le démarrage de travaux qui ont d'ailleurs permis la cessation du dégât des eaux.

Madame LEBRASSEUR n'a plus subi aucun dégât des eaux dès lors et jusqu'à son départ de l'appartement au mois d'avril 2021.

De plus et selon la jurisprudence de la Cour d'appel de Bordeaux, « *l'indemnisation du* ***préjudice moral*** *est celle qui est allouée habituellement en cas d'atteinte aux sentiments d'affection ou d'honneur* », ce qui n'est nullement le cas en l'espèce.

(CA Bordeaux, 1ère ch., 28 déc. 2010, n° 09/02458)

Madame LEBRASSEUR ne peut solliciter une quelconque somme au titre de ce préjudice qu'elle ne justifie pas, et ce d'autant plus concernant la problématique de dégât des eaux.

Monsieur GIMEL sera débouté de sa demande de relevé indemne au titre de toute éventuelle condamnation pour les préjudices subis, ces derniers n'étant pas constitués, ni en lien avec une quelconque action du syndicat des copropriétaires *ès-qualités*.

***

Enfin et si par extraordinaire une quelconque responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, devait être retenue, cette dernière se réserve le droit d'agir à l'encontre des constructeurs responsables des désordres invoqués par Madame LEBRASSEUR.

B. SUR LE QUANTUM FORFAITAIRE ET INFONDE SOLLICITE PAR MADAME LEBRASSEUR AU TITRE DES PREJUDICES PRETENDUMENT SUBIS

Madame LEBRASSEUR a fixé de manière forfaitaire et sans en justifier les sommes sollicitées au titre des préjudices éventuels qu'elle aurait subi.

Or, l'évaluation du préjudice doit correspondre à la réalité du trouble subi par la victime.

En l'espèce, Madame LEBRASSEUR sollicite la somme de 300€ par mois (pour un loyer mensuel fixé à 486€), soit une indemnité totale de 5.700€.

Il s'agit d'une somme globale forfaitaire particulièrement élevée.

Pour exemple, la Cour d'appel de Colmar avait attribué la somme de *1.000€* en réparation d'un préjudice de jouissance résultant de traces d'humidité présent sur un mur du garage **pendant cinq années**.

(CA Colmar, 23 octobre 2015, n°632/2015)

De plus et bien que les désordres allégués n'existaient pas lors de son entrée dans les lieux et n'existaient plus lors de sa sortie, ces derniers ayant été réparés, Madame LEBRASSEUR sollicite tout de même d'être indemnisée pour l'ensemble des 19 mois pendant lesquels elle a occupé le logement !

Or, afin d'évaluer le préjudice de jouissance, il convient *a minima* d'établir de manière objective la durée du trouble, si tant est qu'il soit démontré.

En effet, le préjudice de jouissance invoqué doit être suffisamment prouvé tant dans son principe que dans son étendue, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

L'évaluation indemnitaire de Madame LEBRASSEUR est parfaitement infondée et sera donc écarté.

Monsieur GIMEL sera débouté de toutes ses demandes, fins et conclusions à ce titre.

C. SUR LE DEPOT DE GARANTIE

Madame LEBRASSEUR sollicite la condamnation de Monsieur GIMEL à la somme de 486€ au titre du dépôt de garantie, outre 243€ d'intérêts à la date du 17 septembre 2021 et jusqu'à restitution effective du dépôt de garantie au titre du défaut de restitution.

Il s'agit d'une demande liée à la relation contractuelle existant entre le bailleur et sa locataire, relative à la somme versée par Madame LEBRASSEUR à Monsieur GIMEL en début de bail.

Le SDC est totalement étranger à cette demande et ne pourra être condamné à ce titre.

***

En tout état de cause et au regard des éléments précités, le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX sera mis hors de cause et Monsieur GIMEL sera débouté de toutes ses demandes, fins et conclusions formulées à son encontre.

D. SUR LES AUTRES DEMANDES

1. Sur les frais irrépétibles :

Monsieur GIMEL n'a pas hésité à mettre en cause le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, devant la juridiction de céans aux fins d'échapper à son éventuelle responsabilité envers son ancienne locataire.

Cela a contraint le SDC à saisir un Conseil afin de pouvoir assurer la défense de ses intérêts engageant ainsi des frais irrépétibles qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

A ce titre, elle sollicite la condamnation de Monsieur GIMEL au paiement de la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile

2. Sur les dépens

Monsieur GIMEL sera condamné au paiement des entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 9 du code de procédure civile,
Vu les pièces versées aux débats,

DECLARER le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », située 268 Avenue du Médoc 33320 EYSINES, représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, recevable et bien fondée en ses demandes,

JUGER que la responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, n'est pas engagée,

EN CONSEQUENCE,

JUGER que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, sera mis hors de cause,

DEBOUTER Monsieur François GIMEL de toutes ses demandes, fins et conclusions,

DEBOUTER toutes parties adverses de toutes leurs demandes, fins et conclusions contraires

A TITRE SUBSIDIAIRE et si par extraordinaire une quelconque responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL

LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX devait être retenue,

JUGER que la demande de relevé indemne de Monsieur GIMEL repose uniquement sur la problématique liée au dégât des eaux,

JUGER que la responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX n'est pas engagée pour la totalité des préjudices dénoncés par Madame LEBRASSEUR,

JUGER que la responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE », représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX devra donc être retenue dans la limite du préjudice lié au dégât des eaux, lequel n'est pas prouvé dans son principe et son quantum,

JUGER qu'il appartient à Monsieur GIMEL et Madame LEBRASSEUR d'agir contre les constructeurs concernés par les désordres dénoncés,

JUGER que le syndicat des copropriétaires de la Résidence « CASTEL LONGUEVILLE», représenté par son syndic, la SASU FONCIA BORDEAUX, se réserve le droit d'agir à l'encontre des constructeurs responsables des désordres invoqués par Madame LEBRASSEUR.

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

CONDAMNER Monsieur François GIMEL au paiement de la somme de 2.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

LE CONDAMNER aux entiers dépens

SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE

Jérôme ATHANAZE

SCP AVOCAGIR
11
Pièce n°

7SAS TEAM BORDEAUX NORD
Grand Angle – Av Perrier – Av de Chavailles
33520 Bruges
RCS 448 010 926

SAS TEAM FRANCE
Monsieur Christian Fabre
Monsieur Jérôme Fabre
Bâtiment A - Arteparc
965 avenue de Roumanille
06410 Biot

Le 20 mai 2024

Par email
christian.fabre@kwfrance.com
jerome.fabre@kwfrance.com
et par LRAR

Objet : Notification à effet immédiat de la nullité du contrat de franchise (et à défaut de la résolution du contrat aux torts de Team France) et mise en œuvre des dispositions de l'article 20.1 intitulé « Tentative de règlement amiable des litiges »

Messieurs,

I. Sur la nullité du contrat de franchise

Par acte sous seings privés du 05 octobre 2020, la société Team Bordeaux Nord (ci-après la Société) a conclu un contrat de franchise avec la société Team France pour l'exploitation d'une agence immobilière sous enseigne Keller Williams (ci-après « KW ») à Bordeaux.

Les principales conditions financières du contrat étaient fixées comme suit :

- Redevance initiale forfaitaire : 60.000 €
- Redevance de franchise : 10 %

J'ai réalisé avec mes associés les investissements suivants :

- Apports en fonds propres : 326 500 euros
- Emprunts : 268 000 euros + 96 600 euros + 87 000 euros

Je me suis engagé sur la base de chiffres prévisionnels établis en coordination avec Grant Thornton et Team France, prévisionnels particulièrement attractifs comme il ressort du tableau suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
CA	749 K€	2 322 k€	3 450 k€	4 582 k€	5 417 k€
Résultat	-355 K€	43 k€	306 k€	463 k€	578 k€

Les griefs émis à l'encontre de Team France sont les suivants :

- J'estime avoir été lourdement trompé par Team France sur la rentabilité du concept « Keller Williams » ;
- J'estime avoir été lourdement trompé par Team France sur la difficulté de recruter des agents et le fort turn-over ;
- J'estime avoir été lourdement trompé par Team France sur les charges d'un Market center (loyer et masse salariale) qui sont disproportionnées avec la rentabilité réelle du concept ;

La Société a enregistré les chiffres suivants :

	Année 1	Année 2	Année 3
CA	102 k€	857 k€	1 101 k€
Résultat	-253 k€	-158k€	-134 k€

La nullité est encourue à un double titre : existence d'un vice du consentement d'une part (a) ; absence de véritable contrepartie d'autre part (b).

a) <u>L'existence d'un vice du consentement</u>

En droit,

L'article 1112-1 du Code civil dispose :

> « *Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* ». Le dernier alinéa du même texte dispose que « *outre la responsabilité de celui qui était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et s.* ».

L'article 1130 du même Code précise :

> « *L'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné* ».

L'article 1131 ajoute :

> « *Les vices du consentement sont une cause de nullité relative du contrat* ».

L'article 1137 dispose :

> « *Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre partie par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie* ».

Enfin, l'article 1139 indique :

« L'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable ; elle est une cause de nullité alors même qu'elle porterait sur la valeur de la prestation ou sur un simple motif du contrat ».

Afin de permettre au candidat à l'intégration d'un réseau de distribution de s'engager en pleine connaissance de cause, le Code de commerce prévoit de son côté une obligation d'information à la charge du franchiseur dans les termes suivants :

- D'une part, l'article L. 330-3 dispose que « toute personne qui met à la disposition d'une autre personne un nom commercial, une marque ou une enseigne, en exigeant d'elle un engagement d'exclusivité ou de quasi-exclusivité pour l'exercice de son activité, est tenue, préalablement à la signature de tout contrat conclu dans l'intérêt commun des deux parties, de fournir à l'autre partie *un document donnant des informations sincères, qui lui permette de s'engager en connaissance de cause. Ce document (...) précise notamment, l'ancienneté et l'expérience de l'entreprise, l'état et les perspectives de développement du marché concerné, l'importance du réseau d'exploitants,* la durée, les conditions de renouvellement, de résiliation et de cession du contrat ainsi que le champ des exclusivités ».

- D'autre part, l'article R. 330-1 du même Code de commerce précise que « le document prévu au premier alinéa de l'article L. 330-3 contient les informations suivantes (...) : 4° La date de la création de l'entreprise avec *un rappel des principales étapes de son évolution, y compris celle du réseau d'exploitants, s'il y a lieu, ainsi que toutes indications permettant d'apprécier l'expérience professionnelle acquise par l'exploitant ou par les dirigeants.* Les informations mentionnées à l'alinéa précédent peuvent ne porter que sur les cinq dernières années qui précèdent celle de la remise du document. Elles doivent être complétées par *une présentation de l'état général et local du marché des produits ou services devant faire l'objet du contrat et des perspectives de développement de ce marché ;* (...) 5° Une présentation du réseau d'exploitants qui comporte : a) La liste des entreprises qui en font partie avec l'indication pour chacune d'elles du mode d'exploitation convenu ; b) L'adresse des entreprises établies en France avec lesquelles la personne qui propose le contrat est liée par des contrats de même nature que celui dont la conclusion est envisagée ; la date de conclusion ou de renouvellement de ces contrats est précisée (...) ; 6° L'indication de la durée du contrat proposé, des conditions de renouvellement, de résiliation et de cession, ainsi que le champ des exclusivités. *Le document précise, en outre, la nature et le montant des dépenses et investissements spécifiques à l'enseigne ou à la marque que la personne destinataire du projet de contrat engage avant de commencer l'exploitation* ».

Par ailleurs, toujours dans le but de protéger les candidats à l'intégration d'un réseau de distribution, la Cour de cassation admet qu'un contrat de distribution puisse être annulé sur le fondement d'une erreur sur la rentabilité de l'activité entreprise[1], dès lors que les perspectives de rentabilité participent de la substance d'un contrat de franchise.

Or en l'espèce,

Les prévisionnels établis en collaboration avec le cabinet Grant Thornton et Team France se sont avérés exagérément optimistes comme cela a été rappelé ci-avant.

---

[1] Com., 4 oct. 2011, n° 10-20.956.- V. aussi Com., 12 juin 2012, n° 11-19.047 : « Et attendu, en dernier lieu, qu'ayant retenu que les chiffres prévisionnels contenus dans ce document, fournis par le franchiseur, sont exagérément optimistes au regard de l'écart très important qu'ils présentent avec les chiffres d'affaires réalisés par la société Chrysalide, à laquelle il n'est reproché aucune faute de gestion, et relevé que ces données portent sur la substance même du contrat de franchise, pour lequel l'espérance de gain est déterminante, *la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'effectuer une recherche que ces appréciations souveraines rendaient inopérantes, et qui a fait ressortir le caractère déterminant des chiffres communiqués, a caractérisé le vice du consentement qu'elle a retenu pour prononcer l'annulation du contrat* ».

Le contrat de franchise contractualise ces prévisionnels dans la mesure où l'article 2.01, c) du contrat de franchise stipule que « *Le Master Franchisé, pendant la durée du présent Contrat dans l'hypothèse où le Franchisé n'atteindrait pas les 75 % du chiffre d'affaires mentionné dans les comptes d'exploitation prévisionnels sur 3 ans, établis par le Franchisé avant le début d'activité, ou, après la troisième année, 75 % du chiffre d'affaires réalisé au cours de la troisième année* ».

L'écart entre les chiffres prévisionnels (remis à moi comme aux autres candidats à la franchise) et les chiffres réalisés par la Société est abyssal.

Team France aurait dû faire preuve de la plus grande prudence compte-tenu des chiffres enregistrés par les premiers Market center, notamment celui de Boulogne Billancourt et de Lyon que vous vous êtes bien gardés de me communiquer.

Il est évident que si j'avais eu communication des piètres chiffres (CA et résultats) enregistrés par les premiers MC, jamais je ne me serais engagé dans le réseau Keller Williams.

L'analyse des chiffres des MC, succursales comme franchisés, témoigne du manque de rentabilité chronique du concept, de la création du réseau à aujourd'hui.

L'échec commercial et financier est connu de vous depuis l'origine.

L'erreur sur la rentabilité de l'activité entreprise par ma société est donc manifeste et justifie à elle seule le prononcé de la nullité du contrat de franchise.

Une telle nullité s'impose aussi au regard de l'absence totale de véritable contrepartie de ce contrat.

b) <u>L'absence de contrepartie du contrat litigieux</u>

En droit,

L'article 1169 du Code civil dispose :

> « *Un contrat à titre onéreux est nul lorsque, au moment de sa formation, la contrepartie convenue au profit de celui qui s'engage est illusoire ou dérisoire* ».

Il est au surplus constant que le contrat de franchise est défini comme « *un contrat synallagmatique à exécution successive par lequel une entreprise dénommée franchiseur confère à une ou plusieurs autres entreprises dénommées franchisées le droit de réitérer, sous l'enseigne du franchiseur, à l'aide de ses signes de ralliement de la clientèle et de son assistance continue, le système de gestion préalablement expérimenté par le franchiseur et devant, grâce à l'avantage concurrentiel qu'il procure, raisonnablement permettre à un franchisé diligent de faire des affaires profitables* »[2].

De sorte qu'un contrat de franchise qui ne met pas à disposition du franchisé un savoir-faire éprouvé est nul et non avenu.

Il a par exemple été jugé récemment qu'un contrat de franchise encourt la nullité au motif que le franchiseur ne disposait pas d'un savoir-faire éprouvé et expérimenté avec succès dans la mesure où il ne justifiait ni d'une exploitation bénéficiaire avant la création du réseau ni d'une expérimentation dans des sites situés hors de la région parisienne[3].

Au reste, « le franchiseur doit permettre au candidat à la franchise de s'engager en pleine connaissance

---

[2] Chambéry, ch. civ., 1e sect., 9 oct. 2018, n° RG 16/02631. – DÉJÀ : Toulouse, ch. 2, sect. 2, 25 mai 2004, *JurisData* 2004-247226.

[3] Paris, Pôle 5, ch. 4, 28 mars 2012, *JurisData* 2012-031896 – AUSSI : Chambéry, 31 mars 2015, n° 13/02706, *AJCA* 2015. 333, obs. O. Ancelin et F. de Bakker.

de cause » et « doit ainsi démontrer que lui-même a réussi à générer une activité profitable et que celle-ci est reproductible grâce au savoir-faire spécifique qu'il a mis en place, et ce, dans le secteur concédé au franchisé »[4].

Or en l'espèce,

Team France n'a transmis aucun savoir-faire qui ait été véritablement éprouvé auparavant sur le marché français.

Le problème de rentabilité subi par la Société est structurel et tient à plusieurs facteurs exclusivement liés au concept KW :

- **L'enseigne n'est pas connue :**

  Keller Williams ne jouit que d'une très faible visibilité et notoriété en France, incomparables avec celles des autres enseignes nationales. Ainsi, une étude de notoriété de 13 enseignes attribue entre 63 et 88 % aux enseignes Century 21, Laforêt, Orpi, IAD, Guy Hoquet et Foncia et entre 11 et 35 % à cinq autres enseignes nationales. L'enseigne KW enregistre quant à elle un taux limité à 2 %. Malgré ce taux extrêmement bas, la Master Franchise ne réalise aucune publicité nationale et se cantonne à communiquer sur les réseaux sociaux via des spots vidéos générant du « putaclic ».

- **Les charges sont excessives :**

  - La masse salariale est disproportionnée dans la mesure où le Master-Franchisé impose contractuellement la présence au moins des 5 personnes suivantes :

    - 1 operating Principal (OP) ou directeur
    - Team leader (TL)
    - Productivity Coach
    - Market Center Administrator (MCA)
    - Director Of First Impression (DOFI).

    Or, la masse salariale étant la première source de coûts fixes, l'emploi à temps plein de ces 5 personnes constitue un facteur significatif d'élévation du point mort d'exploitation. En outre, le loyer est beaucoup trop élevé, ce niveau s'expliquant basiquement par la superficie des locaux censés permettre l'accueil du nombre d'agents visé à la troisième année d'activité selon le modèle de KW.

- **Le concept n'est pas adapté :**

  Il est incontestable que KW ne correspond pas aux deux modèles traditionnels que l'on rencontre sur le marché immobilier en France :

  - les agences traditionnelles que KW nomme le modèle « dépendant » (que sont les agences franchisées des réseaux Century 21, Guy Hoquet (etc.) et également un grand nombre d'agences indépendantes) ;

---

[4] Chambéry, ch. civ., 1e sect., 9 oct. 2018, n° RG 16/02631.

- les réseaux de mandataires que KW nomme le modèle « indépendant » (tels que les réseaux I@D, Safti, etc.).

Le modèle KW ne correspond pas aux agents qui évoluent au sein des agences « traditionnelles » aux motifs que :

- Ces agents sont soit des salariés soumis à un lien de subordination, soit des agents commerciaux sous un lien de dépendance économique ;
- Ils ne développent pas de compétences entrepreneuriales ;
- Ils ne développent pas leur propre base de clientèle ;
- Ils développent peu de compétences commerciales (prospection et démarchage commercial) ;
- Ils compensent leur manque de notoriété individuelle par la notoriété de la marque.

Le modèle KW ne correspond pas davantage aux agents qui évoluent au sein des réseaux « mandataires » :

- Il s'agit d'un pur modèle d'entrepreneurs, travaillant sans local, devant développer leur propre base de clients, leur propre notoriété aux côtés de celle de la marque ;
- Ils disposent d'une stratégie d'honoraires facturés aux clients vendeurs et acquéreurs plus compétitive et agressive, en raison des coûts de structure largement plus faibles ;
- Les agents performeurs bénéficient d'une politique de commissionnement largement plus favorable (de 69% à 90%).

Ces différences notables expliquent que la très grande majorité des agents évoluant dans les agences traditionnelles ou dans les réseaux de mandataires ne sont pas intéressés par le modèle KW ou s'en détournent rapidement. C'est la raison pour laquelle la Société a éprouvé les plus grandes difficultés à mettre en place une équipe suffisante et pérenne.
L'absence de compétitivité du modèle KW se retrouve encore dans le système de cooptation (Growth Share) qui est de 1 % dans le réseau KW et de 7 % dans le réseau IAD sur le premier niveau de l'arbre de cooptation. Cela explique que les performeurs n'aient aucun intérêt à quitter un arbre conséquent et une rémunération conséquente pour rejoindre le réseau KW.

La situation du réseau suffit d'ailleurs à le montrer : l'importation du concept KW est un échec total, indépendant des efforts déployés par mes soins, comme par les franchisés.

Les chiffres du premier franchisé et du Market Center exploité par le directeur général du réseau KW ont déjà révélé cette déficience.

L'analyse des chiffres du réseau permet de constater :

- des taux de perte d'agents recrutés très significatifs et observés en continu ;
- des réalisations commerciales sans commune mesure avec les objectifs stipulés par KW.

Toutes les conséquences doivent ainsi être tirées de la nullité du contrat de franchise litigieux.

2. A titre subsidiaire, sur la résolution du contrat

Team France a manqué aux obligations que sa qualité de franchiseur mettait à sa charge (1). Toutes les conséquences doivent en être tirées au profit des concluants (2).

1 – Sur la caractérisation des fautes de Team France

En droit,

Le contrat de franchise est un contrat de réitération.

C'est dire qu'il implique par essence la transmission d'un avantage concurrentiel de la part de Team France au profit de la Société.

Ce même contrat lui interdit au surplus d'entraver la rentabilité de l'activité de la Société.

- **Sur l'obligation de transmettre un avantage concurrentiel**

Que le contrat de franchise oblige le franchiseur à transmettre un avantage concurrentiel au franchisé, cela ressort de sa définition même, telle qu'elle résulte non seulement de la doctrine[5], mais aussi de la jurisprudence[6] :

> *« Le contrat de franchise est un contrat synallagmatique à exécution successive par lequel une entreprise dénommée franchiseur confère à une ou plusieurs autres entreprises dénommées franchisées le droit de réitérer, sous l'enseigne du franchiseur, à l'aide de ses signes de ralliement de la clientèle et de son assistance continue, le système de gestion préalablement expérimenté par le franchiseur et devant, grâce à l'avantage concurrentiel qu'il procure, raisonnablement permettre à un franchisé diligent de faire des affaires profitables ».*

Au nom de cette exigence, la Cour de cassation vérifie si la formation dispensée par le franchiseur était suffisamment précise afin d'assurer la transmission d'un véritable avantage concurrentiel au franchisé, comme en atteste le principal attendu d'un arrêt rendu le 10 décembre 2013 par la chambre commerciale de la Haute juridiction[7] :

> *« Mais attendu, en premier lieu, que l'arrêt retient que le franchiseur a remis à M. X... et à la société FL conseil un « manuel opératoire », qui détaille les étapes de création de la société, l'obligation de détention des cartes professionnelles, les démarches bancaires, les recommandations concernant les assurances, des conseils concernant l'aménagement du local et l'ouverture de l'agence, un second fascicule traitant de la formation du franchisé sur la « mécanique » fiscale, les placements financiers, les produits financiers, les produits immobiliers, la méthodologie de vente, les procédures de prévente avec prise d'option, réservation, l'outil logiciel « Top Invest », les procédures de post-vente, le « back office » Robien et le « back office » LMP ; qu'il relève encore la remise d'une méthode commerciale originale particulièrement détaillée de plus de cinquante pages et celle d'un logiciel contenant les procédures à suivre, résultant directement de l'expérience acquise par le réseau Coff ; qu'il en déduit que par la communication aux franchisés des informations détaillées portant sur l'ensemble des produits en placement financier et immobilier, ces derniers avaient acquis un enseignement et une connaissance exhaustive et approfondie du métier de ventes de biens mobiliers ou immobiliers visant à la défiscalisation ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations souveraines, la cour d'appel qui a ainsi fait ressortir l'existence d'un avantage concurrentiel et l'originalité du savoir-faire transmis, a légalement justifié sa décision ».*

Un auteur l'exprime très justement : les connaissances transmises au franchisé « *doivent conférer un avantage économique, plus précisément un avantage concurrentiel* »[8].

Par définition, le franchiseur est le spécialiste de son concept, de son savoir-faire et de son réseau. En

---

[5] J.-M. Leloup, La franchise. Droit et pratique, éd. Delmas, 2e éd., 1991, p. 26.- voir aussi Ph. le Tourneau, *Les contrats de franchisage*, 2e éd. Litec, 2007, p. 217.

[6] CA Chambéry, ch. civ., 1e sect., 9 oct. 2018, RG n° 16/02631.- voir aussi déjà CA Toulouse, ch. 2, sect. 2, 25 mai 2004, JurisData n° 247226.- TGI Bressuire, 19 juin 1973, D. 1974, 105, note A. Bories.

[7] Com., 10 déc. 2013, n° 12-23.115.- voir aussi CA Paris, Pôle 5, ch. 4, 28 mars 2012, Juris-Data n° 2012-031896.

[8] Ph. le Tourneau, Les contrats de franchisage, 2ème édition, 2017, Litec, p. 217.

sa qualité d'expert disposant d'informations et de moyens d'action qui ne sont pas en possession de ses franchisés, il détient des compétences sans pareil pour gérer et exploiter son concept au mieux des intérêts des membres de son réseau, et de la manière qui leur soit la plus profitable.

Il est donc tenu de :

- faire des campagnes de communication adaptées à la spécificité de son concept et des produits qu'il commercialise, et profitables à ses franchisés ;
- répondre sans délais aux attentes légitimes de ses franchisés (livraisons sans retard de produits conformes aux commandes des franchisés, fournitures sans délai de chiffres et informations économiques et juridiques utiles à une exploitation efficace des différents points de vente de son réseau, etc.).

De manière plus générale, il lui appartient de mettre ses compétences au service de la rentabilité de son réseau et des points de vente de ses franchisés, notamment en mettant ces derniers en situation de bénéficier d'un avantage concurrentiel réel sur le marché.
L'exigence de transmission d'un avantage concurrentiel fonde d'ailleurs l'obligation d'assistance qui pèse sur le franchiseur tout au long de l'exécution du contrat de franchise.

Un spécialiste l'a bien expliqué : « *la franchise entraîne une obligation permanente d'information et d'assistance du franchisé. Franchiser c'est réitérer une réussite, mais c'est aussi maintenir cette réussite tout au long du contrat : une vraie franchise implique une assistance permanente et régulière au franchisé, non pas une recette, non pas un procédé, mais une réussite* »[9].

C'est précisément la raison pour laquelle l'assistance est une obligation essentielle et naturelle en matière de franchise. Peu importe que le contrat ne l'ait pas stipulée, il s'agit d'une suite que la nature de ce contrat implique[10].

Le franchiseur ne saurait se limiter à assurer la « *fourniture des moyens de la réussite* » en développant des signes distinctifs et un savoir-faire dans la commercialisation des produits ou des services ; il doit encore s'assurer du « *développement de la réussite* », notamment en fournissant une assistance effective à chaque Franchisé : le Franchiseur est ainsi tenu d'une « *obligation d'assistance au stade de la mise en œuvre du savoir-faire* »[11].

A compter de l'ouverture de l'établissement commercial du franchisé, les obligations du Franchiseur se prolongent par une assistance technique et commerciale continue qu'il se doit de fournir à son partenaire durant toute la durée du contrat[12].

Le franchiseur qui manque à cette obligation s'expose au prononcé de la résolution du contrat à ses torts[13] et/ou à l'indemnisation des préjudices subis par le franchisé[14].

Étant précisé que l'obligation d'assistance revêt une double dimension, technique et commerciale, susceptible de se décliner en une multitude de devoirs à la charge du franchiseur :

---

[9] Jean-Marie Leloup, *La Franchise*, 4e éd., Delmas, n° 380, p. 63.
[10] C. civ., art. 1194.- En ce sens, voir CA Paris, ch. 5, sect. A, 5 juill. 2006, JurisData 312416 : « *l'assistance donnée à son franchisé est une des obligations essentielles du franchiseur indépendamment de toute stipulation contractuelle spécifique* ».- Voir aussi Com., 8 juillet 1997, pourvoi n° 95-17.232.
[11] D. Ferrier, *Droit de la distribution*, LexisNexis, 6e éd., 2012, n° 700 et s., p. 357 et s., et spéc. n° 706, p. 359.
[12] Ph. Le Tourneau et M. Zoïa, *Jurisc. Contrats - Distribution*, Fasc. 1050 "*Franchisage*", 2011, n° 108.
[13] Com., 27 janvier 1998, pourvoi n° 95-13.600.
[14] Com., 21 janvier 2004, pourvoi n° 02-16.866.

- fourniture de conseils, d'avis et de mises en garde, dans tous les domaines (commerciaux, techniques, publicitaires, de gestion, juridiques, fiscaux, etc.) ;
- formation continue des franchisés et de leur personnel ;
- obligation de suivi individualisé de chaque franchisé, les simples visites effectuées chez le Franchisé s'avérant à cet égard insuffisantes[15].

■ **Sur l'interdiction d'entraver la rentabilité du franchisé**

Le franchiseur est tenu de mettre son franchisé en mesure de développer une activité rentable.

Il s'agit là aussi bien d'une suite naturelle du contrat de franchise au sens de l'article 1194 du Code civil, que d'une manifestation de l'exigence de bonne foi au sens de l'article 1104 du même code.

Positivement, l'exigence de bonne foi se traduit en effet par une « *obligation de coopération entre les parties* »[16].

Ainsi qu'on l'a fait observer, « *le débiteur doit répondre à la confiance de son créancier en offrant d'exécuter de la façon la plus utile possible : "s'obliger à faire quelque chose, c'est s'obliger à le faire utilement". Aujourd'hui, plus que jamais, exécuter loyalement, c'est exécuter en donnant à sa prestation la plus grande efficacité possible* »[17].

L'article 1 : 202 des Principes de droit européen des contrats le prévoit clairement : « *chaque partie doit à l'autre une collaboration qui permette au contrat de produire son plein effet* »).

Ainsi, chaque partie « *doit faciliter à son débiteur l'exécution de ses obligations en lui procurant toute la collaboration nécessaire* »[18].
En outre, les parties sont tenues d'un devoir de « *cohérence* » qui les empêche d'adopter « *un comportement contraire à son attitude antérieure* »[19]. L'article 1-8 des Principes Unidroit prévoit d'ailleurs qu' « *une partie ne peut agir en contradiction avec une attente qu'elle a suscitée chez l'autre partie lorsque cette dernière a cru raisonnablement à cette attente et a agi en conséquence à son désavantage* ».

Or en l'espèce,

Les manquements de Team-France à ses obligations sont d'un degré de gravité tel qu'elles compromettent nécessairement le maintien du contrat de franchise litigieux :

- Absence de transmission d'un savoir-faire éprouvé ;

- Absence de transmission d'un concept rentable ;

- Absence de mesures concrètes d'assistance alors même que les difficultés rencontrées par la Société étaient visibles et dénoncées ;

- Absence totale d'actions publicitaires d'envergure afin de pallier le déficit de notoriété de l'enseigne KW sur le marché français ;

---

[15] CA Paris, 5 juillet 2006, précit.
[16] v. J. Mestre, *D'une exigence de bonne foi à un esprit de collaboration*, *RTD civ.* 1986, p. 101, Y. Picod, *L'obligation de coopération dans l'exécution du contrat*, *JCP* 1988, éd. G, I, 3318, Y. Picod, *Juriscl. civ.*, Art. 1134 et 1135, n° 44.
[17] Y. Picod, *Juriscl. civ.*, Art. 1134 et 1135, 2013, n° 39.
[18] Y. Picod, *Juriscl. civ.*, Art. 1134 et 1135, n° 49 et 50.
[19] Y. Picod, *Juriscl. civ.*, Art. 1134 et 1135, n° 91.

En somme, tous les fondamentaux de la franchise ont été reniés par Team France qui n'a gardé de cette technique de distribution que les éléments financiers susceptibles de lui profiter.

En conclusion sur ce point,

Les fautes imputables à Team France rendent intolérables le maintien du contrat.

Toutes les conséquences doivent en être tirées au profit de la Société.

<u>En conclusion</u> : Par le présent courrier, la Société notifie à effet immédiat à Team France la nullité du contrat de franchise et à défaut de la résolution du contrat aux torts de Team France.

3. Sur la mise en œuvre des dispositions de l'article 20.01 du contrat de franchise

*« **20. Litiges***

20.01 <u>Tentative de règlement amiable des litiges</u>

Avant d'engager une procédure d'arbitrage ou toute autre procédure judiciaire, la partie ayant l'intention d'engager cette procédure devra notifier à l'autre partie ses griefs. Dans les quinze (15) jours ouvrables de cette notification, un membre de la direction générale du Master-Franchisé et le Directeur se rencontreront au siège du Master-Franchisé pour au minimum deux (2) journées de huit (8) heures pour tenter de résoudre le différend à l'amiable. Si cette tentative de résolution du différend s'avère infructueuse, chacune des parties pourra entamer une procédure d'arbitrage conformément à l'article 20.02 « Arbitrage ».

20.02. <u>Arbitrage</u>

Dans l'hypothèse où les parties n'auraient pas trouvé de solution amiable au différend qui les oppose, chacune d'elle pourra saisir le Tribunal arbitral dans les conditions qui suivent. Le Franchisé se porte fort des stipulations visées au présent article 20.02 « Arbitrage » par les membres de son Groupe.

(1) Tous les désaccords, différends ou réclamations survenant entre le Master-Franchisé, ses sociétés liées et leurs associés, dirigeants, mandataires et/ou salariés, et quelque personne que ce soit faisant partie du Groupe du Franchisé, seront réglés exclusivement par la voie d'une procédure d'arbitrage soumise à l'Association Française d'Arbitrage. Cet arbitrage sera mené par un arbitre unique, désigné conformément au règlement de l'Association Française d'Arbitrage et se déroulera dans un lieu désigné par l'Arbitre au sein du Territoire.

(2) L'arbitre pourra attribuer ou inclure dans sa sentence arbitrale toute réparation qu'il juge appropriée aux circonstances.

(3) La sentence de l'arbitre sera définitive et contraignante pour toutes les parties qui pourront solliciter l'exequatur en vue de son exécution forcée. Seuls le Master-Franchisé (et/ou ses Sociétés liées, et leurs associés, dirigeants, et salariés respectifs) et les membres du Groupe du Franchisé peuvent être parties à la procédure d'arbitrage décrite au présent article.

(4) Nonobstant toute clause contraire stipulée au présent article, le Master-Franchisé et le Franchisé peuvent saisir les Tribunaux pour obtenir les mesures suivantes : a) ordonnance de non-communication provisoire ou permanente ; b) mesure injonctive ou conservatoire provisoire ou permanente ; et c) l'exécution forcée d'une

quelconque obligation découlant du présent Contrat. Les stipulations visées au présent article resteront en vigueur et continueront de produire leurs effets après la cessation du présent Contrat ».

Nous avons d'ores et déjà tenté de régler amiablement notre différend dans le cadre de la procédure de mandat ad hoc initiée sous l'égide du tribunal de commerce de Bordeaux.

Ainsi qu'en fait foi le courrier adressé par Maître Marc Dufranc le 2 mai dernier, Team France n'a pas respecté ses engagements en ne nous présentant pas, comme elle s'y était engagée, un candidat repreneur. De votre fait, le litige qui nous oppose n'a pu se régler amiablement dans le cadre de cette procédure du seul fait de Team France.

Par le présent courrier, je vous demande d'organiser sans délai et au maximum dans un délai de 15 jours ouvrables à compter de la réception du présent courriel, un rendez-vous au siège de Team France conformément aux dispositions de l'article 20.01 du contrat de franchise.

A défaut de solution amiable dans ce délai de 15 jours ouvrables que je n'accepterai pas de proroger, je vous informe que je saisirai l'Association Française d'Arbitrage afin de demander la réparation de l'entier préjudice subi par la Société et par moi-même à titre personnel.

4. **Sur la nécessité de placer la Société en liquidation judiciaire à défaut de règlement amiable du litige**

Je vous informe qu'à défaut de solution concrète et loyale dans le délai de 15 jours précité, je serai contraint de placer la Société en liquidation judiciaire, tout redressement étant inenvisageable comme vous le savez parfaitement.

Team France en portera l'entière responsabilité.

Cordialement

Raphaël MEYFRET

LA POSTE

RECOMMANDÉ AVEC AR

Numéro de l'envoi : **1A 214 340 2679 4**

EXPÉDITEUR

DESTINATAIRE

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

3 modes d'accès direct à l'information de distribution :

- **Par SMS** : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS)
- **Sur internet** : www.laposte.fr/consultation gratuite hors coût de connexion).
- **Par téléphone** :
  - Pour les particuliers, composer le **3631** (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h30 à 18h et le samedi de 8h30 à 13h.
  - Pour les professionnels, composer le **3634** (numéro non surtaxé) : du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € ☐ 153 € ☐ 458 € ☐

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne : consultez www.laposte.fr

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

CAISSE D'EPARGNE
Aquitaine Poitou-Charentes

SCP AVOCAGIR
12
Pièce n°

PLAN DE REMBOURSEMENT

TABLEAU D'AMORTISSEMENT AU 19/06/2023. Les montants et la durée du prêt mentionnés dans ce tableau ne tiennent pas compte des futures variations du/des indices retenus pour l'application de la révision du taux et/ou du montant de l'échéance. A compter de la date de la prochaine révision, ils sont communiqués à titre indicatif.

CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES

BORDEAUX

P.C.M. EQUIP TFIXE ECH CONSTANTE

Client : 102300269 TEAM BORDEAUX NORD — **Montant du prêt : 268 000,00 EUR**

N° de crédit : 038805G / 13335 — **Durée du prêt : 84 Mois**

Phase Préfinancement, Durée 12 Mois
Taux 0,9000% P

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0001	02/12/2020	8 814,67	0,00	0,00	268 000,00	8 814,67	0,00	0,00
0002	05/12/2020	0,00	0,00	0,00	268 000,00	0,00	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **0,00**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0003	05/01/2021	85,49	0,00	0,00	268 000,00	85,49	0,00	0,00
0004	05/02/2021	138,07	0,00	60,35	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0005	05/03/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0006	05/04/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0007	05/05/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0008	05/06/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0009	05/07/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0010	05/08/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0011	05/09/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0012	05/10/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0013	05/11/2021	190,87	0,00	113,15	268 000,00	77,72	0,00	0,00
0014	05/12/2021	199,65	0,00	121,93	268 000,00	77,72	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **1 200,63**

Phase Amortissement, Durée 84 Mois
Taux 0,9000% P

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0015	05/01/2022	3 370,95	3 092,23	201,00	264 907,77	77,72	0,00	0,00
0016	05/02/2022	3 370,95	3 094,55	198,68	261 813,22	77,72	0,00	0,00
0017	05/03/2022	3 370,95	3 096,87	196,36	258 716,35	77,72	0,00	0,00
0018	05/04/2022	3 370,95	3 099,19	194,04	255 617,16	77,72	0,00	0,00
0019	05/05/2022	3 370,95	3 101,52	191,71	252 515,64	77,72	0,00	0,00
0020	05/06/2022	3 370,95	3 103,84	189,39	249 411,80	77,72	0,00	0,00
0021	05/07/2022	3 370,95	3 106,17	187,06	246 305,63	77,72	0,00	0,00
0022	05/08/2022	3 370,95	3 108,50	184,73	243 197,13	77,72	0,00	0,00
0023	05/09/2022	3 370,95	3 110,83	182,40	240 086,30	77,72	0,00	0,00
0024	05/10/2022	3 370,95	3 113,17	180,06	236 973,13	77,72	0,00	0,00
0025	05/11/2022	3 370,95	3 115,50	177,73	233 857,63	77,72	0,00	0,00
0026	05/12/2022	3 370,95	3 117,84	175,39	230 739,79	77,72	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **2 258,55**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0027	05/01/2023	3 370,95	3 120,18	173,05	227 619,61	77,72	0,00	0,00
0028	05/02/2023	3 370,95	3 122,52	170,71	224 497,09	77,72	0,00	0,00
0029	05/03/2023	3 370,95	3 124,86	168,37	221 372,23	77,72	0,00	0,00
0030	05/04/2023	3 370,95	3 127,20	166,03	218 245,03	77,72	0,00	0,00
0031	05/05/2023	3 370,95	3 129,55	163,68	215 115,48	77,72	0,00	0,00
0032	05/06/2023	3 370,95	3 131,89	161,34	211 983,59	77,72	0,00	0,00
0033	05/07/2023	3 370,95	3 134,24	158,99	208 849,35	77,72	0,00	0,00
0034	05/08/2023	3 370,95	3 136,59	156,64	205 712,76	77,72	0,00	0,00
0035	05/09/2023	3 370,95	3 138,95	154,28	202 573,81	77,72	0,00	0,00

Ce document ne constitue pas une facture.

Imprimé le : 19/06/2023 10:03:07

CAISSE D'EPARGNE
Aquitaine Poitou-Charentes

PLAN DE REMBOURSEMENT

0036	05/10/2023	3 370,95	3 141,30	151,93	199 432,51	77,72	0,00	0,00
0037	05/11/2023	3 370,95	3 143,66	149,57	196 288,85	77,72	0,00	0,00
0038	05/12/2023	3 370,95	3 146,01	147,22	193 142,84	77,72	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **1 921,81**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0039	05/01/2024	3 370,95	3 148,37	144,86	189 994,47	77,72	0,00	0,00
0040	05/02/2024	3 370,95	3 150,73	142,50	186 843,74	77,72	0,00	0,00
0041	05/03/2024	3 370,95	3 153,10	140,13	183 690,64	77,72	0,00	0,00
0042	05/04/2024	3 370,95	3 155,46	137,77	180 535,18	77,72	0,00	0,00
0043	05/05/2024	3 370,95	3 157,83	135,40	177 377,35	77,72	0,00	0,00
0044	05/06/2024	3 370,95	3 160,20	133,03	174 217,15	77,72	0,00	0,00
0045	05/07/2024	3 370,95	3 162,57	130,66	171 054,58	77,72	0,00	0,00
0046	05/08/2024	3 370,95	3 164,94	128,29	167 889,64	77,72	0,00	0,00
0047	05/09/2024	3 370,95	3 167,31	125,92	164 722,33	77,72	0,00	0,00
0048	05/10/2024	3 370,95	3 169,69	123,54	161 552,64	77,72	0,00	0,00
0049	05/11/2024	3 370,95	3 172,07	121,16	158 380,57	77,72	0,00	0,00
0050	05/12/2024	3 370,95	3 174,44	118,79	155 206,13	77,72	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **1 582,05**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0051	05/01/2025	3 370,95	3 176,83	116,40	152 029,30	77,72	0,00	0,00
0052	05/02/2025	3 370,95	3 179,21	114,02	148 850,09	77,72	0,00	0,00
0053	05/03/2025	3 370,95	3 181,59	111,64	145 668,50	77,72	0,00	0,00
0054	05/04/2025	3 370,95	3 183,98	109,25	142 484,52	77,72	0,00	0,00
0055	05/05/2025	3 370,95	3 186,37	106,86	139 298,15	77,72	0,00	0,00
0056	05/06/2025	3 370,95	3 188,76	104,47	136 109,39	77,72	0,00	0,00
0057	05/07/2025	3 370,95	3 191,15	102,08	132 918,24	77,72	0,00	0,00
0058	05/08/2025	3 370,95	3 193,54	99,69	129 724,70	77,72	0,00	0,00
0059	05/09/2025	3 370,95	3 195,94	97,29	126 528,76	77,72	0,00	0,00
0060	05/10/2025	3 370,95	3 198,33	94,90	123 330,43	77,72	0,00	0,00
0061	05/11/2025	3 370,95	3 200,73	92,50	120 129,70	77,72	0,00	0,00
0062	05/12/2025	3 370,95	3 203,13	90,10	116 926,57	77,72	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **1 239,20**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0063	05/01/2026	3 370,95	3 205,54	87,69	113 721,03	77,72	0,00	0,00
0064	05/02/2026	3 370,95	3 207,94	85,29	110 513,09	77,72	0,00	0,00
0065	05/03/2026	3 370,95	3 210,35	82,88	107 302,74	77,72	0,00	0,00
0066	05/04/2026	3 370,95	3 212,75	80,48	104 089,99	77,72	0,00	0,00
0067	05/05/2026	3 370,95	3 215,16	78,07	100 874,83	77,72	0,00	0,00
0068	05/06/2026	3 370,95	3 217,57	75,66	97 657,26	77,72	0,00	0,00
0069	05/07/2026	3 370,95	3 219,99	73,24	94 437,27	77,72	0,00	0,00
0070	05/08/2026	3 370,95	3 222,40	70,83	91 214,87	77,72	0,00	0,00
0071	05/09/2026	3 370,95	3 224,82	68,41	87 990,05	77,72	0,00	0,00
0072	05/10/2026	3 370,95	3 227,24	65,99	84 762,81	77,72	0,00	0,00
0073	05/11/2026	3 370,95	3 229,66	63,57	81 533,15	77,72	0,00	0,00
0074	05/12/2026	3 370,95	3 232,08	61,15	78 301,07	77,72	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **893,26**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0075	05/01/2027	3 370,95	3 234,50	58,73	75 066,57	77,72	0,00	0,00
0076	05/02/2027	3 370,95	3 236,93	56,30	71 829,64	77,72	0,00	0,00
0077	05/03/2027	3 370,95	3 239,36	53,87	68 590,28	77,72	0,00	0,00
0078	05/04/2027	3 370,95	3 241,79	51,44	65 348,49	77,72	0,00	0,00
0079	05/05/2027	3 370,95	3 244,23	49,01	62 104,27	77,72	0,00	0,00
0080	05/06/2027	3 370,95	3 246,65	46,58	58 857,62	77,72	0,00	0,00
0081	05/07/2027	3 370,95	3 249,09	44,14	55 608,53	77,72	0,00	0,00
0082	05/08/2027	3 370,95	3 251,52	41,71	52 357,01	77,72	0,00	0,00
0083	05/09/2027	3 370,95	3 253,96	39,27	49 103,05	77,72	0,00	0,00
0084	05/10/2027	3 370,95	3 256,40	36,83	45 846,65	77,72	0,00	0,00
0085	05/11/2027	3 370,95	3 258,85	34,38	42 587,80	77,72	0,00	0,00
0086	05/12/2027	3 370,95	3 261,29	31,94	39 326,51	77,72	0,00	0,00

Ce document ne constitue pas une facture.

Imprimé le : 19/06/2023 10:03:07

CAISSE D'EPARGNE
Aquitaine Poitou-Charentes

PLAN DE REMBOURSEMENT

Total des intérêts de la période : **544,20**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0087	05/01/2028	3 370,95	3 263,74	29,49	36 062,77	77,72	0,00	0,00
0088	05/02/2028	3 370,95	3 266,18	27,05	32 796,59	77,72	0,00	0,00
0089	05/03/2028	3 370,95	3 268,63	24,60	29 527,96	77,72	0,00	0,00
0090	05/04/2028	3 370,95	3 271,08	22,15	26 256,88	77,72	0,00	0,00
0091	05/05/2028	3 370,95	3 273,54	19,69	22 983,34	77,72	0,00	0,00
0092	05/06/2028	3 370,95	3 275,99	17,24	19 707,35	77,72	0,00	0,00
0093	05/07/2028	3 370,95	3 278,45	14,78	16 428,90	77,72	0,00	0,00
0094	05/08/2028	3 370,95	3 280,91	12,32	13 147,99	77,72	0,00	0,00
0095	05/09/2028	3 370,95	3 283,37	9,86	9 864,62	77,72	0,00	0,00
0096	05/10/2028	3 370,95	3 285,83	7,40	6 578,79	77,72	0,00	0,00
0097	05/11/2028	3 370,95	3 288,30	4,93	3 290,49	77,72	0,00	0,00
0098	05/12/2028	3 370,95	3 290,49	2,74	0,00	77,72	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **192,25**

(*) Échéances de report, (>) échéances de RA

Renseignements remis à titre d'information ne pouvant revêtir, en aucun cas, un caractère contractuel.

CAISSE D'EPARGNE
ILE-DE-FRANCE

SCP AVOCAGIR
13
Pièce n°

PLAN DE REMBOURSEMENT

TABLEAU D'AMORTISSEMENT AU 17/06/2023. Les montants et la durée du prêt mentionnés dans ce tableau ne tiennent pas compte des futures variations du/des indices retenus pour l'application de la révision du taux et/ou du montant de l'échéance. A compter de la date de la prochaine révision, ils sont communiqués à titre indicatif.

CAISSE EPARGNE PREVOYANCE D ILE-DE-FRANCE

PARIS

AMORTISSEMENT PGE FONDS ETAT

Client : 070583188 KW MILLESIME — **Montant du prêt : 87 000,00 EUR**

N° de crédit : 5905492 / 17515 — **Durée du prêt : 72 Mois**

Phase Différé total, Durée 12 Mois
Taux 0,2500% P

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0001	01/05/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	18,12	0,00
0002	01/06/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	36,24	0,00
0003	01/07/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	54,36	0,00
0004	01/08/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	72,48	0,00
0005	01/09/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	90,60	0,00
0006	01/10/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	108,72	0,00
0007	01/11/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	126,84	0,00
0008	01/12/2020	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	144,96	0,00

Total des intérêts de la période : **0,00**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0009	01/01/2021	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	163,08	0,00
0010	01/02/2021	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	181,20	0,00
0011	01/03/2021	0,00	0,00	0,00	87 000,00	0,00	199,32	0,00
0012	01/04/2021	0,00	0,00	0,00	87 217,44	0,00	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **0,00**

Phase Amortissement, Durée 12 Mois
Taux 0,7300% P

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0013	01/05/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0014	01/06/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0015	01/07/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0016	01/08/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0017	01/09/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0018	01/10/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0019	01/11/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0020	01/12/2021	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **424,48**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0021	01/01/2022	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0022	01/02/2022	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0023	01/03/2022	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00
0024	01/04/2022	83,62	0,00	53,06	87 217,44	30,56	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **212,24**

Phase Amortissement, Durée 48 Mois
Taux 0,7300% P

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0025	01/05/2022	1 874,80	1 791,18	53,06	85 426,26	30,56	0,00	0,00

Ce document ne constitue pas une facture.

Imprimé le : 17/06/2023 15:31:19

CAISSE D'EPARGNE
ILE-DE-FRANCE

PLAN DE REMBOURSEMENT

0026	01/06/2022	1 874,80	1 792,[illegible]	51,97	83 633,99	30,56	0,00	0,00
0027	01/07/2022	1 874,80	1 793,[illegible]	50,88	81 840,63	30,56	0,00	0,00
0028	01/08/2022	1 874,80	1 794,[illegible]	49,79	80 046,18	30,56	0,00	0,00
0029	01/09/2022	1 874,80	1 795,[illegible]	48,69	78 250,63	30,56	0,00	0,00
0030	01/10/2022	1 874,80	1 796,[illegible]	47,60	76 453,99	30,56	0,00	0,00
0031	01/11/2022	1 874,80	1 797,[illegible]	46,51	74 656,26	30,56	0,00	0,00
0032	01/12/2022	1 874,80	1 798,[illegible]	45,42	72 857,44	30,56	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **393,92**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0033	01/01/2023	1 874,80	1 799,[illegible]	44,32	71 057,52	30,56	0,00	0,00
0034	01/02/2023	1 874,80	1 801,[illegible]	43,23	69 256,51	30,56	0,00	0,00
0035	01/03/2023	1 874,80	1 802,[illegible]	42,13	67 454,40	30,56	0,00	0,00
0036	01/04/2023	1 874,80	1 803,[illegible]	41,03	65 651,19	30,56	0,00	0,00
0037	01/05/2023	1 874,80	1 804,[illegible]	39,94	63 846,89	30,56	0,00	0,00
0038	01/06/2023	1 874,80	1 805,[illegible]	38,84	62 041,49	30,56	0,00	0,00
0039	01/07/2023	1 874,80	1 806,[illegible]	37,74	60 234,99	30,56	0,00	0,00
0040	01/08/2023	1 874,80	1 807,[illegible]	36,64	58 427,39	30,56	0,00	0,00
0041	01/09/2023	1 874,80	1 808,[illegible]	35,54	56 618,69	30,56	0,00	0,00
0042	01/10/2023	1 874,80	1 809,[illegible]	34,44	54 808,89	30,56	0,00	0,00
0043	01/11/2023	1 874,80	1 810,[illegible]	33,34	52 997,99	30,56	0,00	0,00
0044	01/12/2023	1 874,80	1 812,[illegible]	32,24	51 185,99	30,56	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **459,43**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0045	01/01/2024	1 874,80	1 813,[illegible]	31,14	49 372,89	30,56	0,00	0,00
0046	01/02/2024	1 874,80	1 814,[illegible]	30,04	47 558,69	30,56	0,00	0,00
0047	01/03/2024	1 874,80	1 815,[illegible]	28,93	45 743,38	30,56	0,00	0,00
0048	01/04/2024	1 874,80	1 816,[illegible]	27,83	43 926,97	30,56	0,00	0,00
0049	01/05/2024	1 874,80	1 817,[illegible]	26,72	42 109,45	30,56	0,00	0,00
0050	01/06/2024	1 874,80	1 818,[illegible]	25,62	40 290,83	30,56	0,00	0,00
0051	01/07/2024	1 874,80	1 819,[illegible]	24,51	38 471,10	30,56	0,00	0,00
0052	01/08/2024	1 874,80	1 820,[illegible]	23,40	36 650,26	30,56	0,00	0,00
0053	01/09/2024	1 874,80	1 821,[illegible]	22,30	34 828,32	30,56	0,00	0,00
0054	01/10/2024	1 874,80	1 823,05	21,19	33 005,27	30,56	0,00	0,00
0055	01/11/2024	1 874,80	1 824,16	20,08	31 181,11	30,56	0,00	0,00
0056	01/12/2024	1 874,80	1 825,27	18,97	29 355,84	30,56	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **300,73**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0057	01/01/2025	1 874,80	1 826,[illegible]	17,86	27 529,46	30,56	0,00	0,00
0058	01/02/2025	1 874,80	1 827,[illegible]	16,75	25 701,97	30,56	0,00	0,00
0059	01/03/2025	1 874,80	1 828,[illegible]	15,64	23 873,37	30,56	0,00	0,00
0060	01/04/2025	1 874,80	1 829,[illegible]	14,52	22 043,65	30,56	0,00	0,00
0061	01/05/2025	1 874,80	1 830,[illegible]	13,41	20 212,82	30,56	0,00	0,00
0062	01/06/2025	1 874,80	1 831,[illegible]	12,30	18 380,88	30,56	0,00	0,00
0063	01/07/2025	1 874,80	1 833,[illegible]	11,18	16 547,82	30,56	0,00	0,00
0064	01/08/2025	1 874,80	1 834,[illegible]	10,07	14 713,65	30,56	0,00	0,00
0065	01/09/2025	1 874,80	1 835,[illegible]	8,95	12 878,36	30,56	0,00	0,00
0066	01/10/2025	1 874,80	1 836,[illegible]	7,83	11 041,95	30,56	0,00	0,00
0067	01/11/2025	1 874,80	1 837,[illegible]	6,72	9 204,43	30,56	0,00	0,00
0068	01/12/2025	1 874,80	1 838,[illegible]	5,60	7 365,79	30,56	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **140,83**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0069	01/01/2026	1 874,80	1 839,[illegible]	4,48	5 526,03	30,56	0,00	0,00
0070	01/02/2026	1 874,80	1 840,[illegible]	3,36	3 685,15	30,56	0,00	0,00
0071	01/03/2026	1 874,80	1 842,00	2,24	1 843,15	30,56	0,00	0,00
0072	01/04/2026	1 874,80	1 843,15	1,09	0,00	30,56	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **11,17**

(*) Échéances de report, (>) échéances de R[illegible]

Ce document ne constitue pas une facture.

Imprimé le : 17/06/2023 15:31:19

CAISSE D'EPARGNE
ILE-DE-FRANCE

PLAN DE REMBOURSEMENT

Renseignements remis à titre d'information ne pouvant revêtir, en aucun cas, un caractère contractuel.

CAISSE D'EPARGNE
Aquitaine Poitou-Charentes

SCP AVOCAGIR
14
Pièce n°

PLAN DE REMBOURSEMENT

TABLEAU D'AMORTISSEMENT AU 19/06/2023. Les montants et la durée du prêt mentionnés dans ce tableau ne tiennent pas compte des futures variations du/des indices retenus pour l'application de la révision du taux et/ou du montant de l'échéance. A compter de la date de la prochaine révision, ils sont communiqués à titre indicatif.

CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES

BORDEAUX

AMORTISSEMENT PGE FONDS ETAT

Client : 102300269 TEAM BORDEAUX NORD — **Montant du prêt : 96 600,00 EUR**

N° de crédit : 073019G / 13335 — **Durée du prêt : 72 Mois**

Phase Différé total, Durée 12 Mois
Taux 0,2500% P

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0001	15/03/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	20,12	0,00
0002	15/04/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	40,24	0,00
0003	15/05/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	60,36	0,00
0004	15/06/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	80,48	0,00
0005	15/07/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	100,60	0,00
0006	15/08/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	120,72	0,00
0007	15/09/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	140,84	0,00
0008	15/10/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	160,96	0,00
0009	15/11/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	181,08	0,00
0010	15/12/2021	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	201,20	0,00

Total des intérêts de la période : **0,00**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0011	15/01/2022	0,00	0,00	0,00	96 600,00	0,00	221,32	0,00
0012	15/02/2022	0,00	0,00	0,00	96 841,44	0,00	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **0,00**

Phase Amortissement, Durée 60 Mois
Taux 0,7300% P

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0013	15/03/2022	1 672,26	1 585,24	58,91	95 256,20	28,11	0,00	0,00
0014	15/04/2022	1 672,26	1 586,20	57,95	93 670,00	28,11	0,00	0,00
0015	15/05/2022	1 672,26	1 587,17	56,98	92 082,83	28,11	0,00	0,00
0016	15/06/2022	1 672,26	1 588,13	56,02	90 494,70	28,11	0,00	0,00
0017	15/07/2022	1 672,26	1 589,10	55,05	88 905,60	28,11	0,00	0,00
0018	15/08/2022	1 672,26	1 590,07	54,08	87 315,53	28,11	0,00	0,00
0019	15/09/2022	1 672,26	1 591,03	53,12	85 724,50	28,11	0,00	0,00
0020	15/10/2022	1 672,26	1 592,00	52,15	84 132,50	28,11	0,00	0,00
0021	15/11/2022	1 672,26	1 592,97	51,18	82 539,53	28,11	0,00	0,00
0022	15/12/2022	1 672,26	1 593,94	50,21	80 945,59	28,11	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **545,65**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0023	15/01/2023	1 672,26	1 594,91	49,24	79 350,68	28,11	0,00	0,00
0024	15/02/2023	1 672,26	1 595,88	48,27	77 754,80	28,11	0,00	0,00
0025	15/03/2023	1 672,26	1 596,85	47,30	76 157,95	28,11	0,00	0,00
0026	15/04/2023	1 672,26	1 597,82	46,33	74 560,13	28,11	0,00	0,00
0027	15/05/2023	1 672,26	1 598,79	45,36	72 961,34	28,11	0,00	0,00
0028	15/06/2023	1 672,26	1 599,77	44,38	71 361,57	28,11	0,00	0,00
0029	15/07/2023	1 672,26	1 600,74	43,41	69 760,83	28,11	0,00	0,00
0030	15/08/2023	1 672,26	1 601,71	42,44	68 159,12	28,11	0,00	0,00
0031	15/09/2023	1 672,26	1 602,69	41,46	66 556,43	28,11	0,00	0,00
0032	15/10/2023	1 672,26	1 603,66	40,49	64 952,77	28,11	0,00	0,00
0033	15/11/2023	1 672,26	1 604,64	39,51	63 348,13	28,11	0,00	0,00
0034	15/12/2023	1 672,26	1 605,61	38,54	61 742,52	28,11	0,00	0,00

Ce document ne constitue pas une facture.

Imprimé le : 19/06/2023 10:02:01

CAISSE D'EPARGNE
Aquitaine Poitou-Charentes

PLAN DE REMBOURSEMENT

Total des intérêts de la période : **526,73**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0035	15/01/2024	1 672,26	1 606,69	37,56	60 135,93	28,11	0,00	0,00
0036	15/02/2024	1 672,26	1 607,67	36,58	58 528,36	28,11	0,00	0,00
0037	15/03/2024	1 672,26	1 608,65	35,60	56 919,81	28,11	0,00	0,00
0038	15/04/2024	1 672,26	1 609,63	34,63	55 310,29	28,11	0,00	0,00
0039	15/05/2024	1 672,26	1 610,60	33,65	53 699,79	28,11	0,00	0,00
0040	15/06/2024	1 672,26	1 611,48	32,67	52 088,31	28,11	0,00	0,00
0041	15/07/2024	1 672,26	1 612,46	31,69	50 475,85	28,11	0,00	0,00
0042	15/08/2024	1 672,26	1 613,44	30,71	48 862,41	28,11	0,00	0,00
0043	15/09/2024	1 672,26	1 614,43	29,72	47 247,98	28,11	0,00	0,00
0044	15/10/2024	1 672,26	1 615,41	28,74	45 632,57	28,11	0,00	0,00
0045	15/11/2024	1 672,26	1 616,39	27,76	44 016,18	28,11	0,00	0,00
0046	15/12/2024	1 672,26	1 617,37	26,78	42 398,81	28,11	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **386,09**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0047	15/01/2025	1 672,26	1 618,36	25,79	40 780,45	28,11	0,00	0,00
0048	15/02/2025	1 672,26	1 619,34	24,81	39 161,11	28,11	0,00	0,00
0049	15/03/2025	1 672,26	1 620,33	23,82	37 540,78	28,11	0,00	0,00
0050	15/04/2025	1 672,26	1 621,31	22,84	35 919,47	28,11	0,00	0,00
0051	15/05/2025	1 672,26	1 622,30	21,85	34 297,17	28,11	0,00	0,00
0052	15/06/2025	1 672,26	1 623,29	20,86	32 673,88	28,11	0,00	0,00
0053	15/07/2025	1 672,26	1 624,27	19,88	31 049,61	28,11	0,00	0,00
0054	15/08/2025	1 672,26	1 625,26	18,89	29 424,35	28,11	0,00	0,00
0055	15/09/2025	1 672,26	1 626,25	17,90	27 798,10	28,11	0,00	0,00
0056	15/10/2025	1 672,26	1 627,24	16,91	26 170,86	28,11	0,00	0,00
0057	15/11/2025	1 672,26	1 628,23	15,92	24 542,63	28,11	0,00	0,00
0058	15/12/2025	1 672,26	1 629,22	14,93	22 913,41	28,11	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **244,40**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0059	15/01/2026	1 672,26	1 630,21	13,94	21 283,20	28,11	0,00	0,00
0060	15/02/2026	1 672,26	1 631,20	12,95	19 652,00	28,11	0,00	0,00
0061	15/03/2026	1 672,26	1 632,20	11,95	18 019,80	28,11	0,00	0,00
0062	15/04/2026	1 672,26	1 633,19	10,96	16 386,61	28,11	0,00	0,00
0063	15/05/2026	1 672,26	1 634,18	9,97	14 752,43	28,11	0,00	0,00
0064	15/06/2026	1 672,26	1 635,15	8,97	13 117,25	28,11	0,00	0,00
0065	15/07/2026	1 672,26	1 636,17	7,98	11 481,08	28,11	0,00	0,00
0066	15/08/2026	1 672,26	1 637,17	6,98	9 843,91	28,11	0,00	0,00
0067	15/09/2026	1 672,26	1 638,16	5,99	8 205,75	28,11	0,00	0,00
0068	15/10/2026	1 672,26	1 639,16	4,99	6 566,59	28,11	0,00	0,00
0069	15/11/2026	1 672,26	1 640,16	3,99	4 926,43	28,11	0,00	0,00
0070	15/12/2026	1 672,26	1 641,15	3,00	3 285,28	28,11	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **101,67**

RANG	DATE D' ECHEANCE	MONTANT A RECOUVRER (AVEC ACC.)	CAPITAL AMORTI	PART INTERETS	CAPITAL RESTANT DU	ASSURANCES ET ACCESSOIRES	INTERETS COMPENS. / REPORT.	MONTANT REPORT.
0071	15/01/2027	1 672,26	1 642,15	2,00	1 643,13	28,11	0,00	0,00
0072	15/02/2027	1 672,26	1 643,13	1,02	0,00	28,11	0,00	0,00

Total des intérêts de la période : **3,02**

(*) Échéances de report, (>) échéances de RE

Renseignements remis à titre d'information ne pouvant revêtir, en aucun cas, un caractère contractuel.

Ce document ne constitue pas une facture.

Imprimé le : 19/06/2023 10:02:01

AVOCAGIR
SOCIETE CIVILE
PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
22, rue Elisée Reclus
33000 BORDEAUX
Tél. : 05.56.44.68.86 – Fax :
05.56.44.68.79
Courriel. : contact@avocagir.com
C.P. 704

Dossier : SAS TEAM BORDEAUX NORD / MAH
2240035 - MAD

Requête à Monsieur le Président du Tribunal de commerce de Bordeaux aux fins de désignation d'un mandataire ad hoc
(Article L 611-3 et R 611-18 du Code de Commerce)

La SAS TEAM BORDEAUX NORD, Société par actions simplifiée au capital de 326.500 €, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 448 010 926 dont le siège social est Grand-angle-Avenue Perier, Avenue de Chavailles – 33520 BRUGES, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat, la **SCP AVOCAGIR (Maître Marc DUFRANC)**, Société d'Avocats inscrite au Barreau de BORDEAUX, demeurant dite ville, 22 rue Elisée Reclus.

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

I. Présentation générale

La société TEAM BORDEAUX NORD qui a été immatriculée le 8 avril 2003 exploite une agence immobilière sous le nom commercial de KW MILLESIME. **(Pièces 1 et 2)**

Le capital est divisé en 3265 parts d'une valeur nominale de 100€, réparties de la manière suivante :

SARL FELIX AND CO	2516 parts
Raphaël MEYFRET	17 parts
SARL LARES AND CO	500 parts
Marie-Christine MEYFRET	100 parts
Christophe COPE	33 parts
Julien MEYFRET	33 parts
SARL EA INVESTISSEMENTS	33 parts
Roger DUARTE	33 parts
TOTAL	**3265 parts**

L'associé majoritaire et Président, la société FELIX AND CO (RCS 528 854 839), est la holding de Monsieur MEYFRET dont il est actionnaire unique.

Tous deux ont acquis leurs parts de la société TEAM BORDEAUX NORD, anciennement dénommée ESNA SARL, par cessions en date du 18 janvier 2011 moyennant le prix total de 178.400€. **(Pièce 3)**

Jusqu'en 2020, la société ESNA exploite une agence immobilière traditionnelle à Paris sous l'enseigne LAFORÊT.

Suivant le souhait de son dirigeant d'exploiter un modèle d'agence plus moderne en région bordelaise, la société intègre le réseau de franchise immobilière internationale KELLER WILLIAMS par contrat conclu le 5 octobre 2020 avec la société TEAM FRANCE. **(Pièce 4)**

C'est à cette occasion qu'elle adopte sa nouvelle dénomination sociale : TEAM BORDEAUX NORD et qu'elle déplace son siège social à Bruges, où se trouve ses locaux qu'elle loue à la société ISARDS suivant contrat de bail commercial en date du 10 décembre 2020. **(Pièce 5)**

Le concept KELLER WILLIAMS consiste à offrir à des agents indépendants ou mandataires en transaction immobilières un centre d'affaires intégrant différents services moyennant un partage de commissions sur les ventes réalisées par ces derniers.

Aujourd'hui, l'activité de la société se concentre principalement sur la transaction immobilière.

Son effectif est de 2 salariés (chargé de recrutement des agents immobiliers et responsable d'équipe dit « happyness manager »).

Au titre des trois derniers exercices, la société a réalisé les chiffres d'affaires et résultats comptables suivants : **(Pièces 6, 7, 8)**

- Exercice du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020 : CA 750 € ; résultat net comptable : - 7380 € ;
- Exercice clos le 30 juin 2021 : CA 103.138 € ; résultat net comptable : - 253.879 € ;
- Exercice clos le 30 juin 2022 : CA 857.080 € ; résultat net comptable : -158.135 €.

II. <u>Origine des difficultés de la société TEAM BORDEAUX NORD</u>

La société éprouve des difficultés à s'acquitter du paiement de ses charges, face à un niveau d'activité en baisse compte tenu de la crise actuelle du marché de l'immobilier.

Précisément, les tensions de trésorerie concernent les charges suivantes :

- S'agissant des charges fixes :
  - La mensualité d'un prêt de 268.000€ souscrit auprès de CAISSE D'EPARGNE le 02/12/2020 : **3.370€** ; et capital restant dû de 186.843 € au 05/02/24.

Ce prêt a permis de financer la création du fonds de commerce de l'agence immobilière KELLER WILLIAMS et le besoin en fonds de roulement. Monsieur MEYFRET est caution personnelle à hauteur de 174.200€. **(Pièce 9)**

- La mensualité d'un PGE de 87.000€ souscrit auprès de CAISSE D'EPARGNE souscrit le 01/04/2020 : **1874€. (Pièce 11)**

- La mensualité d'un PGE de 96.600€ souscrit auprès de CAISSE D'EPARGNE le 12/02/2021 : **1.672€. (Pièce 10)**

- Le loyer : 22.456,96€ TTC payable par trimestre, soit **7.485,20€ TTC** mensuel. **(Pièce 12)**

  La société est locataire en vertu d'un contrat de bail commercial conclu avec la société ISARDS le 10/12/2020 d'un local situé Le Grand Angle – avenue Perier/avenue de Chavailles à Bruges. **(Pièce 5)**

  Compte tenu de ses difficultés de trésorerie, la société a obtenu du bailleur son accord pour payer le loyer mensuellement à compter de janvier 2024. Le loyer est payable en fin de mois pour le mois suivant. **(Pièce 13)**

  Une négociation de ce bail sera l'un des objectifs de la procédure.

- S'agissant des charges variables : la redevance de franchise qui représente 10% du CA mensuel, soit en moyenne **10.000€** par mois sur les six derniers mois. **(Pièce 4)**

  En réaction, Monsieur MEYFRET a négocié avec son franchiseur une suspension du paiement de la redevance. Ce dernier lui a donné son accord verbalement à compter de décembre 23. La formalisation de cet accord par écrit sera l'une des missions du mandataire ad hoc.

III. Objectifs de la procédure

La procédure aura pour objectif principal la négociation des éléments suivants :

- Un rééchelonnement des trois crédits bancaires ;
- Une revalorisation des conditions financières du bail ;
- Un moratoire sur la redevance mensuelle au titre de la franchise.

IV. Etat du passif

A ce jour, le passif exigible de la société est composé du loyer de février 2023 qui aurait dû être payé fin janvier, soit la somme de **7.485,20€.**

A titre informatif, la société est à jour de ses mensualités au titre des 3 emprunts (1 prêt et 2 PGE) susvisés conclus auprès de CAISSE D'EPARGNE.

Elle est également à jour des loyers de 4.514 € par mois versés à FRANFINANCE au titre de la location de matériels de bureau. **(Pièce 14)**

Les salaires sont payés.

V. L'actif disponible

Il se compose exclusivement de la trésorerie de la société dont la situation au 06/02/24 est la suivante : **(Pièce 15)**

- **+ 11.490,82€** : compte courant 08004807990, sur lequel la société bénéficie d'une autorisation de découvert non utilisée de **30 000€** ;
- **+11.685,17€** : compte excédent professionnels 08004808091 ;
- **+ 8.800,51€** : compte fournisseurs 08005068072.

Soit un actif disponible d'un montant total de **61.976,50€**, qui permet à la société de faire face à son passif exigible de sorte qu'elle n'est pas en état de cessation des paiements.

VI. Le droit applicable

L'article L611-3 du code de commerce dispose :

Le président du tribunal peut, à la demande d'un débiteur, désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission. Le débiteur peut proposer le nom d'un mandataire ad hoc. La décision nommant le mandataire ad hoc est communiquée pour information aux commissaires aux comptes lorsqu'il en a été désigné.
Le tribunal compétent est le tribunal de commerce si le débiteur exerce une activité commerciale ou artisanale et le tribunal judiciaire dans les autres cas.

Le débiteur n'est pas tenu d'informer le comité social et économique de la désignation d'un mandataire ad hoc.

L'article R.611-18 du code de commerce dispose :

La demande de désignation d'un mandataire ad hoc prévue à l'article L. 611-3 est présentée par écrit. Elle est adressée ou remise au président du tribunal de commerce ou du tribunal judiciaire selon le cas par le représentant légal de la personne morale ou par le débiteur personne physique et déposée au greffe.
Cette demande expose les raisons qui la motivent.

Lorsque le débiteur propose un mandataire ad hoc à la désignation du président du tribunal, il précise son identité et son adresse.

VII. La mission du mandataire ad hoc

Aux vues de ce qui précède, le requérant a l'honneur de solliciter la nomination de Maître Aurélien Morel, administrateur judiciaire chez la SELARL ASCAGNE AJ SO demeurant ès qualité 34 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX, comme mandataire ad hoc au sens de l'article L 611-3 du Code de Commerce, dont la mission sera :

- D'examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORDS afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;

- De négocier avec les principaux créanciers (banque ; bailleur ; franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;

- De favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise.

C'EST POURQUOI, LA REQUERANTE A L'HONNEUR DE SOLLICITER QU'IL VOUS PLAISE MONSIEUR LE PRESIDENT :

Bien vouloir ouvrir, au bénéfice de la société TEAM BORDEAUX NORD, une procédure de mandat ad hoc pour une durée limitée à 3 mois.

Bien vouloir désigner Maître Aurélien Morel, administrateur judiciaire chez la SELARL ASCAGNE AJ SO demeurant ès qualité 34 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX, comme mandataire ad hoc au sens de l'article L 611-3 du Code de Commerce, dont la mission sera :

- D'examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORD afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;

- De négocier avec les principaux créanciers (banque ; bailleur ; franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;

- De favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise.

Bien vouloir fixer la rémunération du mandataire ad hoc telle qu'elle est prévue dans la convention signée entre les parties.

Fait à Bordeaux, le 13 février 2024

Maître Marc DUFRANC
Avocat au Barreau de BORDEAUX

SCP AVOCAGIR
Avocat à la Cour
22, Rue Elisée Reclus
33000 BORDEAUX
Tél : 05.56.44.68.86 - Fax : 05.56.44.68.79

ORDONNANCE

Nous, Marc SALAÜN, Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux,

Assisté d'Adrien SAVADOGO, Greffier assermenté,

Vu la requête qui précède et les motifs y exposés,

Vu les dispositions de l'Article L. 611-3 et R. 611-19 du Code de Commerce,

Vu l'article 875 du Code de Procédure Civile,

Par requête du 13 Février 2024, la Société TEAM BORDEAUX NORD SAS immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le N° 448 010 926 exerçant une activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce, location immobilière, gestion immobilière, toute opération de formation, conseil, coaching, dans le domaine de l'immobilier, l'organisation de rencontres consacrées à la formation et l'animation de groupes dont le siège social est Avenue de Chavailles, Grand Angle-Avenue Perier, 33520 BRUGES a sollicité la nomination d'un mandataire ad hoc conformément aux dispositions de l'article L. 611-3 du Code de Commerce ;

La Société TEAM BORDEAUX NORD SAS a été reçue par nos soins, conformément aux dispositions de l'Article R 611-19 du Code de Commerce le Jeudi 15 Février 2024 ;

Il résulte de l'examen de la requête que la Société TEAM BORDEAUX NORD SAS rencontre à l'heure actuelle des difficultés de nature à justifier la nomination d'un mandataire ad hoc ;

Il sera par conséquent fait droit à la requête qui nous est soumise ;

Les conditions de la rémunération du mandataire ad hoc ont été arrêtées entre ce dernier et la société dans un écrit du 12 Février 2024 qui restera annexé à la présente ordonnance ;

EN CONSEQUENCE,

Désignons la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, 46 rue des Trois Conils, 33000 BORDEAUX, en qualité de mandataire ad'hoc pour une durée de 5 mois renouvelable sur requête avec pour mission de :

- réaliser un diagnostic aux fins d'étudier les possibilités de redressement de la société TEAM BORDEAUX NORD SAS ;
- analyser l'origine des difficultés rencontrées par l'entreprise ;

- examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORD SAS afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;
- négocier avec les principaux créanciers (banque, bailleur, franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;
- favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise ;

Disons que le Mandataire ad'hoc devra nous rendre compte dans le mois de sa nomination de l'état financier de la société requérante et des perspectives d'évolution de sa situation ;

Disons que le mandataire ad hoc devra nous remettre un rapport qui devra être déposé au Greffe ;

Fixons la rémunération du mandataire ad hoc conformément à l'accord écrit en date du 12 Février 2024 ;

Fixons le montant maximal prévisionnel de la rémunération du mandataire ad hoc à la somme de 8.500 € HT (HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS) hors taxes soit la somme de 5.500 € HT (CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS) hors taxes pour honoraires au temps passé et celle de 3.000 € HT (TROIS MILLE EUROS) hors taxes pour honoraire de résultat ;

Disons que la Société TEAM BORDEAUX NORD SAS devra verser immédiatement à la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, une provision de 2.000 HT (DEUX MILLE EUROS) hors taxes à valoir sur ses honoraires ;

Disons que la rémunération du mandataire ad hoc sera arrêtée par ordonnance sur requête, conformément à la convention d'honoraires initiale et aux avenants qui auront fait l'objet d'un accord exprès de la société débitrice ;

Fait et ordonné à BORDEAUX, en Notre Cabinet, au Palais de la Bourse, le **VINGT ET UN FEVRIER DEUX MILLE VINGT QUATRE.**

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Proposition d'accompagnement

Maître Aurélien MOREL

ASCAGNE
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

Mandat ad'hoc

SAS TEAM BORDEAUX NORD
RCS BORDEAUX 448 010 926

12 février 2024

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Sommaire

A	Notre compréhension de votre problématique	3
B	Notre proposition d'actions	5
C	Notre équipe pour vous accompagner	7
D	A propos d'ASCAGNE	9
E	Quelques exemples de dossiers récents	12
F	Notre proposition tarifaire	14

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

A

Notre compréhension de votre problématique

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Notre compréhension de votre problématique

La société TEAM BORDEAUX NORD exploite une agence immobilière sous le nom commercial KW MILLESIME, et a décidé d'intégrer en octobre 2020 le réseau de franchise immobilière internationale KELLER WILLIAMS.

Le concept de la société est d'offrir à des agents indépendants ou mandataires en transactions immobilières, un centre d'affaires intégrant divers services à ces derniers moyennant un partage des commissions sur les ventes réalisées.

En raison des difficultés conjoncturelles rencontrées sur le marché de l'immobilier, la société doit faire face à des difficultés de trésorerie à court terme nécessitant la mise en place de négociations avec ses principaux créanciers.

Les objectifs de la procédure de mandat ad'hoc seront donc de :

- renégocier les conditions financières du contrat de bail commercial de la société,
- solliciter un gel en capital des échéances bancaires et restructurer ces derniers afin de les rendre soutenables pour la société,
- entamer les négociations avec le franchiseur afin d'obtenir un moratoire sur les redevances mensuelles versées par TEAM BORDEAUX NORD.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

B

Notre proposition d'actions

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Notre proposition d'actions

- ✓ Examiner la situation juridique, économique et financière de la société TEAM BORDEAUX NORD afin de l'assister et d'analyser les dispositions à prendre en conséquence ;
- ✓ Négocier avec les principaux créanciers (banque, bailleur, franchiseur) en vue d'obtenir des échelonnements, moratoires et/ou remises de dettes afin de sécuriser la poursuite et le développement de l'activité ;
- ✓ Favoriser la conclusion entre l'entreprise requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à prévenir et à mettre fin aux difficultés de l'entreprise.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

C

Notre équipe pour vous accompagner

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Notre équipe pour vous accompagner

Maître Aurélien MOREL
Administrateur judiciaire

Diplômé de l'EMLYON Business School et de l'Université Nice Sophia-Antipolis

Madame Pauline DELAUNAY
Collaboratrice

Diplômée de l'Université Paris Dauphine et de l'Université Paris Panthéon Sorbonne

Madame Laura PELTIER
Collaboratrice

Diplômée de l'Université Bordeaux

Monsieur Antoine MESSAOUDENE PUY
Collaborateur

Diplômé de l'Université de Bordeaux

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

D

A propos d'ASCAGNE

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

A propos d'ASCAGNE

UNE PHILOSOPHIE UNIQUE

Promouvoir une politique de la seconde chance

Chez ASCAGNE, c'est un autre regard que nous posons sur les difficultés, car nous savons :

- Qu'une prise de risque calculée est indispensable à tout projet d'entreprise et doit être distinguée de la négligence,
- Que les contraintes sont faites pour être transformées en opportunité,
- Que les grandes découvertes et les grandes inventions se sont faites au travers d'échecs,
- Que l'évolution économique condamne certaines activités mais permet l'émergence de nouvelle. Au jeu du progrès économique, certains perdent et d'autres gagnent mais le jeu reste à somme positive.

DES COMPETENCES DIVERSIFIEES EN MATIERE COMMERCIALE OU CIVILE

- Prévention,
- Procédures collectives,
- Mandat de justice, administration provisoire, liquidation amiable,
- Indivision successorale,
- Conseil et médiation.

UNE LARGE IMPLANTATION EN FRANCE, UN RESEAU INTERNATIONAL

❖ **En France :**

- **BORDEAUX :**
46 rue des trois-conils – 33000 BORDEAUX / Tel : 05 56 30 77 87

- PARIS :
25 bis rue jasmin – 75016 PARIS / Tel : 01 56 75 26 90

- VERSAILLES :
97 rue des chantiers – 78000 VERSAILLES / Tel : 01 30 97 09 10

Au cours des trois dernières années, ce sont plus d'une quinzaine de juridictions civiles et commerciales qui nous ont fait confiance, partout en France.

❖ **En Europe :**

ASCAGNE AJ est membre de TMA, une association qui réunit 1.500 professionnels des métiers du retournement et 10.000 à l'International.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

A propos d'ASCAGNE

Notre expertise

- **Analyse juridique 360°**
- **Analyse comptable et financière**
- **Maîtrise de la communication de crise**

Notre méthode

- **Confidentialité et indépendance**
- **Ecoute et personnalisation**
- **Instauration de bonnes pratiques de gouvernance**

Un accompagnement sur mesure pour résoudre les situations de crise

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

E

Quelques exemples de dossiers récents

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Quelques exemples de dossiers récents

Secteur : Med Tech
Mise en place d'une recherche de repreneurs permettant la sauvegarde de l'intégralité des emplois et la préservation de l'activité.

Secteur : BTP
Modification du modèle économique en période d'observation, réduction des charges fixes et présentation d'un plan de redressement organisant le désendettement de la société.

Secteur : Miroiterie
Sortie de l'état de cessation des paiements d'une société sous administration provisoire via la mise en place d'un accord entre ses associés.

Secteur : Restauration
Mise en place d'un accord avec l'établissement financier (abandon partiel de PGE) et le bailleur de l'entreprise afin de mettre fin, amiablement, aux difficultés rencontrées.

Secteur : Mode
Cession in bonis d'une société sous administration provisoire et préservation du principal actif de l'entreprise.

Secteur : Sport
Restructuration bancaire et négociation actionnariale dans l'industrie du sport afin de dégager des liquidités permettant de poursuivre le développement de l'activité.

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

F

Notre proposition tarifaire

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Notre proposition tarifaire

Date de la présente convention : 12 février 2024

Honoraires au temps passé :

→ 250 € HT/heure pour le mandataire ad'hoc,

→ 180 € HT/heure pour ses collaborateurs.

⇒ **Plafond à hauteur de 5.500 € HT (s'agissant du temps passé)**

Honoraire de résultat :

3.000 € HT (déclenché par la mise en place d'un accord permettant d'assurer la pérennité de la société)

Montant maximal intégrant l'honoraire de résultat : 8.500 € HT

Provision à verser à l'ouverture du dossier : 2.000 € HT

Maître Aurélien MOREL

DocuSigned by:
Aurélien Morel
20A3BEF18A3B432...

Le représentant légal, la société FELIX AND CO, elle-même dirigée par Monsieur Raphael MEYFRET
« Bon pour acceptation »

Bon pour accept

DocuSigned by:
Raphaël MEYFRET
69AB6F8C0EC9487...

DocuSign Envelope ID: EE6EBC85-97F3-4CB5-83D2-6239732BAFA5

Maître Aurélien MOREL

Administrateur judiciaire

ASCAGNE AJ SO

aurelien.morel@ascagne-aj.fr

www.ascagne-aj.fr

34 Cours de Verdun– 33000 BORDEAUX – Tel: 05 56 30 77 87

25 bis rue Jasmin – 75016 PARIS – Tel: 01 56 75 26 90

97 rue des Chantiers – 78000 VERSAILLES – Tel: 01 30 97 09 10

SELARL ASCAGNE AJ SO
34 CRS DE VERDUN
33000 BORDEAUX

Bordeaux le 28 Février 2024

DÉPOSÉ LE :
- 1 MARS 2024
GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE BORDEAUX

Monsieur le Président du Tribunal
De Commerce de Bordeaux
Palais de la Bourse
33064 BORDEAUX CEDEX

Nos références : EF/MM
AFFAIRE : SAS TEAM BORDEAUX NORD
MANDAT AD HOC : 2024O00088

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire connaître :

(•) J'accepte la mission de mandataire ad hoc qui m'a été confiée et j'atteste sur l'honneur ne pas me trouver le cas des interdictions prévues par l'Article L. 611-13 du Code de Commerce.

~~( ) Je ne peux accepter la mission qui m'a été confiée.~~

Date 28 Février 2024

Signature.

ASCAGNE AJ SO
Maître Aurélien MOREL
46 rue des Trois-Conils - 33000 BORDEAUX
RCS BORDEAUX N° 844 982 926