



TRIBUNAL DE
COMMERCE
DE BORDEAUX

JUGEMENT DU 14 JANVIER 2026
5ème Chambre

N° PCL : 2026J00091
SCI AUGUSTINE
N° RG: 2026P00064

DEBITEUR

SCI AUGUSTINE
Sise 183 Cours du Général de Gaulles, 33170 GRADIGNAN,

RCS BORDEAUX : 791 767 171 - 2013 D 370

Représentant légal : SCI TOTO, Gérante, elle-même
représentée par Monsieur Adrien SANCHEZ,

Comparaissant en personne,

En présence de la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la
personne de Maître Aurélien MOREL, en sa qualité de
conciliateur,

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Décision contradictoire et en premier ressort,

Débats, clôture des débats et mise en délibéré lors de
l'audience du 14 janvier 2026 en chambre du Conseil où
siégeaient Jean-Claude BACH, Juge remplissant les
fonctions de Président de Chambre, François ARDONCEAU,
Jean-Fabrice CHARPENTIER, Juges, assistés d'Emilie ZAKY,
Greffier assermenté,

En présence du Ministère Public, représenté par Monsieur
Pierre ARNAUDIN, Procureur de la République adjoint,

Délibérée par les mêmes Juges,

Prononcée à l'audience publique du 14 janvier 2026,

La minute du présent jugement est signée par Jean-Claude
BACH, Juge remplissant les fonctions de Président de
Chambre et par Emilie ZAKY, Greffier assermenté.

N° RG : 2026P00064

La SCI AUGUSTINE a bénéficié d'une procédure de conciliation par devant le Tribunal de Commerce de BORDEAUX suivant ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 2 septembre 2025, désignant la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, en qualité de conciliateur,

A la date du 19 décembre 2025, la SCI AUGUSTINE a déclaré au Greffe de ce Tribunal, être en état de cessation des paiements, sollicitant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de l'entreprise dépendant de son patrimoine,

Le Ministère Public a été avisé de la procédure,

La société, qui est identifiée sous le n° 791 767 171 RCS BORDEAUX (2013 D 370), a pour activité déclarée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux : Acquisition administration exploitation par bail location de tous immeubles bâtis ou non,

MOTIVATION

Conformément aux dispositions de l'article L662-8 du Code de Commerce dispose : « *Le tribunal est compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui détient ou contrôle, au sens des articles [L. 233-1](#) et [L. 233-3](#), une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui. Il est également compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui est détenue ou contrôlée, au sens des articles [L. 233-1](#) et [L. 233-3](#), par une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui* »

La SCI AUGUSTINE est détenue par la SCI TOTO dont une procédure de sauvegarde a été a été ouverte en date du 06 mars 2025 par notre Tribunal, Le Tribunal de Commerce de Bordeaux est donc compétent pour connaître de la demande de redressement judiciaire de la SCI AUGUSTINE,

Il résulte des pièces produites et des informations recueillies en Chambre du Conseil que :

- l'actif disponible peut être évalué, au vu des déclarations du dirigeant à 38.220,00 euros de trésorerie,
- le passif, provisoirement évalué et sous toutes réserves, s'élève à 1.034.309,35 euros, dont 1.032.011,35 euros échus et exigibles,
- il n'existe pas d'actif immobilier,
- au 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires s'élevait à 137.856,00 euros et les bénéfices à 35.111,00 euros,
- aucun salarié n'est employé au jour de la déclaration de cessation des paiements,

Au cours des débats en Chambre du Conseil, la SCI AUGUSTINE a donné son accord à la déconfidentialité de la procédure de conciliation, présenté ses explications, et confirmé les termes de sa déclaration,

Cette dernière a indiqué qu'elle souhaitait poursuivre son activité pour élaborer un plan de continuation,

La SELARL ASCAGNE AJ SO, a rappelé les termes de la mission qui lui avait été confiée, exposé la situation de la SCI AUGUSTINE, développé le déroulement de la procédure,

Le Ministère Public sollicite la levée de la clause de confidentialité de la procédure de conciliation et conclut à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire,

Sur ce,

La SCI AUGUSTINE 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,

Toutefois, la situation actuelle permet d'envisager l'ouverture d'une période d'observation afin d'étudier la possibilité d'un plan de redressement,

Il convient dès lors de faire application de la procédure prévue par les articles L 631-1 alinéa 1er et suivants du Code de Commerce, et en conséquence d'admettre l'entreprise au bénéfice du redressement judiciaire, en ouvrant une période d'observation de six mois, conformément aux articles L 621-3 et R 631-20 du Code de Commerce,

Il y a lieu de fixer la date de cessation des paiements conformément à l'article L 631-8 du Code de Commerce, au 11 septembre 2025, date de la mise en demeure du Crédit Agricole,

De désigner les organes de la procédure conformément à l'article L 621-4 du Code de Commerce,

De nommer un administrateur judiciaire avec mission d'assistance, le Tribunal estimant cette nomination nécessaire,

De fixer le délai d'établissement de la liste des créances conformément aux dispositions des articles L 624-1 et R 624-1 du code de commerce,

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

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, après en avoir délibéré,

Vu les articles L 631-1 alinéa 1er et suivants du Code de Commerce,

Constate l'état de cessation des paiements de la SCI AUGUSTINE,

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

La SCI AUGUSTINE, au capital de 200,00 euros, identifiée sous le numéro 791 767 171 RCS BORDEAUX (2013 D 370), dont le siège social est à 183 Cours du Général de Gaulles, 33170 GRADIGNAN exerçant une activité de location de tous biens immobiliers bâtis ou non,

Conformément au Chapitre I du titre III du Livre VI du code de commerce,

Après avoir recueilli les observations du débiteur, fixe provisoirement au 11 septembre 2025, la date de cessation des paiements,

Nomme Christophe LATASTE, Juge Commissaire et Eric GROISILLIER, Juge Commissaire suppléant,

Désigne SELARL ASCAGNE AJ SO, 34 Cours de Verdun, 33000 BORDEAUX, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, en qualité d'administrateur judiciaire, qui, outre les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, aura pour mission d'assister le débiteur pour tous les actes concernant la gestion,

Désigne la SCP SILVESTRI-BAUJET, 23 Rue du Chai des Farines, 33000 BORDEAUX, en qualité de mandataire judiciaire et dit que cette mission sera suivie par Maître Bernard BAUJET,

Désigne en application des articles L 631-14 et L 622-6-1 du code de Commerce la SELAS TRISTAN FAVREAU, 9 rue Gaspard Monge, 33610 CANEJAN, commissaire de justice, afin de réaliser l'inventaire et la prisée prévus à l'article L 622-6 du code de commerce,

Dit que la rémunération afférente aux fonctions exercées par le Gérant est maintenue en l'état, au jour de l'ouverture de la procédure, sauf décision contraire ultérieure du Juge-Commissaire saisi sur demande de l'administrateur judiciaire, du mandataire judiciaire ou du Ministère public,

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

Dit que le délai imparti au mandataire judiciaire pour l'établissement de la liste des créances est de douze mois à compter de l'expiration du délai ci-dessus fixé pour les déclarations,

Fixe à six mois la durée de la période d'observation et renvoie l'affaire à l'audience du 11 mars 2026 à 17 heures 15 pour qu'il soit statué par le Tribunal conformément aux articles L 631-15 I et R 622-9 du code de commerce et sous réserve de l'application des dispositions de l'article L 631-15 II du code de commerce,

Ordonne la communication de la présente décision aux autorités citées à l'article R 631-12 du code de commerce,

Ordonne sans délai nonobstant toute voie de recours, la publication du présent jugement conformément à l'article R 621-8 du code de commerce,

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit,

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



État certifié des inscriptions

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

Du chef de : **AUGUSTINE**
Adresse requise : **183 Cours du Général de Gaulles 33170 Gradignan**
N° d'identification : **791 767 171**
Ainsi dénommé, qualifié, domicilié et orthographié, et non autrement
A la demande de : **SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES**

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

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

Néant

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

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

Néant

Privilèges du vendeur de fonds de commerce

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

Néant

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

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

Néant



→

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

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

Néant

Actes de saisies de bateaux*Article R. 521-2, 10° du code de commerce*

Néant

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux

Délivré le : 12/01/2026 à 16:35:38

Etat du chef de : AUGUSTINE, 183 Cours du Général de Gaulles 33170 Gradignan

Requis par : SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES

Le greffier



Handwritten signature and date: 12/01/2026

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*

Néant

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

Néant

Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires*Article R. 521-2, 14° du code de commerce*

Néant

Warrants agricoles*Article R. 521-2, 15° du code de commerce***Avertissement :**

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

Néant

Opérations de crédit-bail en matière mobilière*Article R. 521-2, 16° du code de commerce*

Néant



Handwritten signature

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

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 : 12/01/2026 à 16:35:38

Etat du chef de : AUGUSTINE, 183 Cours du Général de Gaulles 33170 Gradignan

Requis par : SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES

Le greffier



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. de la...'.

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

Fin de l'état

Pour état conforme aux registres tenus au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux
Délivré le : 12/01/2026 à 16:35:38
Etat du chef de : AUGUSTINE, 183 Cours du Général de Gaulles 33170 Gradignan
Requis par : SERVICE DES PROCEDURES COLLECTIVES

Le greffier



Handwritten signature in black ink, appearing to read 'Augustine'.

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

26/01/2026

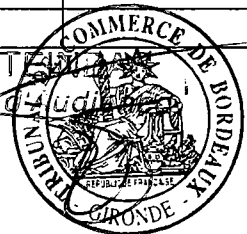
**NOM DE L'AFFAIRE : SCI AUGUSTINE
AUDIENCE : MERCREDI 14 JANVIER 2026 CHAMBRE 5 14H30**

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 8 janvier 2026

le Greffier,

Emilie T...
Greffier d'Audience



X AVIS OBLIGATOIRE

Date

Signature

Emilie TEINDAS

De: ASCAGNE - Juliette Bardet <juliette.bardet@ascagne-aj.fr>
Envoyé: vendredi 19 décembre 2025 17:24
À: Emilie TEINDAS; Julie GASCHARD
Cc: ASCAGNE - Aurélien Morel; ASCAGNE - Léna Le Calvé
Objet: [CONFIDENTIEL] CONC : SCI AUGUSTINE - REQ RJ - Rapport de fin de mission du CONC - Aud. 14/01/2026
Pièces jointes: Annexe 2 - Compte-rendu réunion en date du 7 octobre 2025.pdf; Annexe 1 - Ordonnance de désignation.pdf; Pièce jointe _ Convocation RJ SCI AUGUSTINE_1.pdf.pdf; Rapport fin de mission.pdf; Annexe 3 - Courriel refus proposition établissement financier.pdf

Chers Maîtres,

Nous revenons vers vous suite au dépôt de la requête aux fins d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SCI AUGUSTINE et en prévision de l'audience d'examen de ladite requête devant se tenir le 14 janvier prochain.

Sur ces bases, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint copie du rapport de fin de mission établi par Maître Morel, à-qualités de Conciliateur de la SCI AUGUSTINE.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien respectueusement,

Juliette Bardet – Collaboratrice

Aurélien Morel

ASCAGNE AJ SO
34 Cours de Verdun – 33000 Bordeaux
Tel: 05 56 30 77 87

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.

ASCAGNE

WWW.ASCAGNE-AJ.FR

ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES

Aurélien Morel

Julie Lavoir

Bordeaux, le 15 octobre 2025

SCI AUGUSTINE

Intervenant	Nom	Adresse email
SCI AUGUSTINE	Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI	asb@gr-peppone.fr
Conseil	Maître Benjamin BLANC	bb@delta-avocats.fr
Cabinet ACSE (Expert-comptable)	Monsieur Kevin SALAUN	ksalaun@groupe-acse.fr
CREDIT AGRICOLE	Madame Marion LEYDIER	Marion.LEYDIER@ca-aquitaine.fr
	Monsieur Hugues DAVID DE VIGNERTE	Hugues.DAVIDDEVIGNERTE@ca-aquitaine.fr
	Madame Christine GUALDE	Christine.GUALDE@ca-aquitaine.fr
Conciliateur	Maître Aurélien MOREL	aurellen.morel@ascagne-aj.fr
Collaboratrice conciliateur	Madame Juliette BARDET	Juliette.bardet@ascagne-aj.fr

DOSSIER : SCI AUGUSTINE
CONCILIATION

Suivi par : Aurélien MOREL
aurellen.morel@ascagne-aj.fr

SCI AUGUSTINE – CONCILIATION

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 7 OCTOBRE 2025

I. Introduction

Mesdames, Messieurs, Mon Cher Maître,

Je reviens vers vous à la suite de la réunion s'étant tenue sous mon égide le 7 octobre dernier dans le cadre de la procédure de conciliation ouverte en faveur de la SCI AUGUSTINE par ordonnance présentielle en date du 2 septembre 2025.

A titre introductif, j'ai rappelé qu'en dépit de la conclusion d'un premier protocole d'accord intervenue fin 2024 avec l'ensemble des partenaires financiers du Groupe PEPPONE, la majorité de ses sociétés a finalement fait l'objet de procédures collectives, selon le détail suivant :

Procédures de sauvegarde :

- La SCALA,
- ARCAMOUT,
- La COUPOLE,
- MERIMOUT,
- RAGAZZI,
- DUCHMOUT,
- LBOUMOUT,
- MEWNIOUT,
- BALDUCCI & CO,
- BALDUCCI DI PIU,
- B.E.Y,
- PEIN et COMPAGNIE,
- RAUX AND CO,
- TOTO,
- YCG ARC,
- DI BOSCO.

Procédure de redressement judiciaire : DEPOTITO

Procédures de liquidation judiciaire :

- YAKMOUT,
- IL DUCA,
- BAYMOUT,
- BIARMOUT.

Des plans de continuation sont en cours d'élaboration en faveur des sociétés faisant l'objet de procédures de sauvegarde et seront déposés fin 2025 pour un examen par le Tribunal de Commerce de Bordeaux envisagé en début d'année 2026.

ASCAGNE AJ SO - BORDEAUX

34 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX - Tél. +33 (0)5 56 30 77 87

En société avec ASCAGNE AJ – 25 bis rue Jasmin - 75016 PARIS - Tél. +33 (0)1 56 75 26 90 – 97 rue des Chantiers - 78000 Versailles - Tél + 33 (0)1 30 90 09 10

Selarl ASCAGNE AJ SO – Inscrite sur la liste nationale – RCS Bordeaux n° 844 982 926 – 34 Cours de Verdun – 33000 BORDEAUX

Cette réunion et plus globalement cette nouvelle procédure amiable vise à reprendre langue avec votre établissement afin de pouvoir trouver une solution quant au remboursement de la dette portée par la SCI AUGUSTINE, les précédents accords étant devenus caducs du fait de l'ouverture des procédures collectives précitées.

II. Discussions avec l'établissement bancaire

▪ Sur les arriérés enregistrés auprès du CREDIT AGRICOLE

Pour rappel, la SCI AUGUSTINE est la société du Groupe PEPPONE qui détient les murs du restaurant de GRADIGNAN exploité par la filiale VERMOUT, elle-même dirigée et détenue par Madame Emmanuelle VERMANDE.

Les loyers versés par VERMOUT à la SCI AUGUSTINE permettent à cette dernière de rembourser les encours bancaires consentis par le CREDIT AGRICOLE.

La SCI AUGUSTINE a néanmoins enregistré des échéances impayées courant 2025 et la déchéance du terme des emprunts a été prononcée, de sorte qu'il apparaît aujourd'hui indispensable de (re)négocier une remise en vigueur du protocole.

A défaut, la société n'aura pas d'autre choix que de solliciter l'ouverture d'un redressement judiciaire.

Madame Marion LEYDIER, représentante du CREDIT AGRICOLE, a ajouté que les arriérés s'élevaient à 244 K€ à date, hors déchéance du terme, pour un capital restant dû global de 1,85 M€. Les échéances mensuelles représentent environ 8 K€.

Les arriérés enregistrés se composent en outre :

- d'environ 200 K€ correspondant au 24 mois de gel initialement prévus au protocole,
- environ 45 K€ correspondants aux impayés enregistrés sur les 9 premiers mois de l'année 2025.

A la demande de l'établissement bancaire, Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, dirigeant de la SCI AUGUSTINE, a indiqué disposer d'une trésorerie de 39,8 K€ sur le compte dédié, représentant l'équivalent de quatre mois de loyers après déduction des charges fiscales et des prélèvements effectués par le CREDIT AGRICOLE en début d'année.

Il a expliqué avoir basculé une partie des fonds perçus depuis 2025 vers un autre établissement par manque de visibilité sur les prélèvements bancaires, comprenant des rattrapages, intérêts et mensualités complètes dont la nature précise lui demeurerait inconnue.

Concernant l'affectation de ces fonds, une partie pourrait être affectée au remboursement partiel des impayés, dans la limite de 20 K€, celui-ci souhaitant maintenir un matelas de trésorerie de 20 K€ pour assurer le fonctionnement de la structure et faire face aux éventuels imprévus.

Le CREDIT AGRICOLE a fait part de son scepticisme sur la nécessité de disposer d'un fonds de roulement si important pour une SCI dont les charges sont limitées.

Les loyers mensuels de 11 K€ HT encaissés par la SCI sont par ailleurs de nature à assurer le paiement des échéances de 8 K€ sans difficulté particulière et auraient dû permettre à la structure de disposer d'un solde de trésorerie bien plus important à date eu égard aux impayés enregistrés à son endroit.

Sur ces bases, des compléments d'informations ont été sollicités sur :

- la destination des fonds perçus depuis janvier 2025 jusqu'à ce jour,
- la composition des charges réelles de la SCI justifiant le matelas de sécurité ci-évoqué,
- les dépenses réalisées depuis le début de l'année expliquant l'écart entre les loyers perçus et la trésorerie disponible.

Madame LEYDIER a par ailleurs rappelé les efforts consentis par l'établissement bancaire, notamment le maintien des gels alors que les loyers étaient payés et auraient pu permettre le désendettement.

Elle a souligné que l'établissement n'a pas exercé ses garanties malgré les retards constatés et déploré le manque de transparence du dirigeant en contrepartie.

▪ Sur les mesures de restructuration de la dette

Monsieur Sanchez-Balducci a confirmé la capacité de la SCI AUGUSTINE à reprendre le paiement des échéances mensuelles de 8 à 9 K€, avec une marge de manœuvre limitée de 1 à 1,5 K€ supplémentaires mensuels, pour un plafond maximal de 10 K€.

La société dégage une capacité résiduelle de 2 à 3 K€ mensuels après paiement des échéances, de sorte que la SCI n'est pas vouée à dégager de trésorerie excédentaire.

J'ai alors proposé un maintien des échéances à leur niveau antérieur avec un allongement de la durée des prêts en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.

Madame LEYDIER a indiqué que les taux actuels variaient selon les emprunts, certains étant à 2,5%. Une révision à la hausse d'au moins un point serait envisagée, portant les taux aux alentours de 3,5%.

La demande portant sur un gel de 31 mois (24 mois initiaux plus 7 mois complémentaires), celle-ci dépasse les standards habituels de l'établissement bancaire, généralement limité à 24 mois.

Le retard le plus ancien remonte à avril 2023, mais les affectations déjà réalisées ont permis d'apurer partiellement les échéances antérieures.

Afin de trouver une solution de compromis, elle a proposé un exercice de restructuration consistant à :

- remonter le premier retard à juillet 2023 sur les trois emprunts,
- limiter le gel à 24 mois jusqu'en juillet 2025,
- allonger les emprunts de 24 mois avec révision des taux en minimisant l'impact,
- maintenir les échéances mensuelles à un niveau similaire.

Cette approche nécessiterait d'annuler certaines affectations déjà réalisées pour harmoniser les retards sur l'ensemble des concours.

Il a ainsi été convenu de procéder à cette analyse technique, en tenant compte du maintien d'un seuil de trésorerie 20 K€ sur le compte de la SCI et de l'affectation du solde restant au remboursement partiel des arriérés.

*_*_*_*_*

Le dirigeant, à savoir Monsieur Adrien SANCHEZ-BALDUCCI, a marqué son accord sur les orientations de restructuration proposées par le CREDIT AGRICOLE. L'établissement procédera dans les toutes prochaines semaines à l'étude de faisabilité de cette restructuration selon les modalités évoquées et communiquera les résultats ainsi que les montants définitifs en suivant.

La réunion s'est ainsi conclue sur cette base de travail, les parties ayant exprimé leur volonté respective de parvenir à un accord amiable afin d'éviter le recours à une procédure collective.

Je vous invite naturellement à compléter ou corriger le présent compte-rendu si vous le jugez utile.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, Mes Chers Maîtres, en l'expression de mes salutations distinguées.

AURELIEN MOREL



**GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE BORDEAUX**

MMS/2025001004/02-09-2025

SELARL ASCAGNE AJ SO

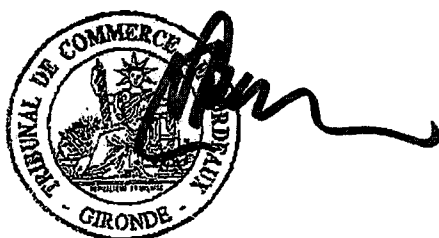
34 Crs de Verdun
33000 BORDEAUX

**EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE
COMMERCE**

TITRE EXECUTOIRE

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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



N° de rôle	2025001004
Nom du dossier	SCI AUGUSTINE /
Délivrée le	04/09/2025

ORDONNANCE

Nous, Marc SALAÜN, Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX,

Assisté du Greffier,

Vu la requête qui précède et les pièces jointes au dossier,

Vu les dispositions des articles L. 611-4, R. 611-23 et R.611-47-1 du code de commerce,

Vu l'ordonnance de Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025 ayant désigné le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de la procédure de conciliation de la Société AUGUSTINE SCI ;

Par requête du 17 Juillet 2025, la Société AUGUSTINE SCI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le N° 791 767 171 exerçant une activité d'acquisition, administration, exploitation par bail, location de tous immeubles bâtis ou non dont le siège social est à 183, Cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN a sollicité la nomination d'un conciliateur conformément aux dispositions des articles L. 611-4 et L. 611-6 du Code de Commerce ;

La Société AUGUSTINE SCI a été reçue par nos soins, conformément aux dispositions de l'article R 611-23 du code de commerce le Jeudi 28 Août 2025 ;

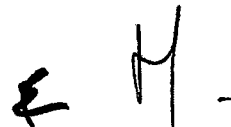
Les propositions de la société requérante apparaissent de nature à favoriser la résolution des difficultés économiques qu'elle rencontre et il convient en conséquence de nommer un conciliateur ;

Les conditions de la rémunération du conciliateur ont été arrêtées entre ce dernier et la société requérante dans un écrit qui restera annexé à la présente ordonnance, et qui a été adressé au Ministère Public conformément aux dispositions de l'article R. 611-47-1 du code de commerce, par courriel en date du Jeudi 28 Août 2025 ;

EN CONSEQUENCE,

Ouvrons une procédure de conciliation et désignons la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, 34, Cours de Verdun, 33000 BORDEAUX, en qualité de conciliateur pour une durée de quatre mois avec pour mission de :

- procéder à une analyse économique et financière de la société requérante ;
- favoriser la conclusion entre la société requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à mettre fin aux difficultés de l'entreprise en cause ;



- plus généralement faire toute proposition destinée à permettre la sauvegarde de l'entreprise en cause ;

Disons que la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, devra, sous cinq semaines, déposer au Greffe un pré-rapport sur la situation financière de la société requérante dans lequel il devra préciser si cette entreprise est en état de cessation des paiements, et, le cas échéant, si cet état est antérieur ou postérieur à 45 jours conformément à l'article L. 611-4 du Code de Commerce ;

Fixons la rémunération du conciliateur conformément à l'accord écrit en date du 29 Juillet 2025 ;

Fixons le montant maximal prévisionnel de la rémunération du conciliateur à la somme de 9.000,00 € hors taxes (NEUF MILLE EUROS) hors taxes soit la somme de 6.000,00 € hors taxes (SIX MILLE EUROS) hors taxes pour les honoraires au temps passé et la somme de 3.000,00 € H.T. (TROIS MILLE EUROS) hors taxes pour les honoraires de résultat ;

Disons que la Société AUGUSTINE SCI devra verser immédiatement à la SELARL ASCAGNE AJ SO prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, une provision de 4.000 € hors taxes (QUATRE MILLE EUROS) hors taxes à valoir sur ses honoraires ;

Disons que la rémunération du conciliateur sera arrêtée par ordonnance sur requête, conformément à la convention d'honoraires initiale et aux avenants qui auront fait l'objet d'un accord express de la Société AUGUSTINE SCI ;

Rappelons que la procédure est couverte par l'obligation de confidentialité régie par l'article L. 611-15 du code de commerce ;

Fait et ordonné à BORDEAUX, en Notre Cabinet, au Palais de la Bourse, le DEUX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ.


Edouard FOURNIER
Greffier Associé



MANDEMENT

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne :

À tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre
la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux judiciaires d'y tenir la
main.

À tous Commandants et Officiers de la force
publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.

POUR EXPÉDITION REVÊTUE DE LA FORMULE
EXÉCUTOIRE

Le Greffier



N° de rôle	2025001004
Nom du dossier	SCI AUGUSTINE /
Délivrée le	04/09/2025

Dix-huitième et dernière page.

**GREFFE
du
TRIBUNAL DE COMMERCE
de
BORDEAUX**

BORDEAUX, le 19 décembre 2025

Palais de la Bourse
33064 BORDEAUX CEDEX

SCI AUGUSTINE

Tél. 05.56.01.81.70
Fax. 05.56.52.88.28

Madame, Monsieur,

À la suite de votre déclaration de cessation des paiements en date du 19 décembre 2025 vous êtes invité à vous présenter au Tribunal de Commerce, Palais de la Bourse, Chambre socio-économique le :

Mercredi 14 JANVIER 2026 à 14 heures 30

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



Bordeaux, le 2 décembre 2025

Tribunal de Commerce de Bordeaux
Palais de la Bourse
33000 BORDEAUX

A l'attention de Monsieur le Président
Marc SALAÜN

DOSSIER : AUGUSTINE

CONCILIATION

Suivi par : Juliette BARDET

juliette.bardet@ascagne-aj.fr



Monsieur le Président,

Par ordonnance en date du 2 septembre 2025 (*annexe 1 – Ordonnance de désignation*), vous m'avez fait l'honneur de me désigner en qualité de conciliateur de la SCI AUGUSTINE, pour durée de 4 mois, avec pour mission de :

- « *procéder à une analyse économique et financière de la société requérante,*
- *favoriser la conclusion entre la société requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à mettre fin aux difficultés de l'entreprise en cause,*
- *plus généralement faire toute proposition destinée à permettre la sauvegarde de l'entreprise en cause* ».

La SCI AUGUSTINE a été créée en 2013 et détient un bien immobilier situé 183 Cours du Général de Gaulle – 33170 GRADIGNAN. Plus précisément, cette société détient les murs d'un restaurant appartenant du Groupe PEPPONE et exploitant une activité de restauration Italienne sous l'enseigne « *Ragazzi da Peppone* ».

Ce restaurant, exploité par la société VERMOUT, est dirigé et détenu par Madame Emmanuelle VERMANDE.

*_*_*_*_*_*

Pour rappel, le Groupe PEPPONE (dont le premier restaurant a été créé en 1975) exerce une activité de restauration et est spécialisé dans la gastronomie italienne.

Le Groupe PEPPONE a connu un essor important porté par le développement de la marque « *Ragazzi Da Peppone* » mais aussi l'extension de la zone de chalandise.

*_*_*_*_*_*

Antérieurement à la crise sanitaire survenue en 2020, le Groupe PEPPONE présentait un EBITDA déficitaire d'environ 200 K€ sur l'exercice 2019 en raison notamment de :

- (i) l'ouverture des restaurants à Bayonne, Le Bouscat et Nantes qui avaient une contribution négative en terme d'EBITDA (d'environ 300 K€) pour le Groupe et,
- (ii) d'un ratio d'achats de matières de 34,3 % des restaurants qui se trouve supérieur aux moyennes sectorielles (se situant à environ 30 %).

Le Groupe PEPPONE a ensuite été fortement impacté par la crise sanitaire qui a entraîné la fermeture temporaire des lieux de restauration.

Afin de pallier la chute du volume d'activité, le Groupe a été contraint de souscrire de nombreux PGE, qui représentaient au 30 novembre 2022 une dette financière additionnelle de 4,1 M€.

Face aux difficultés rencontrées par les sociétés d'exploitation, le Groupe PEPPONE a anticipé une impasse de trésorerie pouvant conduire à une impossibilité d'assurer le paiement des charges courantes ainsi que le remboursement de l'endettement financier.

*_*_*_*_*_*

Une première procédure amiable avait été ouverte par ordonnance en date du 15 décembre 2022 en faveur des sociétés d'exploitation du Groupe PEPPONE aux fins de restructurer son endettement financier.

Il est ressorti des premières discussions menées qu'il était nécessaire d'étendre la procédure de conciliation aux autres sociétés du groupes PEPPONE et notamment les *holding* (BALDUCCI & CO et BALUDCCI DI PIU) mais également aux SCI qui hébergent les sociétés d'exploitation (dont la SCI AUGUSTINE).

Une ordonnance a été rendue par Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de Bordeaux le 17 janvier 2023 aux fins d'étendre la procédure de conciliation aux sociétés BALDUCCI & CO, BALDUCCI DI PIU, ECOLMOUT et B.E.Y.

En revanche, elle s'est déclarée incompétente pour l'extension de la procédure aux SCI.

Une saisine de Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux a été effectuée afin que soit désigné le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de l'extension de la procédure de conciliation au profit des SCI. Une ordonnance a été rendue en ce sens le 27 janvier 2023.

Dans ces conditions, par ordonnance en date du 16 février 2023, Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de Bordeaux a ouvert une procédure de conciliation au bénéfice des SCI du Groupe, dont la SCI AUGUSTINE.

Les discussions menées avec les établissements financiers n'ayant permis de conclure un aucun dans la durée de la procédure de conciliation, des procédures de mandat ad'hoc ont été ouvertes au bénéfice des sociétés du Groupe.

Un accord ayant été trouvé dans ce cadre, de nouvelles procédures de conciliation ont été ouvertes aux fins d'entériner un protocole d'accord. Ainsi, à l'issue des différentes procédures amiables et des discussions avec les partenaires bancaires, un protocole d'accord a été conclu le 26 novembre 2024 entre les sociétés du Groupe PEPPONE (dont la SCI AUGUSTINE) et les établissements financiers.

Cet accord prévoyait en synthèse (i) le gel des échéances de remboursement des emprunts de janvier 2023 à décembre 2024 (sur 24 mois) et (ii) le reprofilage de l'endettement sur une durée additionnelle de 36 mois pour les emprunts moyen long terme (MLT) et 48 mois pour les emprunts garantis par l'Etat (48 mois).

Dans le cadre de la restructuration du Groupe PEPPONE, il était envisagé la cession de différents actifs et notamment :

- (i) les fonds de commerce représentant les principaux centres de pertes du Groupe (à Bayonne, Nantes et Biarritz),
- (ii) certains actifs immobiliers, notamment le dépôt situé 32 rue Roger Touton – 33000 BORDEAUX.

Toutefois, les sociétés du Groupe PEPPONE se sont retrouvées dans l'incapacité d'assurer le paiement de l'intégralité des engagements pris dans le cadre du protocole en raison de l'échec (i) des cessions des fonds de commerce sous performants et (ii) des ventes d'actifs immobiliers.

C'est dans ces conditions que l'équipe de direction a sollicité du Tribunal l'ouverture de procédures collectives en faveur de plusieurs sociétés du Groupe.

Par jugements en date du 5 mars 2025, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a ouvert :

- des procédures de redressement judiciaire au bénéfice des sociétés BAYMOUT et IL DUCA,
- des procédures de sauvegarde au bénéfice des sociétés : MEWNIOUT / YAKMOUT / LA SCALA / ARCAMOUT / LA COUPOLE / MERIMOUT / RAGAZZI / DUCHMOUT / LÉBOUMOUT / BALDUCCI & CO / SCI TOTO / B.E.Y. / PEIN ET COMPAGNIE / RAUX AND CO / BALDUCCI DI PIU / YCG ARC / DI BOSCO / SCI DES ABRICOTS,
- des procédures de liquidation judiciaire à l'encontre des sociétés LEGEMOUT et ECOLEMOUT.

Depuis lors, les sociétés IL DUCA, BAYMOUT, et YAKMOUT ont respectivement fait l'objet de procédures de liquidation judiciaire, tout comme la société BIARMOUT qui exploitait un fonds de commerce de restauration à Biarritz.

La majorité des sociétés parties au protocole d'accord conclu en décembre 2024 ayant bénéficié de procédures collectives, ce dernier a été rendu caduc de telle sorte qu'une demande d'ouverture d'une procédure de conciliation en faveur de la SCI AUGUSTINE a été effectuée afin de reprendre langue avec son unique établissement financier.

*_*_*_*_*_*_*_*

Le passif financier généré par la SCI AUGUSTINE à l'ouverture de la procédure est le suivant :

- 200 K€ correspondant à 24 mois de gel initialement prévus au protocole,
- 45 K€ correspondants aux impayés enregistrés sur les 9 premiers mois de l'année 2025.

En ma qualité de conciliateur, j'ai organisé une réunion avec l'unique établissement financier (*annexe 2 – Compte-rendu réunion en date du 7 octobre 2025*) à l'issue de laquelle ce dernier a proposé les modalités de remboursement du passif suivantes :

- gel des emprunt sur 24 mois (de septembre 2023 à août 2025),
- reprise du paiement des échéances restructurées à compter de septembre 2025,
- allongement de la maturité des prêts de 24 mois.

Par courriel en date du 19 novembre 2025 (*annexe 3 – Courriel refus proposition établissement financier*), le conseil de la SCI AUGUSTINE a :

- précisé que cette dernière refusait la proposition formulée par l'établissement bancaire Crédit Agricole dans un cadre amiable,
- annoncé la régularisation d'une déclaration de cessation des paiements.

*_*_*_*_*_*

La recherche d'un accord avec l'unique établissement financier dans ce nouveau cadre amiable a été infructueuse, malgré la proposition effectuée par le partenaire financier.

La SCI AUGUSTINE, dans l'incapacité de régulariser l'arriéré généré dans le cadre des précédentes procédures amiable, se trouve être en état de cessation des paiements.

Dans ces conditions, le dirigeant et son conseil ont annoncé régulariser une déclaration de cessation des paiements, portant vraisemblablement demande d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

De fait, je sollicite la clôture de la procédure de conciliation ouverte en faveur de la SCI AUGUSTINE.

Tels sont les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

AURELIEN MOREL



ASCAGNE - Léna Le Calvé

De: Benjamin BLANC <bb@delta-avocats.fr>
Envoyé: mercredi 19 novembre 2025 16:51
À: ASCAGNE - Aurélien Morel; 'LEYDIER Marion'; ASCAGNE - Juliette Bardet; PECOURNEAU Oriana; TARRIUS Cebria; DAVID DE VIGNERTE Hugues
Cc: ASCAGNE - Léna Le Calvé; 'ksalaun@groupe-acse.fr'; 'Adrien Sanchez-Balducci'; MAZOYER Orianne
Objet: RE: [EXT] RE: [CONFIDENTIEL] CONC : SCI AUGUSTINE - Comptes annuels 2024 + situations intermédiaires

Mon Cher Maître,
Mesdames,
Messieurs,

La société AUGUSTINE est dans l'incapacité de répondre favorablement à la proposition formulée par la CRCA.

Nous allons donc régulariser dans les prochains jours une déclaration de cessation des paiements.

Votre bien dévoué,
Bien cordialement,

Benjamin BLANC
Avocat à la Cour



BORDEAUX
PARIS
PAU
NANTES

Delta Avocats

N° 11-11 bis, Cours du Chapeau Rouge - 33000 BORDEAUX

Tél : + 33 (0)5 56 40 88 59

Fax : +33 (0)5 56 32 14 18

secretariat@delta-avocats.fr

www.delta-avocats.fr

Société d'Avocats interbarreaux Fiscalité - Conseil - Contentieux - Arbitrage
Société d'Avocats mandataires en transactions Immobilières

Ce courriel et toutes les pièces jointes sont confidentiels et couverts par le secret attaché aux correspondances d'avocats. Ils ne peuvent être ni lus, ni communiqués, ni utilisés par toute autre personne que le destinataire.

CONFIDENTIAL: This message and any files attached are confidential and privileged attorney's communication.

Avant d'imprimer ce courriel, réfléchissons à l'impact sur l'environnement

De : ASCAGNE - Aurélien Morel <aurelien.morel@ascagne-aj.fr>
Envoyé : mercredi 12 novembre 2025 10:51
À : 'LEYDIER Marion' <Marion.LEYDIER@ca-aquitaine.fr>; ASCAGNE - Juliette Bardet <juliette.bardet@ascagne-aj.fr>; PECOURNEAU Oriana <Oriana.PECOURNEAU@ca-aquitaine.fr>; TARRIUS Cebria <Cebria.TARRIUS@ca-aquitaine.fr>; DAVID DE VIGNERTE Hugues <Hugues.DAVIDDEVIGNERTE@ca-aquitaine.fr>
Cc : ASCAGNE - Léna Le Calvé <lena.lecalve@ascagne-aj.fr>; Benjamin BLANC <bb@delta-avocats.fr>; 'ksalaun@groupe-acse.fr' <ksalaun@groupe-acse.fr>; 'Adrien Sanchez-Balducci' <asb@gr-peppone.fr>; MAZOYER Orianne <Orianne.MAZOYER@ca-aquitaine.fr>
Objet : RE: [EXT] RE: [CONFIDENTIEL] CONC : SCI AUGUSTINE - Comptes annuels 2024 + situations intermédiaires

Cher tous,

J'invite effectivement Monsieur SANCHEZ et Maître BLANC à nous faire part de la position de l'entreprise.

BORDEAUX, le 8 janvier 2026

**GREFFE
DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE
BORDEAUX**

Palais de la Bourse

SELARL ASCAGNE

33064 BORDEAUX CEDEX

Affaire : SSCI AUGUSTINE

Objet : REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Mon cher Maître,

Je vous avise que le Tribunal statuera sur la demande tendant au Redressement Judiciaire de la société AUGUSTINE à son audience du

MERCREDI 14 JANVIER 2026 à 14 heures 30

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**

BORDEAUX, le 19 décembre 2025

Palais de la Bourse

SCI AUGUSTINE

33064 BORDEAUX CEDEX

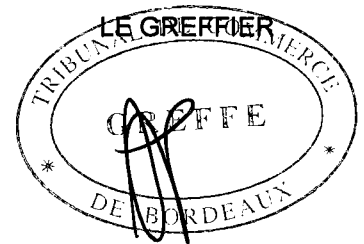
Tél. 05.56.01.81.70
Fax. 05.56.52.88.28

Madame, Monsieur,

À la suite de votre déclaration de cessation des paiements en date du 19 décembre 2025 vous êtes invité à vous présenter au Tribunal de Commerce, Palais de la Bourse, Chambre socio-économique le :

Mercredi 14 JANVIER 2026 à 14 heures 30

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



Reconnait avoir reçu la convocation le 19 décembre 2025



CERTIFICAT DE DEPOT

DECLARATION DE CESSATION DES PAIEMENTS

Aujourd'hui 19 décembre 2025 a comparu au Greffe du Tribunal de Commerce de Bordeaux, par devant Nous, Greffier dudit Tribunal

Maître Margaux POUPOT-PORTRON, Avocat à la cour, sur pouvoir de Mr Adrien SANCHEZ, dirigeant de la société SCI TOTO, dirigeante de la société AUGUSTINE, 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.

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

LE DEPOSANT



Extrait Pappers du registre national des entreprises

à jour au 11 juin 2025

IDENTITÉ DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	791 767 171 R.C.S. Bordeaux
<i>Date d'immatriculation</i>	12/03/2013
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	AUGUSTINE
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	200,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	183 CRS DU GENERAL DE GAULLE 33170 GRADIGNAN
<i>Activités principales</i>	Location de tous biens immobiliers bâtis ou non
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 12/03/2112

DIRIGEANTS OU ASSOCIÉS***Gérant et associé indéfiniment responsable***

<i>Dénomination</i>	SCI TOTO
<i>SIREN</i>	517 760 906
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Adresse</i>	31 Cours Georges Clémenceau 33000 Bordeaux

Associé indéfiniment responsable

<i>Dénomination</i>	MEWNIOUT
<i>SIREN</i>	817 472 509
<i>Forme juridique</i>	SAS, société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	32 RUE Roger Touton 33300 Bordeaux

RENSEIGNEMENTS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	183 CRS DU GENERAL DE GAULLE 33170 GRADIGNAN
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Location de tous biens immobiliers bâtis ou non
<i>Date de commencement d'activité</i>	30/03/2013
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

**POUVOIR SPECIAL EN VUE DU DEPOT D'UNE DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE
PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

Je soussigné (e) :

Demeurant à :

exerçant en nom propre

Agissant en qualité de représentant légal de la société :

-forme juridique et dénomination sociale de l'entreprise : *SCA Augustine*

-adresse du siège social : *183 COURS DU GENERAL DE GAULLE, 33170 GRADIGNAN*

-numéro unique d'indentification (n° Siren) : *791767171*

Donne pouvoir à :


Maître Benjamin BLANC (ou Maître Margaux POUPOT-PORTRON), Avocat au Barreau de
Bordeaux, demeurant 11-11 bis Cours du Chapeau Rouge à 33000 BORDEAUX

A l'effet de signer et déposer au greffe du tribunal de commerce, en mon nom et pour le compte
de l'entreprise susvisée une demande d'ouverture :

d'une procédure de redressement judiciaire

Fait à *Bordeaux*....., le *17/12/2025*.....

Le mandant (signature et mention manuscrite « Bon pour accord »)

Bon pour accord


Joindre la copie d'une pièce d'identité du mandant

**PERSONNES MORALES
(dont sociétés)**

Demande d'ouverture d'un : redressement judiciaire

(L631-1, L631-4 & R631-1 du code de commerce)

ou d'une liquidation judiciaire *(L640-1, L640-4, R631-1 & R640-1 du code de commerce)*

Identification de la personne physique déposant la demande

Nom de naissance : SANCHEZ

Nom d'usage :

Prénoms : Adrien

Né(e) le 13 décembre 1983 à BORDEAUX

Nationalité :

Domicile : 24 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX

Qualité¹ : Dirigeant

Assisté(e) ou représenté(e)² par : Me Benjamin BLANC

Identification de l'entreprise (personne morale) en difficulté

N° SIREN : 791 767 171

Forme juridique : Société civile immobilière

Dénomination : AUGUSTINE

Enseigne :

Immatriculation au : RCS et/ou Répertoire des métiers ou Autre

Adresse du siège social : 183 Cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN

Adresse de l'établissement principal (si différente du siège) : 183 Cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN

Activité : Location de tous biens immobiliers bâtis ou non

Code APE/NAF :

Date de début d'activité : 30/03/2013

(Le cas échéant) : Date de cessation d'activité :

Date de dissolution :

Capital social : Libération totale Libération partielle

Coordonnées	Informations importantes
Téléphone :	Date de cessation des paiements³ : 11.09.2025
Portable :	Nombre de salariés employés à ce jour⁴ : 0
Fax :	Nombre de salariés (dans les 6 derniers mois)⁴ : 0
Email : asb@gr-peppone.fr	Chiffre d'affaires du dernier exercice : 137 856 €
	Date de clôture du dernier exercice : 31/12/2024

¹ Selon, le président (SAS), un ou plusieurs gérants (SARL, SNC, société civile,), directeur général (SA)

² La demande d'ouverture, lorsqu'elle n'émane pas du dirigeant 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 (confer l'article L631-1 du code de commerce). Autrement dit : la date à laquelle l'entreprise ne pouvait plus faire face à ses dettes.

⁴ Nombre de salariés à calculer conformément aux articles L130-1 et R130-1 du code de la sécurité sociale.

	Date de clôture	Chiffre d'affaires HT	Résultat net
Année N-1	31/12/2024	137 856 €	35 111 €
Année N-2	31/12/2023	137 856 €	4 156 €
Année N-3	31/12/2022	132 000 €	[10 609] €

Lieux d'exploitation en dehors de l'établissement principal			
N°	SIRET	Adresse	Greffe dans lequel l'établissement est immatriculé

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, indication de la juridiction et s'il y a lieu, dénomination de la société :

Exposez succinctement l'origine des difficultés de l'entreprise
Cf. Note à l'attention du Tribunal de Commerce

<input checked="" type="checkbox"/> En cas de demande de redressement, exposez les moyens envisagés pour redresser la situation de l'entreprise en difficulté durant la période d'observation <input type="checkbox"/> En cas de liquidation judiciaire, expliquez pourquoi le redressement est manifestement impossible
Cf. Note à l'attention du Tribunal de Commerce

ETAT DU PASSIF (dettes) de la personne morale⁵

Créanciers (Nom, prénom et adresse /dénomination et siège)	Échu et exigible ⁶	A échoir ⁶
Salariés :		
Établissements financiers (prêts, découverts, mobilisation de créances...) :		
Emprunt CA 330 K €	234 781,05 €	
Emprunt CA 510 K €	405 530,41 €	
Emprunt CA 500 K €	383 257,19 €	
Banque	33,50 €	
Dettes fiscales et/ou sociales :		
TVA à décaisser		2 298,00 €
Autres dettes (fournisseurs, crédits-bails, bailleur, divers...) :		
Fournisseurs	2 906,40 €	
Locataires	5 502,80 €	
TOTAL DU PASSIF (échu et à échoir) :	1 032 011,35 €	
TOTAL GENERAL :		1 034 309,35 €

⁵ L'état du passif (dettes) doit être établi à la date de la demande ou dans les sept jours qui précèdent.

⁶ Dettes exigibles = dettes arrivées à échéance et pouvant être immédiatement réclamées par le créancier.
 Dettes à échoir = dettes non encore arrivées à échéance.

ETAT DES ACTIFS de la personne morale⁷

Description	Montant
<i>Immobiliers (murs du fonds, maison, terrain... appartenant à la personne morale exerçant l'activité) :</i>	
<i>Éléments corporels (matériels, mobiliers d'exploitation, véhicules, stocks...) :</i>	
Terrains (bâtiments et amortissements)	22 000 €
Constructions	139 281,44 €
Autres immobilisations corporelles	241 380,36 €
<i>Éléments ou immobilisations incorporels (fonds de commerce, droit au bail, brevets, marques...) :</i>	
<i>Dû par les clients (estimation globale du compte client, net de mobilisation) (Détail à donner dans annexe 2) :</i>	
Autres créances :	406 905,83 €
<i>Titres et participations dans d'autres personnes morales :</i>	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille (parts sociales)	30 €
<i>Crédits de TVA, crédit d'impôts sur les sociétés (carry-back), dégrèvements divers... :</i>	
Disponibilité (banque Thémis)	39 220,63 €
TOTAL GENERAL :	848 818 €

⁷ L'état des actifs doit être établi à la date de la demande ou dans les sept jours qui précèdent.

Situation de trésorerie datant de moins d'un mois			
Banques	Disponible	Découvert	
	(seulement si solde positif)	Autorisé	Utilisé
Thémis	38 220 €		
Caisse :		Solde :	

SALARIÉS	
Nom et prénom	Adresse
<i>Présents dans l'entreprise, ou en congé (maternité, parental, maladie) - ou compléter l'annexe 1</i>	
Néant	
<i>Dont contrats rompus ou démissions :</i>	
Néant	
<i>Instances en cours au conseil des prud'hommes :</i>	
Néant	
<i>En cas d'instances aux prud'hommes en cours, nom de l'avocat de l'employeur :</i>	
Existe-t-il un comité social et économique : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	
<i>Si déjà désignés : prénom, nom et adresse des représentants de la délégation du personnel du comité social et économique habilités à être entendus par le tribunal et à exercer les voies de recours conformément à l'article L661-10 du code de commerce (dans ce cas, annexer une copie du PV d'élection) :</i>	
L'entreprise est-elle en mesure de faire face au paiement des prochains salaires ? <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	

Cas particuliers

Personnes responsables solidairement des dettes sociales (associés de SNC, associés commandités)	
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 (R613-14 s. du code monétaire et financier) ? oui non

Affiliations

N° URSSAF :

N° affiliation Pôle emploi :

Convention collective applicable :

N°TVA intracommunautaire :

Personnes s'étant portées caution de la société (dirigeants, associés, conjoint...)

Nom des cautions	Bénéficiaire (banque)	Montant de la caution

Documents joints à la demande (article R631-1 et le cas échéant R641-1 du code de commerce)	Oui	Non
Facultatif : extrait récent d'immatriculation au RCS (Kbis) ou au Répertoire des Métiers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
État actif et passif des sûretés et engagements hors bilan de moins de 7 jours (état complet disponible au greffe, service privilèges et nantissements ou sur www.infogreffe.fr)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comptes annuels du dernier exercice	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situation de trésorerie de moins d'un mois (relevé bancaire de tous les comptes de l'entreprise et les comptes personnels des entrepreneurs individuels)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copie de la pièce d'identité du représentant légal (en cours de validité)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dans le cas où l'un ou l'autre de ces documents ne peut être fourni ou ne peut l'être qu'incomplètement, indiquer les motifs qui empêchent cette production :		

Je soussigné(e) Monsieur Adrien SANCHEZ demande concernant la personne morale mentionnée en page 1, l'ouverture d'une procédure de :

Redressement judiciaire

Liquidation judiciaire

Et selon le cas :

J'atteste sur l'honneur que concernant l'entreprise, il n'a jamais été désigné un mandataire ad hoc ou ouvert une procédure de conciliation, dans les 18 mois précédant la présente demande

ou

Je déclare que dans les 18 mois précédant la présente demande :

Un mandataire ad hoc a été désigné :

- Date de la désignation :
- Juridiction ayant procédé à la désignation :
- Identité du mandataire ad hoc :

Une procédure de conciliation a été ouverte :

- Date de l'ouverture : 2/09/2025
- Juridiction ayant procédé à l'ouverture de la conciliation : Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX
- Identité du conciliateur : SELARL ASCAGNE SO, Me Aurélien MOREL

Si demande de redressement, avez-vous le cas échéant à proposer la désignation d'un administrateur judiciaire ?

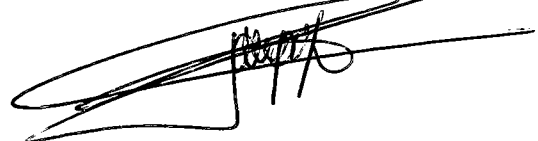
oui non

Si oui : identité et adresse de l'administrateur judiciaire proposé : SELARL ASCAGNE SO, Me Aurélien MOREL, sis 34 Cours de Verdun, 33000 BORDEAUX

Fait à BORDEAUX

le 19.12.2025

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



Noms et coordonnées des partenaires de l'entreprise

Avocat(s) : Me Benjamin BLANC

Notaire :

Expert-comptable : Cabinet ACSE

Commissaire aux comptes :

Banques : Thémis, Crédit agricole Aquitaine

Nom de la banque	Adresse de l'agence	Nom de l'interlocuteur	Numéro de compte
THEMIS Crédit agricole Aquitaine	Espace Entreprise de la Gironde 16 A Avenue Pythagore 33700 MERIGNAC		N°00094763690

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

Répartition du capital au sein de la société

Nom et prénom / Dénomination des associés ou actionnaires	Nb de titres ou %

Dossier : 2022607

**REQUETE AU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE BORDEAUX
AUX FINS D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE
REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

L.351-8 du code rural et de la pêche maritime, L631-1, L631-4 & R631-1 du code de commerce.

A LA REQUÊTE DE :

SCI AUGUSTINE, société civile immobilière, au capital de 200,00 €, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n°791 767 171, ayant son siège social 183 cours du Général de Gaulles à 33000 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal ;

Ayant pour Avocat Maître Benjamin BLANC,
Avocat au Barreau de BORDEAUX

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

A – PRÉSENTATION DU GROUPE PEPPONE

Le Groupe PEPPONE a pour activité l'exploitation de fonds de commerce de restauration essentiellement en Gironde mais également sur la façade atlantique (<https://Groupe-peppone.fr/Groupe-peppone/#histoire>).

Le Groupe a été fondé en 1975 est composé de treize restaurants et de six SCI.

C'est au cours de l'année 2000 que la stratégie de Groupe a évolué ; les produits utilisés proviennent depuis cette date directement d'Italie (90 %) et le « fait maison » a été développé.

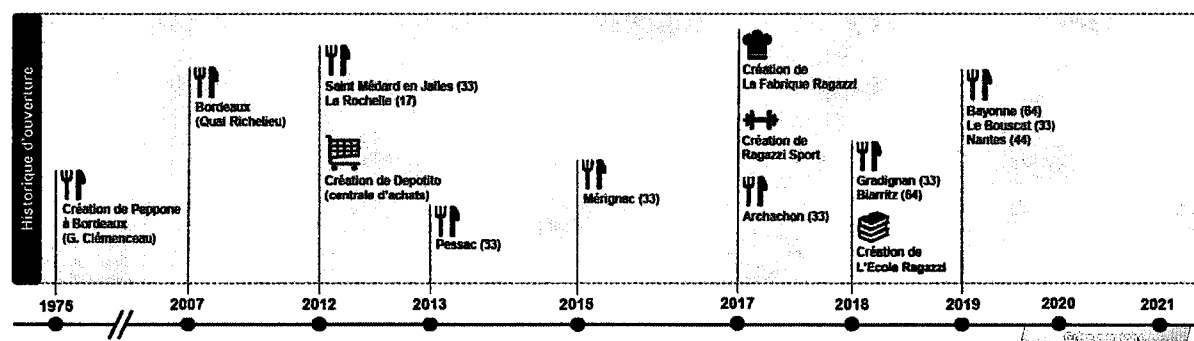
Le Groupe s'est constitué par la création de nouveaux restaurants dans la région bordelaise dès 2007 (restaurant situé sur les quais à Bordeaux).

La direction du Groupe PEPPONE a entamé un virage stratégique en 2012 par l'extension de sa zone de chalandise au sein des villes de Bayonne, Biarritz, La Rochelle, Arcachon ainsi qu'à Nantes.

En 2009, l'activité s'est développée par la création de la marque « Ragazzi Da Peppone » et via l'ouverture d'un réseau de franchise. En 2016, le Groupe a modifié sa stratégie d'expansion en arrêtant le développement des réseaux de franchise afin de recentrer son développement vers l'ouverture de restaurants en propre.

Dès lors, sur la période allant de 2009 à 2016, 6 unités supplémentaires ont été ouvertes via des contrats de franchises (2 unités situées à Montpellier et à Brive ont fermé depuis).

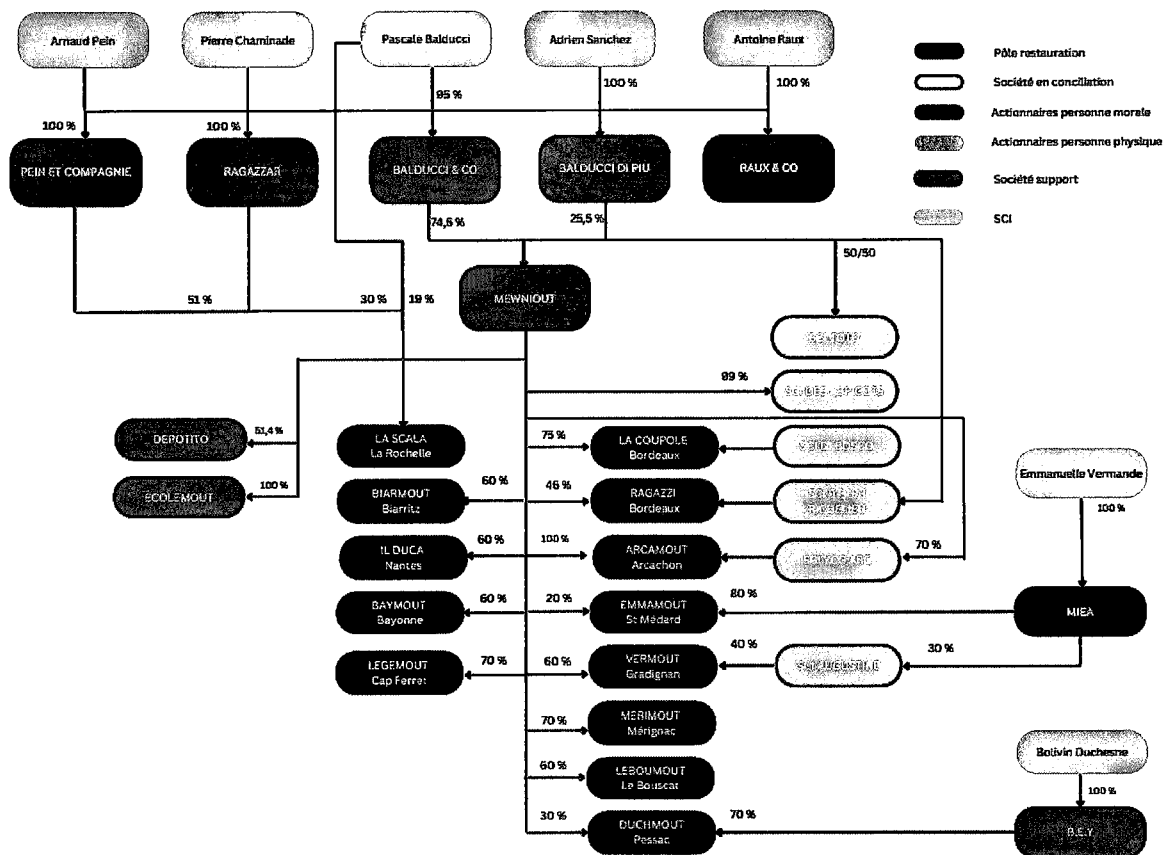
Pour rappel, la *timeline* historique du Groupe est la suivante :



En 2018, la direction du Groupe a décidé de créer une société ayant pour objet la formation des futurs salariés des restaurants (ECOLEMOUT).



L'organigramme du Groupe est le suivant :



Il emploie désormais 230 salariés.

Les SCI du Groupe PEPPONE ont été intégrées aux comptes annuels cumulés.

B – RAPPEL DE LA PROCEDURE

Selon requête en date du 6 décembre 2022, les sociétés d'exploitation ont saisi Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux aux fins d'ouverture d'une procédure de conciliation.

Selon ordonnance en date du 15 décembre 2022, Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux a fait droit à cette demande et a ouvert une procédure de conciliation au profit desdites sociétés.

Une première réunion s'est tenue avec l'intégralité des créanciers bancaires du Groupe PEPPONE le vendredi 16 décembre 2022.

Il est ressorti des discussions menées sous l'égide de Maître Aurélien MOREL, ès-qualités de Conciliateur, de la nécessité d'étendre la procédure de conciliation ainsi ouverte aux autres sociétés du Groupe PEPPONE, à savoir les deux SARL qui sont les actionnaires de la holding



MEWNIOUT (BALDUCCI & CO et BALDUCCI DI PIU) mais également aux SCI qu'elles contrôlent et qui hébergent les sociétés d'exploitation.

C'est dans ces conditions que Madame la Présidente du Tribunal de commerce a été saisie une deuxième fois afin d'étendre la procédure de conciliation aux sociétés précitées.

Deux ordonnances ont été rendues en ce sens le 17 janvier 2023 afin d'inclure dans la procédure de conciliation les SARL BALDUCCI & CO, BALDUCCI DI PIU, ECOLMOUT et BEY.

En revanche, elle s'est déclarée incompétente pour l'extension aux SCI requérantes.

Les requérantes ont alors saisi Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux afin que soit désigné le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de l'extension de la procédure de conciliation au profit des SCI sur le fondement des articles R.662-7 du code de commerce et L.662-2 du même code.

Une ordonnance a été rendue en ce sens le 27 janvier 2023.

Selon Ordonnance en date du 16 février 2023, la Présidente du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a ouvert une procédure de conciliation et désigné la SELARL ASCAGNE AJ SO prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur judiciaire en qualité de conciliation pour une durée de quatre mois au profit des SCI DES ABRICOTS, DI BOSCO, 9 QUAI RICHELIEU, AUGUSTINE et YCG.

Selon Ordonnance en date du 19 juin 2023, la Présidente du Tribunal de Commerce a prorogé d'un mois la durée de la mission du conciliateur soit jusqu'au 16 juillet 2023.

Selon requête en date du 24 mai 2023, les sociétés d'exploitation du Groupe Peppone ont saisi Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux aux fins d'ouverture d'une procédure de mandat ad hoc.

Selon Ordonnance en date du 8 juin 2023, Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux a fait droit à cette demande et a ouvert une procédure de mandat ad hoc au profit desdites sociétés.

Il est ressorti des discussions menées sous l'égide de Maître Aurélien MOREL, es-qualité de Mandataire ad hoc, de la nécessité d'étendre également la procédure de mandat ad hoc aux SCI.

Les requérantes ont alors saisi Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux afin que soit désigné le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de l'extension de la procédure de mandat ad hoc au profit des SCI sur le fondement des articles R.662-7 du code de commerce et L.662-2 du même code.

Une Ordonnance a été rendue en ce sens le 18 juillet 2023.

Selon Ordonnance en date du 17 août 2023, Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a ouvert une procédure de mandat ad hoc au profit des SCI pour une durée de quatre mois renouvelables.



Par ordonnance du 13 novembre 2023, la mission du mandataire ad hoc a été prorogée jusqu'au 8 mars 2024.

Selon Ordonnance en date du 26 décembre 2023, Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a prorogé de quatre mois la durée de la mission du mandataire ad hoc soit jusqu'au 17 avril 2024.

Par Ordonnance en date du 18 mars 2024, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a prorogé de trois mois la durée de la mission du mandataire ad hoc aux profits des sociétés d'exploitation soit jusqu'au 8 juin 2024.

Enfin selon requête en date du 24 mai 2024, les SCI du GROUPE PEPPONE ont sollicité de Madame la Présidente de la Cour d'appel de Bordeaux l'autorisation de solliciter Monsieur le Président du tribunal de commerce afin qu'il ordonne l'ouverture d'une procédure de conciliation à leur profit afin qu'elles soient traitées de manière identique aux sociétés commerciales du GROUPE PEPPONE.

Cela est d'autant plus nécessaire que les SCI du GROUPE PEPPONE sont les bailleuses des sociétés d'exploitation.

Selon ordonnance en date du 12 juillet 2024, Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux a désigné le tribunal de commerce de Bordeaux pour connaître de l'extension aux SCI 9 QUAI RICHELIEU, DI BOSCO, TOTO, AUGUSTINE, DES ABRICOTS et YCG de la procédure de conciliation ouverte au profit des sociétés d'exploitation du Groupe PEPPONE.

C'est dans ces conditions que Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux a étendu la procédure de conciliation ouverte par ordonnance du 27 juin 2024 au profit SCI ci-dessus mentionnées selon ordonnance en date du 23 juillet 2024.

Au terme de deux années de discussions tenue mensuellement sous l'égide de Me MOREL, Administrateur Judiciaire, ès-qualité successivement de mandataire ad'hoc puis de conciliateur, les sociétés du GROUPE PEPPONE et les établissements financiers partenaires ont signé un protocole d'accord le 26 novembre 2024.

Cet accord a été constaté par Ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux le 10 décembre 2024.

Les sociétés du GROUPE PEPPONE ont également trouvé un accord avec la CCSF.

Cependant, cet accord avait intégré la cession d'actifs immobiliers appartenant notamment à la SCI AUGUSTINE.

Cependant, les actifs n'ont pas été cédés dans les délais nécessaires à l'exécution du protocole et le règlement des premières échéances.

Les sociétés du GROUPE PEPPONE n'ont alors pas eu d'autre alternative que de solliciter la protection du Tribunal de commerce.



Par jugement en date 6 mars 2025, le Tribunal de Commerce de BORDEAUX a prononcé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde judiciaire à l'encontre des sociétés suivantes :

- SARL BALDUCCI DI PIU
- SARL BALDUCCI & CO
- SARL BEY
- SAS MEWNIOUT
- SAS LBOUMOUT
- SAS DUCHMOUT
- SAS RAGAZZI
- SAS MERIMOUT
- SAS LA COUPOLE
- SAS ARCAMOUT
- SAS YAKMOUT
- SAS LA SCALA
- SAS RAUX & CO
- SAS PEIN & COMPAGNIE
- SAS BEY
- SCI DES ABRICOTS
- SCI TOTO
- SCI DI BOSCO
- SCI YCG ACR

Les sociétés BAYMOUT et IL DUCA ont, quant à elles, étaient placées en procédure de redressement judiciaires.

L'accord constaté est donc devenu caduque le 6 mars 2025 en raison de l'ouverture de procédures collectives à l'égard des sociétés précitées.

La SCI AUGUSTINE avait été laissée à l'écart dans la mesure où le cadre amiable semblait convenir à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE.

Le cadre amiable ne convenait plus, raison pour laquelle, une requête à la première présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 26 juin 2025 a été déposé aux fins de voir désigner le Tribunal de Commerce de BORDEAUX pour connaître de l'ouverture d'une procédure de conciliation au profit de la Société AUGUSTINE.

Selon Ordonnance en date du 11 juillet 2025, la Première Présidente de la Cour d'Appel de BRODAUX a désigné le Tribunal de Commerce de BORDEAUX comme tribunal compétent aux fins de connaître de la demande d'ouverture d'une procédure de conciliation au profit de la SCI AUGUSTINE.

Une requête en date du 17 juillet 2025 a donc été déposé auprès de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX aux fins d'ouverture d'une procédure de conciliation en date du 18 juillet 2025.

Par Ordonnance en date du 2 septembre 2025, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a ouvert une procédure de conciliation au profit de la SCI AUGUSTINE et a désigné la SELARL ASCAGNE SO prise en la personne de Maître Aurélien MOREL en qualité de conciliateur pour une durée de quatre mois.



C. SUR LA COMPETENCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

L'article L.662-2 du code de commerce dispose que :

« Lorsque les intérêts en présence le justifient, la cour d'appel peut décider de renvoyer l'affaire devant une autre juridiction, compétente dans le ressort de la cour, ou devant une juridiction mentionnée à l'article L. 721-8 pour connaître du mandat ad hoc, de la procédure de conciliation ou des procédures de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, dans des conditions fixées par décret. La Cour de cassation, saisie dans les mêmes conditions, peut renvoyer l'affaire devant une juridiction du ressort d'une autre cour d'appel ou une juridiction mentionnée à l'article L. 721-8. La décision de renvoi par laquelle une juridiction a été désignée pour connaître d'un mandat ad hoc ou d'une procédure de conciliation auquel le débiteur a recouru emporte prorogation de compétence au profit de la même juridiction pour connaître d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire qui pourrait directement s'en suivre. »

L'article L.662-8 du code de commerce dispose que :

« Le tribunal est compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui détient ou contrôle, au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui. Il est également compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui est détenue ou contrôlée, au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, par une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui. Il peut désigner un administrateur judiciaire et un mandataire judiciaire communs à l'ensemble des procédures. Par dérogation à la première phrase du premier alinéa, toute procédure en cours concernant une société détenue ou contrôlée, au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, par une société pour laquelle une procédure est ouverte devant un tribunal de commerce spécialisé est renvoyée devant ce dernier. »

L'article R.662-7 du code de commerce précise que :

« Lorsque les intérêts en présence justifient le renvoi de l'une des procédures prévues par le livre VI de la partie législative du présent code devant une autre juridiction en application de l'article L. 662-2, ce renvoi peut être décidé d'office par le président du tribunal saisi, qui transmet sans délai le dossier par ordonnance motivée au premier président de la cour d'appel ou, s'il estime que l'affaire relève d'une juridiction du ressort d'une autre cour d'appel, au premier président de la Cour de cassation. Ce renvoi peut également être demandé, par requête motivée du débiteur, du créancier poursuivant et du ministère public près le tribunal saisi ou près du tribunal qu'il estime devoir être compétent, au premier président de la cour d'appel ou de la Cour de cassation. Lorsque la demande n'est pas formée conjointement par les procureurs près les tribunaux judiciaires concernés, celui qui n'en est pas l'auteur fait connaître ses observations au greffe de la cour d'appel ou de la Cour de cassation au plus tard dans les quarante-huit heures de la



transmission qui lui en est faite sans délai par le ministère public demandeur. Il en transmet copie au procureur demandeur.

Dans les cas prévus au deuxième alinéa, le greffier du tribunal saisi notifie la requête aux parties sans délai et transmet le dossier à la cour d'appel ou à la Cour de cassation. S'il n'a pas été statué sur l'ouverture de la procédure, le tribunal sursoit à statuer dans l'attente de la décision du premier président de la cour d'appel ou du premier président de la Cour de cassation.

Le premier président de la cour d'appel ou le premier président de la Cour de cassation désigne dans les dix jours de la réception du dossier, après avis du ministère public, la juridiction qui sera saisie de l'affaire. Dans les mêmes conditions, le premier président de la cour d'appel peut, s'il estime que les intérêts en présence justifient le renvoi de l'affaire devant une juridiction du ressort d'une autre cour d'appel, ordonner la transmission du dossier au premier président de la Cour de cassation.

Les décisions du président du tribunal et du premier président de la cour d'appel ou de la Cour de cassation sont notifiées aux parties sans délai par le greffier du tribunal ou de la cour.

Les décisions prises en application du présent article sont des mesures d'administration judiciaire non susceptibles de recours. Ces décisions s'imposent aux parties et à la juridiction de renvoi désignée. En cas de renvoi de l'affaire, il en est fait mention aux registres mentionnés à l'article R. 621-8 par le greffier du tribunal qui a ouvert, le cas échéant, cette procédure.

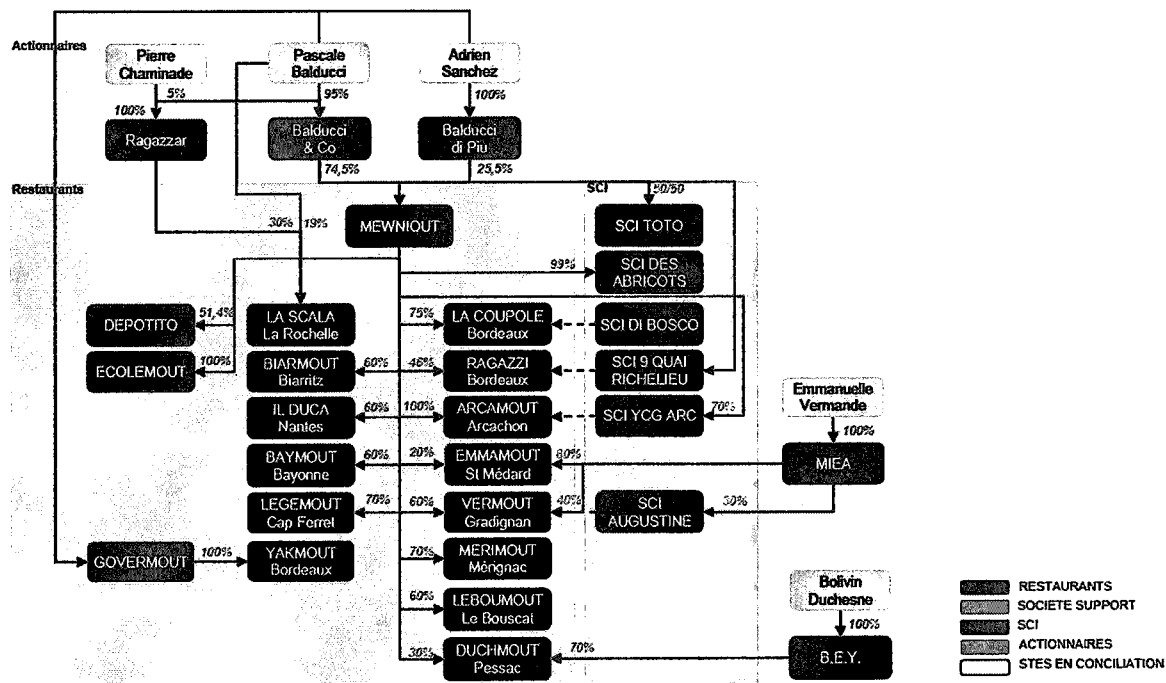
Dans l'attente de la décision du premier président, le tribunal peut désigner un administrateur judiciaire, sous l'autorité d'un juge commis temporairement à cet effet, pour accomplir, notamment, les diligences prévues à l'article L. 622-4. Le tribunal peut également ordonner, à titre de mesures provisoires, l'inventaire des biens et, en cas de procédure de liquidation judiciaire, l'apposition des scellés. »

Les sociétés qui composent le GROUPE PEPPONNE sont réparties sur la façade OUEST du territoire français.

Le siège de la société holding, la SAS MEWNIOUT a son siège social dans le ressort du Tribunal de commerce de Bordeaux, ainsi que la majorité des sociétés requérantes.

La SCI AUGUSTINE est détenue par la SARL BALDUCCI & CO et par la SAS MEWNIOUT.





Selon requête en date du 13 janvier 2023, le Groupe PEPPONE avait sollicité auprès du premier président de la Cour d'Appel de BORDEAUX l'extension de la procédure de conciliation aux SCI du groupe détenues par la SAS MEWNIOUT et la SARL BALDUCCI & CO.

Selon Ordonnance en date du 27 janvier 2023, la Première Présidente de la Cour d'Appel de BRODEAUX avait désigné le Tribunal de Commerce de BORDEAUX pour connaître de l'extension de la procédure de conciliation aux SCI.

Il en a été de même lors de l'ouverture d'une procédure de mandat ad hoc au groupe PEPPONE ou encore lors de l'ouverture d'une nouvelle procédure de conciliation le 12 juillet 2024.

Le Tribunal de Commerce de Bordeaux a ainsi eu à connaître des difficultés de l'intégralité des sociétés du Groupe PEPPONE, sociétés d'exploitation et SCI.

L'accord conclu avec les différents créanciers a été constaté par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux.

Par requête en date du 26 juin 2025, la SCI AUGUSTINE a sollicité auprès de Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de BORDEAUX la saisine du Tribunal de Commerce de BORDEAUX comme juridiction compétente pour connaître de l'ouverture d'une nouvelle procédure de conciliation à son profit.

Selon Ordonnance en date du 11 juillet 2025, Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de BORDEAUX a désigné le Tribunal de Commerce de BORDEAUX pour connaître de l'ouverture d'une procédure de conciliation au profit de la SCI AUGUSTINE.

Le Tribunal de commerce de Bordeaux est donc bien compétent.



D. SUR LA NOTION DE GROUPE

L'article L.233-3 du code de commerce énonce que :

« I.- Toute personne, physique ou morale, est considérée, pour l'application des sections 2 et 4 du présent chapitre, comme en contrôlant une autre :

1° Lorsqu'elle détient directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de cette société ;

2° Lorsqu'elle dispose seule de la majorité des droits de vote dans cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires et qui n'est pas contraire à l'intérêt de la société ;

3° Lorsqu'elle détermine en fait, par les droits de vote dont elle dispose, les décisions dans les assemblées générales de cette société ;

4° Lorsqu'elle est associée ou actionnaire de cette société et dispose du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de cette société.

II. Elle est présumée exercer ce contrôle lorsqu'elle dispose directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote supérieure à 40 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne.

III. Pour l'application des mêmes sections du présent chapitre, deux ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérées comme en contrôlant conjointement une autre lorsqu'elles déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale.

L'article L.233-16 du code de commerce dispose que :

« I. Les sociétés commerciales établissent et publient chaque année à la diligence du conseil d'administration, du directoire, du ou des gérants, selon le cas, des comptes consolidés ainsi qu'un rapport sur la gestion du groupe, dès lors qu'elles contrôlent de manière exclusive ou conjointe une ou plusieurs autres entreprises, dans les conditions ci-après définies.

II. Le contrôle exclusif par une société résulte :

1° Soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans une autre entreprise ;

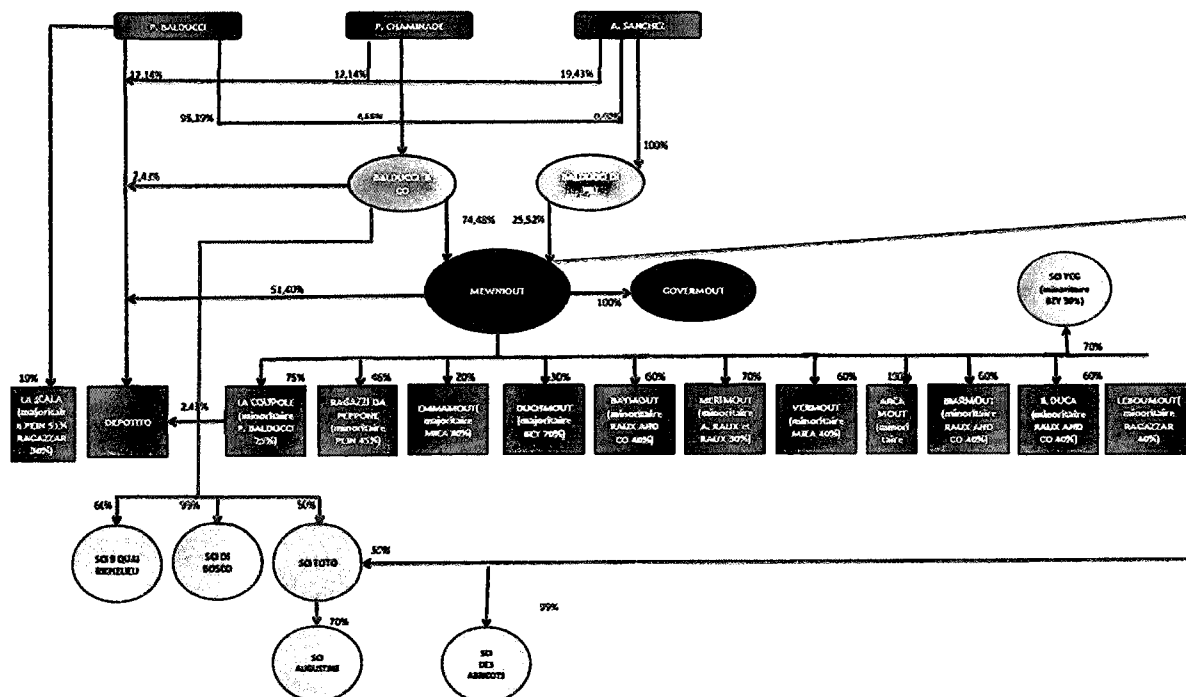
2° Soit de la désignation, pendant deux exercices successifs, de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une autre entreprise. La société consolidante est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de



vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;

3° Soit du droit d'exercer une influence dominante sur une entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet.

III. Le contrôle conjoint est le partage du contrôle d'une entreprise exploitée en commun par un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les décisions résultent de leur accord. »



En l'espèce, compte tenu du contrôle capitalistique opéré sur celle-ci par les sociétés MEWNIOUT et SCI TOTO, la SCI AUGUSTINE fait bien partie du GROUPE PEPPONE et il est donc nécessaire de l'appréhender dans le cadre du GROUPE PEPPONE.

E. SUR LA DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE AU PROFIT DE LA SCI AUGUSTINE

1. Sur les difficultés économiques de la SCI AUGUSTINE

La SCI AUGUSTINE est la société du Groupe PEPPONE qui détient les murs du restaurant de GRADIGNAN exploité par la filiale VERMOUT, elle-même dirigée et détenue par Madame Emmanuelle VERMANDE.



Les loyers versés par VERMOUT à la SCI AUGUSTINE permettent à cette dernière de rembourser les encours bancaires consentis par le CREDIT AGRICOLE.

Elle a néanmoins enregistré des échéances impayées courant 2025 et la déchéance du terme des emprunts a été prononcée le 11 septembre 2025 selon signification d'une lettre recommandée avec accusé de réception par Maître PAILLES, commissaire de justice.

La SCI AUGUSTINE a été mise en demeure de régler la somme totale de 1 080 572,93 euros par le CREDIT AGRICOLE.

La SCI AUGUSTINE n'est pas en mesure de régler cette somme et est donc en état de cessation des paiements.

2. Sur l'absence de situation irrémédiablement compromise

La situation de la SCI AUGUSTINE n'est pas irrémédiablement compromise.

La SCI AUGUSTINE tire ses revenus des loyers versés par la Société VERMOUT.

Le loyer mensuel s'élève à la somme de 13 786 euros.

Le chiffre d'affaires de la Société est donc stable chaque année.

Au 30 novembre 2025, il s'élève à la somme de 126 368,00 euros sur 11 mois et s'élevait à la somme de 137 856,00 euros au 31 décembre 2024.

A date, le résultat de l'exercice s'élève à la somme de 10 623,94 euros.



SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - PRODUCTION

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	du 01/01/25 au 30/11/25 11 mois	%	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%
MARGE COMMERCIALE								
Production vendue	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
PRODUCTION TOTALE DE L'EXERCICE	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
PROD + VENTES DE MARCHANDISES	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
MARGE BRUTE GLOBALE	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
Autres achats et charges externes	3 794,19	3	1 386,90	1	2 391,42	2	1 148,48	1
VALEUR AJOUTEE	122 573,81	97	136 469,10	99	135 464,58	98	130 851,52	99
Impôts, taxes et versé assimilés	8 419,00	7	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	114 154,81	90	129 326,10	94	128 446,58	93	124 177,52	94
Reprises s/ charges et Transferts	7 314,00	6	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
Autres produits			0,12					
Dot. amortissements et provisions	100 760,00	80	110 144,26	80	111 072,00	81	113 208,79	86
RESULTAT D'EXPLOITATION	20 708,81	16	26 324,96	19	24 392,58	18	17 642,73	13
Produits financiers	0,81		0,93		0,69		0,45	
Charges financières	3 977,68	3	36,24	0	19 949,52	14	28 252,18	21
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	16 731,94	13	26 289,65	19	4 443,75	3	-10 609,00	-8
Produits exceptionnels			9 163,00	7				
Charges exceptionnelles	6 108,00	5	342,00	0	288,00	0		
Résultat exceptionnel	-6 108,00	-5	8 821,00	6	-288,00	0		
RESULTAT DE L'EXERCICE	10 623,94	8	36 110,65	25	4 155,75	3	-10 609,00	-8

La trésorerie de la Société est positive au 30 novembre 2025.



RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE
THEMIS BANQUE

TITULAIRE DU COMPTE
 AUGUSTINE

REFERENCES BANCAIRES
 11449 00002 0227176001M 92
 FR28 1144 9000 0202 2717 6001 M92
 BDEIFRPPXXX

AUGUSTINE
31 COURS GEORGES CLEMENCEAU

33000 BORDEAUX
FRANCE

Vous souhaitez nous joindre ? N'hésitez pas, service.client@themisbanque.com est à votre disposition 24h/24. Nos services ne manqueront pas de vous apporter les réponses souhaitées dans les meilleurs délais.

DATE	VOS OPERATIONS	EXO	VALEUR	DEBIT	CREDIT
	Solde au 31/10/25				27936,03
3/11/25	VIR SEPA S.A.S. VERMOUT LOYER VERMOUT		3/11		13785,60
26/11/25	PRVL SEPA R2B DGPIF FR4622Z005002 NN791767171DGFIP20252M0619M8CQ 220330040700142107624 TVA-112025-3310CA3		26/11	2401,00	
	Total des mouvements			2401,00	13785,60
	Solde au 30/11/25				39220,63

Option pour le paiement de la taxe d'après les débits.
Protégé par la Garantie des Dépôts. Reportez-vous à la plaquette du Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR) diffusée sur le site internet www.garantie-des-depots.fr ou au formulaire d'information repris dans les Conditions Générales de Banque sur www.themisbanque.com.

Une procédure de redressement judiciaire aurait pour effet bénéfique de permettre à la Société AUGUSTINE d'étaler son passif.

Dès lors, afin d'éviter la déconfiture de la Société, elle n'a d'autre alternative que de saisir le Tribunal de Commerce de BORDEAUX afin d'ouvrir une procédure de redressement judiciaire à son profit.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**

Fait à Bordeaux, le 19 décembre 2025.



AUGUSTINE
Société civile immobilière
au capital de 200 euros
Siège social : 183 Cours du Général de Gaulle
33170 GRADIGNAN
791 767 171 RCS BORDEAUX

STATUTS

Mis à jour par AGE du 27/11/2024
Cession de parts sociales

Certifiés conformes par la Gérance
SCI TOTO
Adrien SANCHEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AS', written over a horizontal line.

ENREGISTRE : POLE ENREGISTREMENT S.I.E. BORDEAUX CENTRE
Le 08/03/2013 Bordereau n° 2013/524 Case N° 10
Enregistrement : Exonéré

Les soussignés :

Madame Christine COPIN,
Demeurant 65 avenue Saint Jacques de Compostelle, 33610 CESTAS,
Née le 21 juillet 1961 à LYON,
De nationalité Française,
Divorcée

Monsieur Philippe COULIN,
Demeurant 65 avenue Saint Jacques de Compostelle, 33610 CESTAS,
Né le 13 mai 1958 à ST Pierre D'OLERON,
De nationalité Française,
Divorcé.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils ont convenu de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Suite à la cession de parts par actes reçus par Maître Yann ROUZET, Notaire à BORDEAUX, les 22 et 28 décembre 2016, les nouveaux associés de la société sont :

AR

Les associés sont :

- La Société dénommée **SCI TOTO**, Société civile immobilière au capital social de 1.000,00 €, dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 31 cours Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 517 760 906 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.
- La Société dénommée **MIEA**, Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 961.000,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 23 impasse Luckner, identifiée au SIREN sous le numéro 819231895 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

L'acquisition, l'administration, la mise en valeur, l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non dont elle pourrait devenir propriétaire, usufruitière ou nu-propriétaire, par acquisition, crédit-bail ou autrement.

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **AUGUSTINE**.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 183 Cours du Général de de Gaulle, GRADIGNAN (33170).

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

par Madame Christine COPIN, la somme de 100 euros

par Monsieur Philippe COULON, la somme de 100 euros

Soit au total la somme de 200,00 euros, laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la banque Crédit Agricole de Gradignan ainsi que les associés le reconnaissent.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à deux cents euros (200 euros).

Il est divisé en 100 parts de 2 euros chacune, lesquelles son attribuées comme suit :

A la société TOTO, soixante dix parts sociales en pleine propriété, ci 70 parts
Numérotées de 1 à 70

A la société MEWNIOUT, trente parts sociales en pleine propriété, ci 30 parts
Numérotées de 71 à 100

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

AR

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession et transmission des parts sociales".

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

AS

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément est obtenu par décision des associés prise à l'unanimité mais peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession de parts afin de donner leur consentement unanime.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le délai d'un mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze jours suivant la décision.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai d'un mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession

est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

1) Décès d'un associé.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera entre les seuls associés survivants. Les héritiers ou légataires auront droit à la valeur des parts sociales de leur auteur, laquelle devra leur être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. La valeur de ces droits est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

2) Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3) Autres transmissions entre vifs.

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 - GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

2 - Le ou les premiers gérants sont nommés par décision des associés prise après la signature des statuts.

3 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

4 - Dans les rapports entre les associés, la gerance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société AUGUSTINE", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

5 - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

6 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social;
- la prorogation de la société;
- sa dissolution;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins des parts sociales.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 18 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2013.

Il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 24 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII - DIVERS

ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 26 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

**

*

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La SCI AUGUSTINE

Le « BAILLEUR »

ET

La SAS VERMOUT

Le « PRENEUR »

En date du 1^{er} février 2018

1

EV AS

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société **SCI AUGUSTINE**, société civile immobilière au capital de 200 euros, Ayant son siège social au 183 cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN, Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 791 767 171, Représentée par la SCI TOTO, en sa qualité de Gérant, elle-même représentée par Monsieur Adrien SANCHEZ, en sa qualité de Gérant,

Ci-après dénommée « le BAILLEUR »,

ET

D'une part,

2. La société **VERMOUT**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, Ayant son siège social situé au 183 cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN, Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 823 661 210, Représentée par la société MIEA en sa qualité de Président, elle-même représentée par Madame Emmanuelle VERMANDE, en sa qualité de Gérante,

Ci-après dénommée « le PRENEUR » ou « le LOCATAIRE »,

D'autre part.

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les LOCAUX » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « Le BAILLEUR » et « le PRENEUR » ou « le LOCATAIRE » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le BAILLEUR et le PRENEUR pourront être désignés individuellement par le terme « la PARTIE » ou ensemble par le terme « les PARTIES ».

- « Le BAIL » désignera les présentes dans leur globalité.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

En vertu d'un acte reçu par Maître Rouzet, Notaire à Bordeaux le "Date, enregistré le 28/12/2016 à Bordeaux, la SCI AUGUSTINE, le soussigné de première part est propriétaire des LOCAUX sis 183 cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN, ci-après désignés faisant l'objet du présent BAIL.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des LOCAUX et les droits y attachés.



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

Par les présentes le BAILLEUR donne à BAIL à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les LOCAUX sont situés 183 cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN, constituant un immeuble indépendant, dont le LOCATAIRE aura la jouissance exclusive et comprennent : un immeuble sur deux niveaux, avec une terrasse sur l'arrière, une terrasse au premier étage, une cave et un bureau.

Soit une superficie approximative de 300 m2.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des LOCAUX ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les PARTIES déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le BAILLEUR selon les stipulations ci-dessous. Pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 2 - Durée

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} février 2018.

Les PARTIES n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 1^{er} février 2018.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le PRENEUR qui voudra mettre fin au BAIL devra en informer le BAILLEUR soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX (6) mois.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les LOCAUX sont exclusivement destinés à usage de bar, restaurant, vente de produits d'épicerie.

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux les activités suivantes : bar, restaurant, vente de produits d'épicerie, à l'exclusion de toute autre.

Le PRENEUR déclare que les LOCAUX sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le PRENEUR reconnaît que les LOCAUX ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des LOCAUX, à ses frais.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les LOCAUX, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les PARTIES au jour de la prise de possession des LOCAUX par le PRENEUR et sera annexé au BAIL.

De la même manière, en cas de cession du droit au BAIL ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR. Lors de la restitution des LOCAUX au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du BAIL ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la PARTIE la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les PARTIES.

4-2 . Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic

Le BAILLEUR déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les LOCAUX est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les LOCAUX n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remettra à l'occupant, qui le reconnaît, un Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, qui est en cours de réalisation à la date des présentes.

Etat des risques naturels et technologiques

Les LOCAUX entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est annexé aux présentes.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble constituant les LOCAUX n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

4-3 . Mise en accessibilité des LOCAUX et des PARTIES communes

EV AS

Le BAILLEUR déclare que les LOCAUX et les PARTIES communes d'accessibilité aux LOCAUX eux-mêmes sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1er août 2006 et 21 mars 2007.

Une attestation d'accessibilité établie le 01 juin 2017 a été déposée auprès de la Préfecture de GRADIGNAN ainsi qu'auprès de la Commission communale pour l'accessibilité, en date du 04 juillet 2017 dont une copie est annexée aux présentes.

4-4 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale
- liées à la vétusté
- liées à un vice de construction
- liées à un cas de force majeure
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers
- rendues nécessaires par son propre fait

dans leur intégralité, incombe au PRENEUR, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des LOCAUX dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des LOCAUX, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

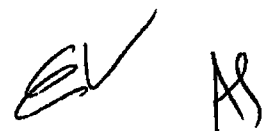
Le PRENEUR supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des LOCAUX, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les LOCAUX avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des LOCAUX,

De son côté, le BAILLEUR conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des LOCAUX, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques aux activités du PRENEUR,

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des LOCAUX avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les LOCAUX l'Immeuble les LOCAUX et l'Immeuble relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du BAILLEUR.

4-5 . Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes : les LOCAUX ont fait l'objet d'une démolition et d'une reconstruction dans leur intégralité, dont l'achèvement est intervenu en date du 08/02/2018.

Le PRENEUR tiendra les LOCAUX de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant HUIT (8) jours, le BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais le PRENEUR en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4-6 . Travaux effectués par Le BAILLEUR

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres LOCAUX et qui traversent les LOCAUX aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-7 . Information du BAILLEUR

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de BAIL, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les LOCAUX, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser

le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-8 . Améliorations

Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les LOCAUX sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR, le BAILLEUR se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux LOCAUX à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-9 . Constructions

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les LOCAUX aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, ne deviendra la propriété du BAILLEUR qu'en fin de BAIL. L'accession du BAILLEUR, quand elle se réalisera, donnera lieu au paiement d'une indemnité au PRENEUR égale, au choix du BAILLEUR, à l'une des deux sommes prévues à l'article 555 du Code civil.

4-10 . Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les LOCAUX, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de LOCATAIRE et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et huit jours au moins avant son départ en fin de BAIL.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des LOCAUX et aux services y attachés.

Au surplus, le PRENEUR supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des LOCAUX de l'immeuble des LOCAUX et de l'immeuble et/ou d'un service dont le LOCATAIRE bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le BAILLEUR (ou le propriétaire), et notamment le LOCATAIRE supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité.

Si les LOCAUX venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en7 raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le

EV AS

PRENEUR supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des LOCAUX de l'Immeuble des LOCAUX et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le LOCATAIRE directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le PRENEUR satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-11 . Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au LOCATAIRE d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

4-12 . Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des LOCAUX raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les LOCAUX et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux LOCAUX et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les PARTIES communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des LOCAUX.

Il ne pourra faire dans les LOCAUX aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le PRENEUR ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des LOCAUX sans avoir obtenu l'autorisation du BAILLEUR et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les LOCAUX ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les LOCAUX constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du BAIL.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

4-13 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du BAIL, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du BAIL ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le BAILLEUR restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-14 . Renonciation à recours contre le BAILLEUR

Le PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre le BAILLEUR et son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les LOCAUX ou l'immeuble, sur les aires de stationnement, dans toute partie commune de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des LOCAUX ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le BAILLEUR ou son mandataire ou le syndic de copropriété
- au cas où les LOCAUX se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-15 . Maintien de l'exploitation

Le PRENEUR maintiendra les LOCAUX en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-16 . Sous-location - Exploitation par le PRENEUR - Cession

Il est expressément stipulé que les LOCAUX forment un tout indivisible. De la même manière, le BAIL est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du BAIL, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le PRENEUR aura la faculté de sous-louer tout ou PARTIE des LOCAUX, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR.

Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie telle que prévue ci-dessous, ne peut plus être assurée dans les termes des présentes, le tribunal saisi par l'une ou l'autre des PARTIES, pourra y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les LOCAUX, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au BAIL est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au BAIL dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport PARTIEL d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce.

Le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent BAIL, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir au préalable l'autorisation du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent BAIL qu'à un successeur dans la même activité ou dans le même commerce exploité lors de la cession.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent BAIL sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé.

Il sera remis au BAILLEUR, dans les QUINZE (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le BAILLEUR dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins QUINZE (15) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au BAILLEUR, dans les QUINZE (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En considération du cautionnement consenti par acte séparé ci-dessous, en cas de cession du BAIL dans les conditions indiquées ci-dessus, le BAILLEUR pourra si bon lui semble, consentir la mainlevée de cette garantie personnelle en contrepartie de la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre de l'exécution du BAIL.

4-17 . Assurances

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les LOCAUX, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de QUINZE (15) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les LOCAUX, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du LOCATAIRE dans les LOCAUX. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du BAIL et jusqu'au départ effectif du LOCATAIRE, quand bien même il occuperait les LOCAUX sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au BAILLEUR, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du LOCATAIRE ou les marchandises entreposées dans les LOCAUX entraîneraient par leur nature, pour le BAILLEUR, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le PRENEUR.

4-19 . Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR pénétrer dans Les LOCAUX pour constater leur état, en présence du PRENEUR durant les jours et aux heures d'ouverture du PRENEUR et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les LOCAUX par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de BAIL ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

4-20 . Destruction totale ou partielle des LOCAUX

Si les LOCAUX viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le BAIL sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les LOCAUX viennent à être détruits en PARTIE seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le LOCATAIRE subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des PARTIES endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à TRENTE (30) jours aux dires de l'architecte du BAILLEUR ou de la copropriété, le PRENEUR et le BAILLEUR pourront résilier le BAIL sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 11 TRENTE (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR ou de la copropriété.

EV AS

L'avis de l'architecte devra être adressé par le BAILLEUR au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre PARTIE par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR ne demanderaient la résiliation du BAIL, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le PRENEUR ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des PARTIES endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du BAILLEUR ou de la copropriété, inférieure à TRENTE (30) jours, le BAILLEUR ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des PARTIES endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des LOCAUX et des travaux susvisés, le PRENEUR aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des LOCAUX inutilisables, et ce, pour autant seulement que le BAILLEUR recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4-21 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du PRENEUR contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le BAIL sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le BAIL pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des PARTIES et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-22 . Restitution des lieux

Le PRENEUR devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les LOCAUX et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

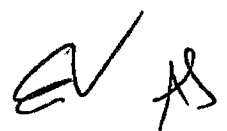
A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le BAILLEUR ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au LOCATAIRE, et ce en présence éventuellement de l'architecte du BAILLEUR.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du BAILLEUR auquel les deux PARTIES donnent mandat à cet effet.

Le PRENEUR réglera directement au BAILLEUR le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du BAILLEUR, il en serait ainsi même si le LOCATAIRE se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 - Loyer

Le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de CENT TRENTE-DEUX MILLE12 EUROS HT (132.000 € HT), outre la prise en charge de la taxe foncière par le PRENEUR.



Le loyer est payable par terme d'avance chaque mois soit au plus tard le 5 de chaque mois.

Le premier paiement aura lieu le 1^{er} mars 2018 pour un montant de ONZE MILLE EUROS (11.000 €) soit TREIZE MILLE DEUX CENT EUROS (13.200 €) TTC.

Les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au BAILLEUR de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 9 - Clause d'échelle mobile

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les PARTIES conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce à l'issu de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} février 2021.

Les PARTIES font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par la l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du troisième trimestre 2017, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des article L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 10 - Taxes

Ce loyer s'entend hors taxe. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 11 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci verse au BAILLEUR, une somme de ONZE MILLE EUROS (11.000 €) correspondant à UN MOIS (1 mois) de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à la fin du BAIL en garantie du règlement de toutes sommes que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le LOCATAIRE ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 12 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement du BAIL, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les PARTIES entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de dé plafonnement du loyer du BAIL renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du BAIL renouvelé.



ARTICLE 13 - Clause de non-concurrence

Le BAILLEUR s'interdira d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou des immeubles adjacents l'un des commerces que le PRENEUR a déclaré exercer.

ARTICLE 14 - Droit de préférence en cas de vente des LOCAUX

En cas de vente des LOCAUX par le propriétaire au cours du BAIL, le LOCATAIRE disposera d'un droit de préférence pour acquérir les LOCAUX, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra informer le LOCATAIRE de la vente des LOCAUX projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le LOCATAIRE disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le LOCATAIRE disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

Lorsque le LOCATAIRE aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le LOCATAIRE disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les LOCAUX à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au LOCATAIRE les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le LOCATAIRE devra indiquer dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.


En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le LOCATAIRE disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le LOCATAIRE aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le LOCATAIRE disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs LOCAUX d'un ensemble commercial, de cession unique de LOCAUX commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des LOCAUX commerciaux, de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 15 - Résiliation

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Toutes les charges, clauses et conditions du BAIL sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les PARTIES n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du BAIL serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du BAIL et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le PRENEUR de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du PRENEUR et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 16 - Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le BAILLEUR engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du PRENEUR, seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 17 - Election de domicile

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

- Le BAILLEUR : à son siège social situé au 183 cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN,
- Le PRENEUR : à son siège social situé au 183 cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN.

Fait en TROIS (3) exemplaires,

A GRADIGNAN,

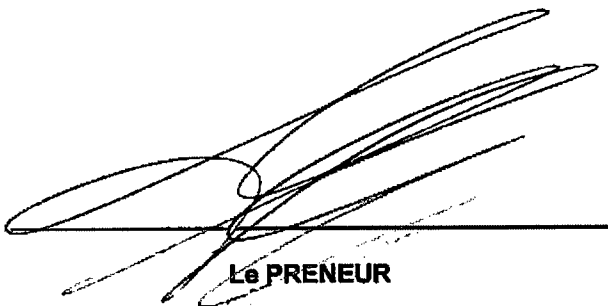
Le 1^{er} février 2018,



Le BAILLEUR

SCI AUGUSTINE

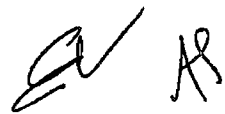
Représentée par la SCI TOTO, représentée par M.
Adrien SANCHEZ



Le PRENEUR

SAS VERMOUT

Représentée par la SARL MIEA, représentée par
Mme Emmanuelle VERMANDE



**GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE BORDEAUX**

MMS/2025O01004/02-09-2025

Me BLANC Benjamin

11-11 B Cours DU CHAPEAU ROUGE
33000 BORDEAUX

**EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE
COMMERCE**

TITRE EXECUTOIRE

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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



N° de rôle	2025O01004
Nom du dossier	SCI AUGUSTINE /
Délivrée le	04/09/2025

Dossier : 2022607

**REQUÊTE A MONSIEUR LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE BORDEAUX
AUX FINS D'OUVERTURE D'UNE
PROCÉDURE DE CONCILIATION**

Articles L.611-6 et R.611-22 du code de commerce

A LA REQUÊTE DE :

SCI AUGUSTINE, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n°791 767 171, au capital de 200,00 €, ayant son siège social 183 cours du Général de Gaulles à 33000 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal ;

Ayant pour Avocat Maître Benjamin BLANC,
Avocat au Barreau de BORDEAUX

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

A - PRÉSENTATION DU GROUPE PEPPONE

Le Groupe PEPPONE a pour activité l'exploitation de fonds de commerce de restauration essentiellement en Gironde mais également sur la façade atlantique (<https://Groupe-peppone.fr/Groupe-peppone/#histoire>).

Le Groupe a été fondé en 1975 est composé de treize restaurants et de six SCI.

C'est au cours de l'année 2000 que la stratégie de Groupe a évolué ; les produits utilisés proviennent depuis cette date directement d'Italie (90 %) et le « fait maison » a été développé.

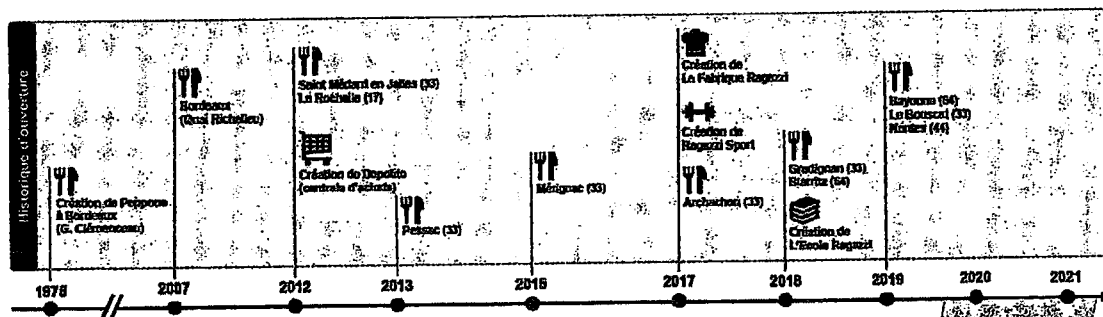
Le Groupe s'est constitué par la création de nouveaux restaurants dans la région bordelaise dès 2007 (restaurant situé sur les quais à Bordeaux).

La direction du Groupe PEPPONE a entamé un virage stratégique en 2012 par l'extension de sa zone de chalandise au sein des villes de Bayonne, Biarritz, La Rochelle, Arcachon ainsi qu'à Nantes.

En 2009, l'activité s'est développée par la création de la marque « Ragazzi Da Peppone » et via l'ouverture d'un réseau de franchise. En 2016, le Groupe a modifié sa stratégie d'expansion en arrêtant le développement des réseaux de franchise afin de recentrer son développement vers l'ouverture de restaurants en propre.

Dès lors, sur la période allant de 2009 à 2016, 6 unités supplémentaires ont été ouvertes via des contrats de franchises (2 unités situées à Montpellier et à Brive ont fermé depuis).

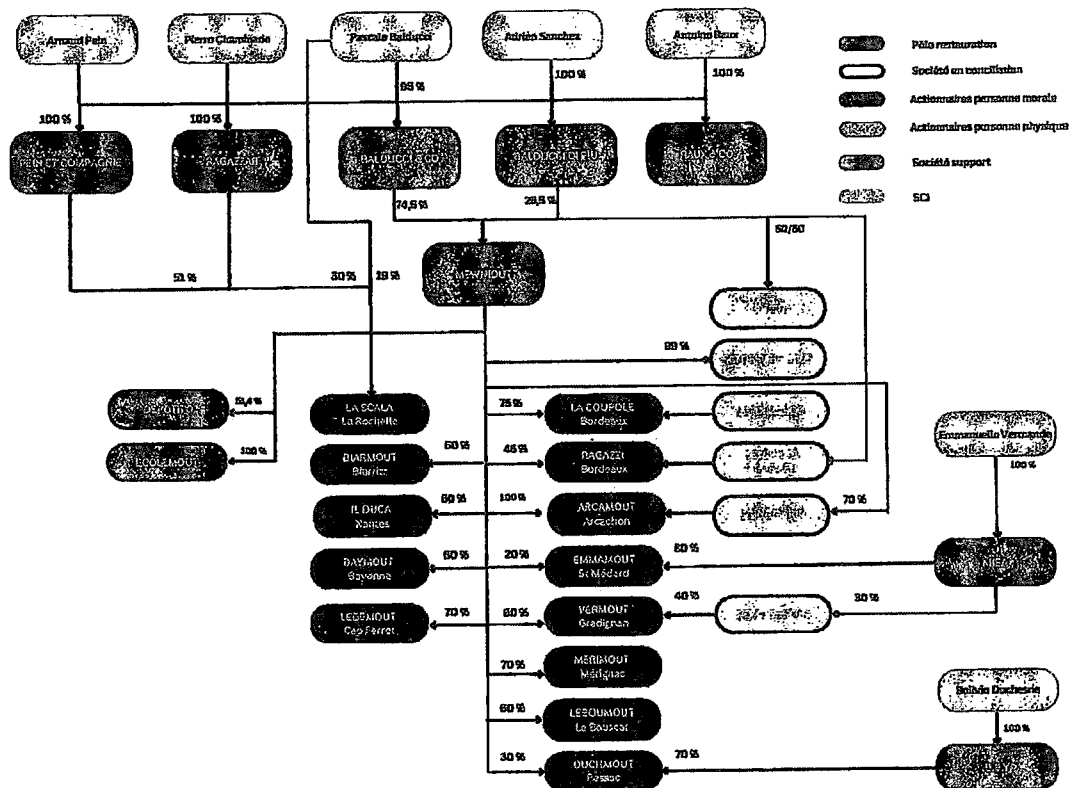
Pour rappel, la *timeline* historique du Groupe est la suivante :



En 2018, la direction du Groupe a décidé de créer une société ayant pour objet la formation des futurs salariés des restaurants (ECOLEMOUT).



L'organigramme du Groupe est le suivant :



Il emploie désormais 230 salariés.

Les SCI du Groupe PEPPONE ont été intégrées aux comptes annuels cumulés.

B - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Selon requête en date du 6 décembre 2022, les sociétés d'exploitation ont saisi Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux aux fins d'ouverture d'une procédure de conciliation.

Selon ordonnance en date du 15 décembre 2022, Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux a fait droit à cette demande et a ouvert une procédure de conciliation au profit desdites sociétés.

Une première réunion s'est tenue avec l'intégralité des créanciers bancaires du Groupe PEPPONE le vendredi 16 décembre 2022.

Il est ressorti des discussions menées sous l'égide de Maître Aurélien MOREL, ès-qualités de Conciliateur, de la nécessité d'étendre la procédure de conciliation ainsi ouverte aux autres sociétés du Groupe PEPPONE, à savoir les deux SARL qui sont les actionnaires de la holding MEWNIOUT (BALDUCCI & CO et BALDUCCI DI PIU) mais également aux SCI qu'elles contrôlent et qui hébergent les sociétés d'exploitation.

C'est dans ces conditions que Madame la Présidente du Tribunal de commerce a été saisie une deuxième fois afin d'étendre la procédure de conciliation aux sociétés précitées.

Deux ordonnances ont été rendues en ce sens le 17 janvier 2023 afin d'inclure dans la procédure de conciliation les SARL BALDUCCI & CO, BALDUCCI DI PIU, ECOLMOUT et BEY.

En revanche, elle s'est déclarée incompétente pour l'extension aux SCI requérantes.

Les requérantes ont alors saisi Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux afin que soit désigné le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de l'extension de la procédure de conciliation au profit des SCI sur le fondement des articles R.662-7 du code de commerce et L.662-2 du même code.

Une ordonnance a été rendue en ce sens le 27 janvier 2023.

Selon Ordonnance en date du 16 février 2023, la Présidente du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a ouvert une procédure de conciliation et désigné la SELARL ASCAGNE AJ SO prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur judiciaire en qualité de conciliateur pour une durée de quatre mois au profit des SCI DES ABRICOTS, DI BOSCO, 9 QUAI RICHELIEU, AUGUSTINE et YCG.

Selon Ordonnance en date du 19 juin 2023, la Présidente du Tribunal de Commerce a prorogé d'un mois la durée de la mission du conciliateur soit jusqu'au 16 juillet 2023.

Selon requête en date du 24 mai 2023, les sociétés d'exploitation du Groupe Peppone ont saisi Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux aux fins d'ouverture d'une procédure de mandat ad hoc.

Selon Ordonnance en date du 8 juin 2023, Madame la Présidente du Tribunal de commerce de Bordeaux a fait droit à cette demande et a ouvert une procédure de mandat ad hoc au profit des dites sociétés.

Il est ressorti des discussions menées sous l'égide de Maître Aurélien MOREL, es-qualité de Mandataire ad hoc, de la nécessité d'étendre également la procédure de mandat ad hoc aux SCI.

Les requérantes ont alors saisi Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux afin que soit désigné le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de l'extension de la procédure de mandat ad hoc au profit des SCI sur le fondement des articles R.662-7 du code de commerce et L.662-2 du même code.

Une Ordonnance a été rendue en ce sens le 18 juillet 2023.

Selon Ordonnance en date du 17 août 2023, Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a ouvert une procédure de mandat ad hoc au profit des SCI pour une durée de quatre mois renouvelables.

Par ordonnance du 13 novembre 2023, la mission du mandataire ad hoc a été prorogée jusqu'au 8 mars 2024.



Selon Ordonnance en date du 26 décembre 2023, Madame la Présidente du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a prorogé de quatre mois la durée de la mission du mandataire ad hoc soit jusqu'au 17 avril 2024.

Par Ordonnance en date du 18 mars 2024, Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX a prorogé de trois mois la durée de la mission du mandataire ad hoc aux profits des sociétés d'exploitation soit jusqu'au 8 juin 2024.

Enfin selon requête en date du 24 mai 2024, les SCI du GROUPE PEPPONE ont sollicité de Madame la Présidente de la Cour d'appel de Bordeaux l'autorisation de solliciter Monsieur le Président du tribunal de commerce afin qu'il ordonne l'ouverture d'une procédure de conciliation à leur profit afin qu'elles soient traitées de manière identique aux sociétés commerciales du GROUPE PEPPONE.

Cela est d'autant plus nécessaire que les SCI du GROUPE PEPPONE sont les bailleuses des sociétés d'exploitation.

Selon ordonnance en date du 12 juillet 2024, Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux a désigné le tribunal de commerce de Bordeaux pour connaître de l'extension aux SCI 9 QUAI RICHELIEU, DI BOSCO, TOTO, AUGUSTINE, DES ABRICOTS et YCG de la procédure de conciliation ouverte au profit des sociétés d'exploitation du Groupe PEPPONE.

C'est dans ces conditions que Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux a étendu la procédure de conciliation ouverte par ordonnance du 27 juin 2024 au profit SCI ci-dessus mentionnées selon ordonnance en date du 23 juillet 2024.

Au terme de deux années de discussions tenue mensuellement sous l'égide de Me MOREL, Administrateur Judiciaire, ès-qualité successivement de mandataire ad'hoc puis de conciliateur, les sociétés du GROUPE PEPPONE et les établissements financiers partenaires ont signé un protocole d'accord le 26 novembre 2024.

Cet accord a été constaté par Ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux le 10 décembre 2024.

Les sociétés du GROUPE PEPPONE ont également trouvé un accord avec la CCSF.

Cependant, cet accord avait intégré le cession d'actifs immobiliers appartenant notamment à la SCI AUGUSTINE.

Cependant, les actifs n'ont pas été cédés dans les délais nécessaires à l'exécution du protocole et le règlement des premières échéances.

Les sociétés du GROUPE PEPPONE n'ont alors pas eu d'autre alternative que de solliciter la protection du Tribunal de commerce.

Par jugement en date 6 mars 2025, le Tribunal de Commerce de BORDEAUX a prononcé l'ouverture d'une procédure de sauvegarde judiciaire à l'encontre des sociétés suivantes :

- SARL BALDUCCI DI PIU



- SARL BALDUCCI & CO
- SARL BEY
- SAS MEWNIOUT
- SAS LEBOUMOUT
- SAS DUCHMOUT
- SAS RAGAZZI
- SAS MERIMOUT
- SAS LA COUPOLE
- SAS ARCAMOUT
- SAS YAKMOUT
- SAS LA SCALA
- SAS RAUX & CO
- SAS PEIN & COMPAGNIE
- SAS BEY
- SCI DES ABRICOTS
- SCI TOTO
- SCI DI BOSCO
- SCI YCG ACR

Les sociétés BAYMOUT et IL DUCA ont, quant à elles, étaient placées en procédure de redressement judiciaires.

L'accord constaté est donc devenu caduque le 6 mars 2025 en raison de l'ouverture de procédures collectives à l'égard des sociétés précitées.

La SCI AUGUSTINE avait été laissée à l'écart dans la mesure où le cadre amiable semblait convenir à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE.

Force est de constater que le cadre amiable, hors procédure, ne convient plus.

C. SUR LA COMPÉTENCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE BORDEAUX

L'article L.662-2 du code de commerce dispose que :

« Lorsque les intérêts en présence le justifient, la cour d'appel peut décider de renvoyer l'affaire devant une autre juridiction, compétente dans le ressort de la cour, ou devant une juridiction mentionnée à l'article L. 721-8 pour connaître du mandat ad hoc, de la procédure de conciliation ou des procédures de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, dans des conditions fixées par décret. La Cour de cassation, saisie dans les mêmes conditions, peut renvoyer l'affaire devant une juridiction du ressort d'une autre cour d'appel ou une juridiction mentionnée à l'article L. 721-8. La décision de renvoi par laquelle une juridiction a été désignée pour connaître d'un mandat ad hoc ou d'une procédure de conciliation auquel le débiteur a recouru emporte prorogation de compétence au profit de la même juridiction pour connaître d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire qui pourrait directement s'en suivre. »

L'article L.662-8 du code de commerce dispose que :



« Le tribunal est compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui détient ou contrôle, au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui. Il est également compétent pour connaître de toute procédure concernant une société qui est détenue ou contrôlée, au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, par une société pour laquelle une procédure est en cours devant lui.

Il peut désigner un administrateur judiciaire et un mandataire judiciaire communs à l'ensemble des procédures.

Par dérogation à la première phrase du premier alinéa, toute procédure en cours concernant une société détenue ou contrôlée, au sens des articles L. 233-1 et L. 233-3, par une société pour laquelle une procédure est ouverte devant un tribunal de commerce spécialisé est renvoyée devant ce dernier. »

L'article R.662-7 du code de commerce précise que :

« Lorsque les intérêts en présence justifient le renvoi de l'une des procédures prévues par le livre VI de la partie législative du présent code devant une autre juridiction en application de l'article L. 662-2, ce renvoi peut être décidé d'office par le président du tribunal saisi, qui transmet sans délai le dossier par ordonnance motivée au premier président de la cour d'appel ou, s'il estime que l'affaire relève d'une juridiction du ressort d'une autre cour d'appel, au premier président de la Cour de cassation.

Ce renvoi peut également être demandé, par requête motivée du débiteur, du créancier poursuivant et du ministère public près le tribunal saisi ou près du tribunal qu'il estime devoir être compétent, au premier président de la cour d'appel ou de la Cour de cassation.

Lorsque la demande n'est pas formée conjointement par les procureurs près les tribunaux judiciaires concernés, celui qui n'en est pas l'auteur fait connaître ses observations au greffe de la cour d'appel ou de la Cour de cassation au plus tard dans les quarante-huit heures de la transmission qui lui en est faite sans délai par le ministère public demandeur. Il en transmet copie au procureur demandeur.

Dans les cas prévus au deuxième alinéa, le greffier du tribunal saisi notifie la requête aux parties sans délai et transmet le dossier à la cour d'appel ou à la Cour de cassation. S'il n'a pas été statué sur l'ouverture de la procédure, le tribunal sursoit à statuer dans l'attente de la décision du premier président de la cour d'appel ou du premier président de la Cour de cassation.

Le premier président de la cour d'appel ou le premier président de la Cour de cassation désigne dans les dix jours de la réception du dossier, après avis du ministère public, la juridiction qui sera saisie de l'affaire. Dans les mêmes conditions, le premier président de la cour d'appel peut, s'il estime que les intérêts en présence justifient le renvoi de l'affaire devant une juridiction du ressort d'une autre cour d'appel, ordonner la transmission du dossier au premier président de la Cour de cassation.

Les décisions du président du tribunal et du premier président de la cour d'appel ou de la Cour de cassation sont notifiées aux parties sans délai par le greffier du tribunal ou de la cour.

Les décisions prises en application du présent article sont des mesures d'administration judiciaire non susceptibles de recours. Ces décisions s'imposent aux parties et à la juridiction de renvoi désignée. En cas de renvoi de l'affaire, il en est fait mention aux registres mentionnés à l'article R. 621-8 par le greffier du tribunal qui a ouvert, le cas échéant, cette procédure.

Dans l'attente de la décision du premier président, le tribunal peut désigner un administrateur judiciaire, sous l'autorité d'un juge commis temporairement à cet effet, pour accomplir,

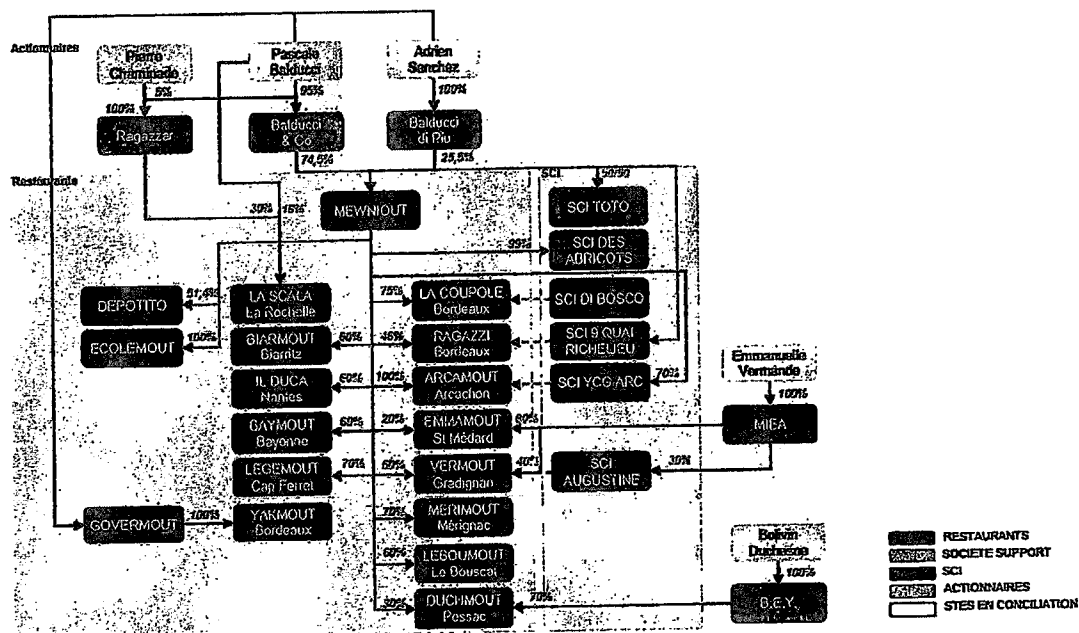


notamment, les diligences prévues à l'article L. 622-4. Le tribunal peut également ordonner, à titre de mesures provisoires, l'inventaire des biens et, en cas de procédure de liquidation judiciaire, l'apposition des scellés. »

Les sociétés qui composent le GROUPE PEPPONE sont réparties sur la façade OUEST du territoire français.

Le siège de la société holding, la SAS MEWNIOUT a son siège social dans le ressort du Tribunal de commerce de Bordeaux, ainsi que la majorité des sociétés requérantes.

La SCI AUGUSTINE est détenue par la SARL BALDUCCI & CO et par la SAS MEWNIOUT.



Selon requête en date du 13 janvier 2023, le Groupe PEPPONE avait sollicité auprès du premier président de la Cour d'Appel de BORDEAUX l'extension de la procédure de conciliation aux SCI du groupe détenues par la SAS MEWNIOUT et la SARL BALDUCCI & CO.

Selon Ordonnance en date du 27 janvier 2023, la Première Présidente de la Cour d'Appel de BRODEAUX avait désigné le Tribunal de Commerce de BORDEAUX pour connaître de l'extension de la procédure de conciliation aux SCI.

Il en a été de même lors de l'ouverture d'une procédure de mandat ad hoc au groupe PEPPONE ou encore lors de l'ouverture d'une nouvelle procédure de conciliation le 12 juillet 2024.

Le Tribunal de Commerce de Bordeaux a ainsi eu à connaître des difficultés de l'intégralité des sociétés du Groupe PEPPONE, sociétés d'exploitation et SCI.

L'accord conclu avec les différents créanciers a été constaté par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Bordeaux.

Par requête en date du 26 juin 2025, la SCI AUGUSTINE a sollicité auprès de Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de BORDEAUX la saisine du Tribunal de Commerce de BORDEAUX comme juridiction compétente pour connaître de l'ouverture d'une nouvelle procédure de conciliation à son profit.

Selon Ordonnance en date du 11 juillet 2025, Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de BORDEAUX a désigné le Tribunal de Commerce d'EBORDEAUX pour connaître de l'ouverture d'une procédure de conciliation au profit de la SCI AUGUSTINE.

Le Tribunal de commerce de Bordeaux est donc bien compétent.

D. SUR LA NOTION DE GROUPE

L'article L.233-3 du code de commerce énonce que :

« I.- Toute personne, physique ou morale, est considérée, pour l'application des sections 2 et 4 du présent chapitre, comme en contrôlant une autre :

1° Lorsqu'elle détient directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de cette société ;

2° Lorsqu'elle dispose seule de la majorité des droits de vote dans cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires et qui n'est pas contraire à l'intérêt de la société ;

3° Lorsqu'elle détermine en fait, par les droits de vote dont elle dispose, les décisions dans les assemblées générales de cette société ;

4° Lorsqu'elle est associée ou actionnaire de cette société et dispose du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de cette société.

II. Elle est présumée exercer ce contrôle lorsqu'elle dispose directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote supérieure à 40 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne.

III. Pour l'application des mêmes sections du présent chapitre, deux ou plusieurs personnes agissant de concert sont considérées comme en contrôlant conjointement une autre lorsqu'elles déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale.

L'article L.233-16 du code de commerce dispose que :

« I. Les sociétés commerciales établissent et publient chaque année à la diligence du conseil d'administration, du directoire, du ou des gérants, selon le cas, des comptes consolidés ainsi qu'un rapport sur la gestion du groupe, dès lors qu'elles contrôlent de manière exclusive ou conjointe une ou plusieurs autres entreprises, dans les conditions ci-après définies.



E. SUR LA DEMANDE D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE CONCILIATION AU PROFIT DE LA SCI AUGUSTINE

La SCI AUGUSTINE est une société civile immobilière qui est détenue par la Société MEWNIOUT, société holding, et par la SCI TOTO, qui loue un local dans lequel est exploité un fonds de commerce de restauration.

La Société MEWNIOUT et la SCI TOTO ont, toutes les deux, été placées en procédure de sauvegarde judiciaire par jugement du Tribunal de Commerce de BORDEAUX en date du 6 mars 2025.

Le protocole d'accord constaté le 10 décembre 2024 par le Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX est caduc en raison de l'ouverture de procédures collectives à l'encontre de certaines sociétés signataires.

Le gel des mensualités de remboursement des crédits immobiliers accordé par le Crédit agricole dans le cadre des procédures amiables est donc devenu exigible.

Or la SCI AUGUSTINE n'est pas en capacité de régler les vingt-quatre mensualités de remboursement des prêts issus du gel accordé par le Crédit agricole durant les procédures amiables et les mensualités de remboursement des prêts contractés auprès du Crédit agricole.

Au jour de la présente requête, la SCI AUGUSTINE n'est pas en cessation des paiements et n'a aucune dette fiscale, sociale, bancaire ou fournisseur.

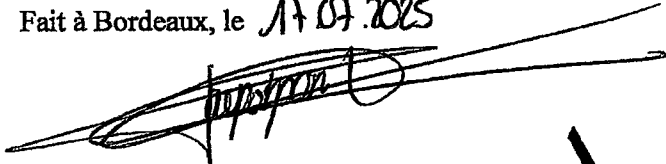
C'est pourquoi la SCI AUGUSTINE souhaite l'ouverture d'une procédure de conciliation d'une durée de quatre mois, avec possibilité éventuelle de renouvellement, à son profit et la désignation de la SELARL ASCAGNE AJ SO pour une durée de quatre mois, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, en qualité de conciliateur pour une durée de quatre mois.

La mission du Conciliateur sera de :

- Assister la SCI AUGUSTINE dans ses relations et négociations avec l'ensemble des associés, investisseurs, créanciers privés ou publics (le cas échéant dans le cadre d'une saisine de la CCSF) et partenaires financiers,
- Négocier des moratoires et gels avec les principaux créanciers de la SCI AUGUSTINE,
- Restructurer l'endettement financier de la SCI AUGUSTINE,
- Mettre en œuvre la ou les solutions permettant d'assurer la pérennité de la SCI AUGUSTINE.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**

Fait à Bordeaux, le 17 07 2025



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait des minutes
du Greffe
de la Cour d'Appel
de Bordeaux

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

JURIDIC. PREMIER PRESIDENT
N° RG 25/03381 - N° Portalis DBVJ-V-B7J-OK5Z

ORDONNANCE du 11 Juillet 2025

Nous, Isabelle GORCE, Première Présidente, de la Cour d'Appel de Bordeaux,

Par requête en date du 26 juin 2025, le conseil de la SCI AUGUSTINE a sollicité du premier président de la cour d'appel de Bordeaux la saisine du tribunal de commerce de Bordeaux comme juridiction compétente pour connaître de l'ouverture d'une nouvelle procédure de conciliation à son profit,

Vu l'avis du ministère public en date du 07 juillet 2025.

SUR QUOI,

Vu les articles L 662-2 et R 662-7 du code de commerce.

Par ordonnance des 15 décembre 2022 et 17 janvier 2022, le président du Tribunal de Commerce de Bordeaux a ouvert une procédure de conciliation au profit de la SAS MEWNIOUT, holding du groupe PEPONNE et des principales sociétés d'exploitation détenues par la holding. Cette procédure de conciliation a été étendue aux SCI du groupe par ordonnance du 27 janvier 2023.

Par ordonnance du 08 juin 2023, la Présidente du Tribunal de Commerce a ouvert une procédure de mandat ad hoc au profit des sociétés du groupe. Cette procédure a été étendue aux SCI du groupe.

Par ordonnance du 12 juillet 2024, une nouvelle procédure de conciliation au profit des sociétés d'exploitation du Groupe PEPONNE a été étendue aux SCI du Groupe.

La requête concernant la SCI AUGUSTINE se situe dans le prolongement de ces procédures.

Il convient donc d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Isabelle GORCE, Première Présidente, de la Cour d'appel de Bordeaux,

Désignons le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de l'ouverture d'une procédure de conciliation au profit de la SCI AUGUSTINE.

DISONS que la présente décision sera notifiée à **S.C.I. AUGUSTINE**, au Tribunal de Commerce de Bordeaux et au Ministère public.

A LA MINUTE SUIVENT LES SIGNATURES
COPIE CERTIFIÉE CONFORME

LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE



Fait à Bordeaux le 11 juillet 2025
La Première Présidente

ORDONNANCE

Nous, Marc SALAÜN, Président du Tribunal de Commerce de BORDEAUX,

Assisté du Greffier,

Vu la requête qui précède et les pièces jointes au dossier,

Vu les dispositions des articles L. 611-4, R. 611-23 et R.611-47-1 du code de commerce,

Vu l'ordonnance de Madame la Première Présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux en date du 11 Juillet 2025 ayant désigné le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de la procédure de conciliation de la Société AUGUSTINE SCI ;

Par requête du 17 Juillet 2025, la Société AUGUSTINE SCI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le N° 791 767 171 exerçant une activité d'acquisition, administration, exploitation par bail, location de tous immeubles bâtis ou non dont le siège social est à 183, Cours du Général de Gaulle, 33170 GRADIGNAN a sollicité la nomination d'un conciliateur conformément aux dispositions des articles L. 611-4 et L. 611-6 du Code de Commerce ;

La Société AUGUSTINE SCI a été reçue par nos soins, conformément aux dispositions de l'article R 611-23 du code de commerce le Jeudi 28 Août 2025 ;

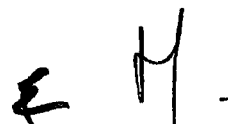
Les propositions de la société requérante apparaissent de nature à favoriser la résolution des difficultés économiques qu'elle rencontre et il convient en conséquence de nommer un conciliateur ;

Les conditions de la rémunération du conciliateur ont été arrêtées entre ce dernier et la société requérante dans un écrit qui restera annexé à la présente ordonnance, et qui a été adressé au Ministère Public conformément aux dispositions de l'article R. 611-47-1 du code de commerce, par courriel en date du Jeudi 28 Août 2025 ;

EN CONSEQUENCE,

Ouvrons une procédure de conciliation et désignons la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, 34, Cours de Verdun, 33000 BORDEAUX, en qualité de conciliateur pour une durée de quatre mois avec pour mission de :

- procéder à une analyse économique et financière de la société requérante ;
- favoriser la conclusion entre la société requérante et ses principaux créanciers d'un accord amiable destiné à mettre fin aux difficultés de l'entreprise en cause ;



- plus généralement faire toute proposition destinée à permettre la sauvegarde de l'entreprise en cause ;

Disons que la SELARL ASCAGNE AJ SO, prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, devra, sous cinq semaines, déposer au Greffe un pré-rapport sur la situation financière de la société requérante dans lequel il devra préciser si cette entreprise est en état de cessation des paiements, et, le cas échéant, si cet état est antérieur ou postérieur à 45 jours conformément à l'article L. 611-4 du Code de Commerce ;

Fixons la rémunération du conciliateur conformément à l'accord écrit en date du 29 Juillet 2025 ;

Fixons le montant maximal prévisionnel de la rémunération du conciliateur à la somme de 9.000,00 € hors taxes (NEUF MILLE EUROS) hors taxes soit la somme de 6.000,00 € hors taxes (SIX MILLE EUROS) hors taxes pour les honoraires au temps passé et la somme de 3.000,00 € H.T. (TROIS MILLE EUROS) hors taxes pour les honoraires de résultat ;

Disons que la Société AUGUSTINE SCI devra verser immédiatement à la SELARL ASCAGNE AJ SO prise en la personne de Maître Aurélien MOREL, Administrateur Judiciaire, une provision de 4.000 € hors taxes (QUATRE MILLE EUROS) hors taxes à valoir sur ses honoraires ;

Disons que la rémunération du conciliateur sera arrêtée par ordonnance sur requête, conformément à la convention d'honoraires initiale et aux avenants qui auront fait l'objet d'un accord express de la Société AUGUSTINE SCI ;

Rappelons que la procédure est couverte par l'obligation de confidentialité régie par l'article L. 611-15 du code de commerce ;

Fait et ordonné à BORDEAUX, en Notre Cabinet, au Palais de la Bourse, le **DEUX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ.**


Edouard FOURNIER
Greffier Associé



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

JURIDIC.PREMIER PRESIDENT
N° RG 25/03381 - N° Portalis DBVJ-V-B7J-OK5Z

ORDONNANCE du 11 Juillet 2025

Nous, Isabelle GORCE, Première Présidente, de la Cour d'Appel de Bordeaux,

Par requête en date du 26 juin 2025, le conseil de la SCI AUGUSTINE a sollicité du premier président de la cour d'appel de Bordeaux la saisine du tribunal de commerce de Bordeaux comme juridiction compétente pour connaître de l'ouverture d'une nouvelle procédure de conciliation à son profit,

Vu l'avis du ministère public en date du 07 juillet 2025.

SUR QUOI,

Vu les articles L 662-2 et R 662-7 du code de commerce.

Par ordonnance des 15 décembre 2022 et 17 janvier 2022, le président du Tribunal de Commerce de Bordeaux a ouvert une procédure de conciliation au profit de la SAS MEWNIOUT, holding du groupe PEPONNE et des principales sociétés d'exploitation détenues par la holding. Cette procédure de conciliation a été étendue aux SCI du groupe par ordonnance du 27 janvier 2023.

Par ordonnance du 08 juin 2023, la Présidente du Tribunal de Commerce a ouvert une procédure de mandat ad hoc au profit des sociétés du groupe. Cette procédure a été étendue aux SCI du groupe.

Par ordonnance du 12 juillet 2024, une nouvelle procédure de conciliation au profit des sociétés d'exploitation du Groupe PEPONNE a été étendue aux SCI du Groupe.

La requête concernant la SCI AUGUSTINE se situe dans le prologement de ces procédures.

Il convient donc d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Isabelle GORCE, Première Présidente, de la Cour d'appel de Bordeaux,

Désignons le Tribunal de Commerce de Bordeaux pour connaître de l'ouverture d'une procédure de conciliation au profit de la SCI AUGUSTINE.

DISONS que la présente décision sera notifiée à **S.C.I. AUGUSTINE**, au Tribunal de Commerce de Bordeaux et au Ministère public.

Fait à Bordeaux le 11 juillet 2025
La Première Présidente

Bilan actif

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 30/11/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	22 000		22 000	22 000
Constructions	248 000	108 719	139 281	146 981
Install. techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 030 792	789 412	241 380	334 440
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immob. de l'activité de portefeuille	30		30	30
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé (III)	1 300 822	898 130	402 692	503 452
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances / acomptes versés sur cdes				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	406 906		406 906	364 761
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	39 221		39 221	1 600
Total actif circulant (IV)	446 126		446 126	366 361
Frais d'émission des emprunts (V)				
Prime de rembours. des emprunts (VI)				
Ecarts conversion / diff. d'évaluation (VII)				
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	1 746 949	898 130	848 818	869 813

Bilan passif

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	Net au 30/11/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
Capital (dont versé ...)	200	200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-196 315	-231 426
Résultat de l'exercice	10 624	35 111
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total capitaux propres (I)	-185 491	-196 115
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total autres fonds propres (I bis)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total des provisions (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédits	1 023 602	1 047 290
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 906	937
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>		
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	2 298	5 056
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>		7 143
Dettes fiscales et sociales	2 298	12 199
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 503	5 503
Produits constatés d'avance		
Total des dettes (III)	1 034 309	1 065 928
Ecarts conversion / diff. d'évaluation (IV)		
TOTAL PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	848 818	869 813

Détail du bilan actif

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 30/11/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
- 211500000 TERRAIN	22 000,00		22 000,00	22 000,00
Terrains	22 000,00		22 000,00	22 000,00
- 213100000 BATIMENTS	248 000,00		248 000,00	248 000,00
- 281310000 AMORTIS. CONSTRUCTIONS		108 718,56	-108 718,56	-101 018,56
Constructions	248 000,00	108 718,56	139 281,44	146 981,44
- 218100000 INST. GEN., AGENC. AMENAG. DIVERS	1 016 923,21		1 016 923,21	1 016 923,21
- 218400000 MOBILIER	13 869,00		13 869,00	13 869,00
- 281810000 AMORTIS. AGENCEMENTS INSTALLAT		775 542,85	-775 542,85	-682 482,85
- 281840000 AMORTIS. MOBILIER		13 869,00	-13 869,00	-13 869,00
Autres immobilisations corporelles	1 030 792,21	789 411,85	241 380,36	334 440,36
Immobilisations financières				
- 273000000 PARTS SOCIALES	30,00		30,00	30,00
Titres immob. de l'activité de portefeuille	30,00		30,00	30,00
Total actif immobilisé (III)	1 300 822,21	898 130,41	402 691,80	503 451,80
Stocks et en-cours				
Créances				
- 445660000 TVA DÉDUCTIBLE S/AUT.BIENS ET SC	0,83		0,83	0,18
- 445710000 TVA COLLECTÉE	3,00		3,00	
- 451140000 C/C MEWNIOUT	58 163,00		58 163,00	33 800,00
- 451200000 SCI TOTO	348 739,00		348 739,00	330 961,00
Autres créances	406 905,83		406 905,83	364 761,18
Valeurs mobilières de placement				
- 512000000 BANQUE				1 600,00
- 512100000 Banque THEMIS	39 220,63		39 220,63	
Disponibilités	39 220,63		39 220,63	1 600,00
Total actif circulant (IV)	446 126,46		446 126,46	366 361,18
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	1 746 948,67	898 130,41	848 818,26	869 812,98

Détail du bilan passif

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	Net au 30/11/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
- 101000000 CAPITAL	200,00	200,00
Capital (dont versé ...)	200,00	200,00
Réserves		
- 119000000 REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBITEUR)	-196 315,03	-231 425,68
Report à nouveau	-196 315,03	-231 425,68
Résultat de l'exercice	10 623,94	35 110,65
Total capitaux propres (I)	-185 491,09	-196 115,03
Total autres fonds propres (I bis)		
Total des provisions (II)		
- 164100000 EMPRUNT CA 330 K€	234 781,05	242 065,51
- 164200000 EMPRUNT CA 510 K€	405 530,41	413 690,60
- 164300000 EMPRUNT CA 500K€	383 257,19	391 533,50
- 512000000 BANQUE	33,50	
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédits	1 023 602,15	1 047 289,61
- 401000000 FOURNISSEURS	2 906,40	937,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 906,40	937,00
- 445510000 TVA À DÉCAISSER	2 298,00	5 055,00
- 445710000 TVA COLLECTÉE		0,60
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	2 298,00	5 055,60
- 448600000 ETAT - CHARGES A PAYER		7 143,00
Autres dettes fiscales et sociales		7 143,00
Dettes fiscales et sociales	2 298,00	12 198,60
- 411000000 LOCATAIRES	5 502,80	5 502,80
Autres dettes	5 502,80	5 502,80
Total des dettes (III)	1 034 309,35	1 065 928,01
TOTAL PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	848 818,26	869 812,98

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - PRODUCTION

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	du 01/01/25 au 30/11/25 11 mois	%	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%
MARGE COMMERCIALE								
Production vendue	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
PRODUCTION TOTALE DE L'EXERCICE	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
PROD + VENTES DE MARCHANDISES	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
MARGE BRUTE GLOBALE	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
Autres achats et charges externes	3 794,19	3	1 386,90	1	2 391,42	2	1 148,48	1
VALEUR AJOUTEE	122 573,81	97	136 469,10	99	135 464,58	98	130 851,52	99
Impôts, taxes et verst assimilés	8 419,00	7	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	114 154,81	90	129 326,10	94	128 446,58	93	124 177,52	94
Reprises s/ charges et Transferts	7 314,00	6	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
Autres produits			0,12					
Dot. amortissements et provisions	100 760,00	80	110 144,26	80	111 072,00	81	113 208,79	86
RESULTAT D'EXPLOITATION	20 708,81	16	26 324,96	19	24 392,58	18	17 642,73	13
Produits financiers	0,81		0,93		0,69		0,45	
Charges financières	3 977,68	3	36,24	0	19 949,52	14	28 252,18	21
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	16 731,94	13	26 289,65	19	4 443,75	3	-10 609,00	-8
Produits exceptionnels			9 163,00	7				
Charges exceptionnelles	6 108,00	5	342,00	0	288,00	0		
Résultat exceptionnel	-6 108,00	-5	8 821,00	6	-288,00	0		
RESULTAT DE L'EXERCICE	10 623,94	8	35 110,65	25	4 155,75	3	-10 609,00	-8

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - PRODUCTION

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	du 01/01/25 au 30/11/25 11 mois	%	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%
MARGE COMMERCIALE								
- 708300000 LOYERS	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
Production vendue	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
PRODUCTION TOTALE DE L'EXERCICE	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
PROD + VENTES DE MARCHANDISES	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
MARGE BRUTE GLOBALE	126 368,00	100	137 856,00	100	137 856,00	100	132 000,00	100
- 622600000 HONORAIRES	2 422,00	2	1 128,00	1	1 863,83	1	1 046,00	1
- 627100000 FRAIS BANCAIRES	1 372,19	1	258,90	0	527,59	0	102,48	0
Autres achats et charges externes	3 794,19	3	1 386,90	1	2 391,42	2	1 148,48	1
VALEUR AJOUTEE	122 573,81	97	136 469,10	99	135 464,58	98	130 851,52	99
- 635110000 CFE	1 105,00	1						
- 635120000 TAXE FONCIERE	7 314,00	6	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
Impôts, taxes et verst assimilés	8 419,00	7	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	114 154,81	90	129 326,10	94	128 446,58	93	124 177,52	94
- 791300000 REFACTURATION TAXE FC	7 314,00	6	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
Reprises s/ charges et Transferts	7 314,00	6	7 143,00	5	7 018,00	5	6 674,00	5
- 758000000 PRODUIT DIVERS DE REC			0,12					
Autres produits			0,12					
- 681120000 DOTATIONS AMORTISSEM	100 760,00	80	110 144,26	80	111 072,00	81	113 208,79	86
Dot. amortissements et provisions	100 760,00	80	110 144,26	80	111 072,00	81	113 208,79	86
RESULTAT D'EXPLOITATION	20 708,81	16	26 324,96	19	24 392,58	18	17 642,73	13
- 761100000 REVENUS TITRES DE PAF					0,69			
- 768000000 PRODUITS FINANCIERS	0,81		0,93				0,45	
Produits financiers	0,81		0,93		0,69		0,45	
- 661160000 INTÉRÊTS DES EMPRUNT	3 302,76	3	36,24	0	19 949,52	14	28 252,18	21
- 661600000 AGIOS BANCAIRES	674,92	1						
Charges financières	3 977,68	3	36,24	0	19 949,52	14	28 252,18	21
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	16 731,94	13	26 289,65	19	4 443,75	3	-10 609,00	-8
- 771800000 PRODUITS EXCEPTIONNE			9 163,00	7				
Produits exceptionnels			9 163,00	7				
- 671200000 PENALITES	1 886,00	1	342,00	0	288,00	0		
- 671800000 CHARGES EXCEPTIONNE	4 222,00	3						
Charges exceptionnelles	6 108,00	5	342,00	0	288,00	0		
Résultat exceptionnel	-6 108,00	-5	8 821,00	6	-288,00	0		

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - PRODUCTION

AUGUSTINE

Etats de synthèse au 30/11/2025

	du 01/01/25 au 30/11/25 11 mois	%	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	%	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%
RESULTAT DE L'EXERCICE	10 623,94	8	35 110,65	25	4 155,75	3	-10 609,00	-8

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE
THEMIS BANQUE

TITULAIRE DU COMPTE
AUGUSTINE

REFERENCES BANCAIRES
11449 00002 0227176001M 92
FR28 1144 9000 0202 2717 6001 M92
BDEIFRPPXXX

AUGUSTINE

31 COURS GEORGES CLEMENCEAU

**33000 BORDEAUX
FRANCE**

Vous souhaitez nous joindre ? N'hésitez pas, service.client@themisbanque.com
est à votre disposition 24h/24. Nos services ne manqueront pas de vous
apporter les réponses souhaitées dans les meilleurs délais.

DATE	VOS OPERATIONS	EXO	VALEUR	DEBIT	CREDIT
3/11/25	Solde au 31/10/25 VIR SEPA S.A.S. VERMOUT LOYER VERMOUT		3/11		27836,03 13785,60
26/11/25	PRVL SEPA B2B DGFIP FR46ZZZ005002 NN791767171DGFIP20252M0619M8CQ 220330040700142107624 TVA-112025-3310CA3		26/11	2401,00	
	Total des mouvements			2401,00	13785,60
	Solde au 30/11/25				39220,63

CP70817MP

Option pour le paiement de la taxe d'après les débits.

Protégé par la Garantie des Dépôts. Reportez-vous à la plaquette du Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR) diffusée sur le site internet www.garantiedesdepots.fr ou au formulaire d'information repris dans les Conditions Générales de Banque sur www.themisbanque.com.



00460 0001 0012 000001 000001 01123

Votre agence

Espace Entreprise De La Gironde
16 A Avenue Pythagore
33700 Merignac
Tél : 05 56 12 83 57

00833 FLRV001 00410

Vos contacts

Internet : www.ca-aquitaine.fr
Conseil à distance: 09 88 22 00 00
(appel non surtaxé)
Lun - Ven : de 8h30 à 20h00
Samedi : de 8h30 à 16h30

S.C.I. AUGUSTINE
183 COURS DU GENERAL DE GAULLE
33170 GRADIGNAN

13921 251208 012202

SYNTHESE

S.c.i. Augustine

Compte Courant n° 00094763690

+ 0,00

Vos informations

Bonjour, le GUIDE TARIFAIRE applicable au 1er janvier 2026 est disponible sur notre site Internet : www.credit-agricole.fr/ca-aquitaine (rubrique "Relation banque client" puis "Tarifs") ou en agence, auprès de votre conseiller.

**S.c.i. Augustine - Compte Courant n° 00094763690
Augustine**

IBAN : FR76 1330 6000 1200 0947 6369 075 BIC : AGRIFRPP833

Date opé.	Date valeur	Libellé des opérations	Débit	Crédit	<input type="checkbox"/>
		Ancien solde créditeur au 31.10.2025		1 203,62	
10.06	30.11	Ech Prêt 10000643526 10/06/23 Int. Retard	173,36		<input type="checkbox"/>
10.06	30.11	Ech Prêt 10000643526 10/06/23 Int Eng Pai	189,84		<input type="checkbox"/>
10.06	30.11	Ech Prêt 10000975161 10/06/23 Capital	531,78		<input type="checkbox"/>
10.06	30.11	Ech Prêt 10000975161 10/06/23 Int. Retard	127,84		<input type="checkbox"/>
10.06	30.11	Ech Prêt 10000975161 10/06/23 Int Eng Pai	180,80		<input type="checkbox"/>
Solde au 10.06.23				+ 0,00	
		Total des opérations	1 203,62		
		Nouveau solde créditeur au 30.11.2025		0,00	

Les sommes figurant sur le(s) compte(s) et/ou le(s) livret(s) suivant(s) sont protégées par la Garantie des Dépôts dans la limite du plafond défini par la loi (www.garantiedesdepots.fr) :

Compte Courant n° 00094763690

*Les opérations dont le libellé commence par ** sont des opérations de tarification bancaire. Conformément à la convention de compte, les frais, commissions et intérêts débiteurs sont prélevés suivant les conditions de banque disponibles en agence ou sur notre site internet www.ca-aquitaine.fr. En cas de contestation concernant une opération sur votre compte, nous vous conseillons de contacter votre agence. En cas de réclamation, vous avez la possibilité de saisir notre service Client Qualité. En cas de différend non résolu, entrant dans le champ d'application défini à l'article L315-1 du Code monétaire et financier, vous pouvez contacter le Médiateur de la Caisse Régionale de Crédit Agricole d'Aquitaine, par courrier à : M. Xavier De KERGOMMEAUX, Médiateur de la consommation - 68 avenue d'Iéna 75116 PARIS ; ou par mail : ker@kergommeaux-mediateur-consommation.fr. CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE - Société coopérative à capital variable agréée en tant qu'établissement de crédit - Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des intermédiaires en assurance sous le n° 07 022 491 - Siège social : 106 quai de Bacalan - 33300 BORDEAUX - RCS BORDEAUX 434 651 246- N° TVA: FR 16 434 651 246 - IDU : FR234338 01DJRU*



A.C.S.E.
AUDIT CONSEIL SYNTHÈSE EXPERTISE

EXPERTISE COMPTABLE

Exercice clos le 31 décembre

2024

Plaquette

SCI AUGUSTINE

Société de Commissaires aux Comptes inscrite auprès de la Compagnie de Bordeaux
Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Aquitaine et Parisienne

Aquilae - Bâtiment Ambre - rue de la Blancherie
33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX
Tél. 05 57 59 22 33 - Fax 05 56 81 81 23 - www.groupe-acse.fr
SAS au capital de 624 000 € - Siret : 467 200 119 - TVA : FR33467200119

ACSE RIVE GAUCHE : 2 avenue Descartes - 33160 ST-MÉDARD-EN-JALLES
Tél. 05 56 05 80 34
ACSE PARIS : 94 rue Notre Dame des Champs - 75006 PARIS
Tél. 01 43 29 99 89

Plaquette

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Comptes annuels

Attestation d'Expert Comptable

RAPPORT DE L'EXPERT-COMPTABLE

Conformément à nos accords , nous avons effectué les diligences prévues par les normes définies par l'Ordre des experts comptables pour la société SCI AUGUSTINE relatifs à l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

A la date de nos travaux 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.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 5 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Montant des loyers	137 856
Bénéfice	35 111

Fait à ARTIGUES PRES BORDEAUX
Le 27/03/2025

SALAUN KEVIN
EXPERT COMPTABLE

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	22 000		22 000	22 000
Constructions	248 000	101 019	146 981	164 176
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 030 792	696 352	334 440	427 390
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
Autres titres immobilisés	30		30	30
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 300 822	797 370	503 452	613 596
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				1 043
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires				222 961
Autres créances	364 761		364 761	
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 600		1 600	101
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	366 361		366 361	224 104
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	1 667 183	797 370	869 813	837 700

Bilan

	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
PASSIF		
Capital social ou individuel	200	200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-231 426	-235 581
Résultat de l'exercice	35 111	4 156
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-196 115	-231 226
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
<i>Emprunts</i>	1 047 290	1 047 223
<i>Découverts et concours bancaires</i>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	1 047 290	1 047 223
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		9 163
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	937	937
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>		
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	5 056	6 100
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	7 143	
Dettes fiscales et sociales	12 199	6 100
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 503	5 503
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	1 065 928	1 068 926
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	869 813	837 700

Compte de résultat

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois
RECETTES		
1. Montant brut des loyers	137 856	137 856
2. Dépenses incombant à la société		
3. Recettes brutes diverses	9 163	
4. Valeurs locatives		
5. TOTAL DES RECETTES	147 019	137 856
DEDUCTIONS, FRAIS & CHARGES		
Frais généraux	1 128	1 864
Salaires et charges		
6. Frais d'administration et de gestion	1 128	1 864
Charges réelles (1)		
+ Charges réelles (2)	259	528
+ Charges réelles (3)	110 486	111 360
- Produits réels	-7 144	-7 019
7. Autres frais réels de gestion	103 601	104 869
8. Primes d'assurances		
9. Dépenses d'entretien		
10.. Dépenses de grosses réparations		
11. Chges récupérables non récupérées		
12. Indemnités d'éviction, relogement		
13. Impositions	7 143	7 018
14. Provision chges copropriété		
15. Régul. provisions déduites N-1		
17. TOTAL DES DEDUCTIONS	111 872	113 751
Restauration en secteur sauvegardé		
Monuments historiques		
18. Dépenses spécifiques		
20. Intérêts des emprunts	36	19 950
21. REVENU OU DEFICIT DE L'IMMEUBLE	35 111	4 156
23. Remunération des associés		
24. REVENU NET OU DEFICIT	35 111	4 156
25. Revenu de parts		
26. REVENU DEGAGE	35 111	4 156

Notes sur les comptes annuels

Désignation de l'entreprise : SCI AUGUSTINE

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

Règles générales

Méthodes comptables

Les conventions générales comptables "Créances et Dettes" ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité d'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.

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 frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés 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.

Plaque

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Détail des comptes annuels

Compte de résultat détaillé

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
RECETTES				
708300000 - LOYERS	137 856,00	137 856,00		
1. Montant brut des loyers	137 856,00	137 856,00		
2. Dépenses incombant à la société				
771800000 - PRODUITS EXCEPTIONNELS	9 163,00		9 163,00	
3. Recettes brutes diverses	9 163,00		9 163,00	
4. Valeurs locatives				
5. TOTAL DES RECETTES	147 019,00	137 856,00	9 163,00	6,65
DEDUCTIONS, FRAIS & CHARGES				
622600000 - HONORAIRES	1 128,00	1 863,83	-735,83	-39,48
Frais généraux	1 128,00	1 863,83	-735,83	-39,48
Salaires et charges				
6. Frais d'administration et de gestion	1 128,00	1 863,83	-735,83	-39,48
Charges réelles (1)				
627100000 - FRAIS BANCAIRES	258,90	527,59	-268,69	-50,93
+ Charges réelles (2)	258,90	527,59	-268,69	-50,93
671200000 - PENALITES	342,00	288,00	54,00	18,75
681120000 - DOTATIONS AMORTISSEMENTS	110 144,26	111 072,00	-927,74	-0,84
+ Charges réelles (3)	110 486,26	111 360,00	-873,74	-0,78
758000000 - PRODUIT DIVERS DE RÉGULAR	-0,12		-0,12	
761100000 - REVENUS TITRES DE PARTICIP		-0,69	0,69	-100,00
768000000 - PRODUITS FINANCIERS	-0,93		-0,93	
791300000 - REFACTURATION TAXE FONCIE	-7 143,00	-7 018,00	-125,00	1,78
- Produits réels	-7 144,05	-7 018,69	-125,36	1,79
7. Autres frais réels de gestion	103 601,11	104 868,90	-1 267,79	-1,21
8. Primes d'assurances				
9. Dépenses d'entretien				
10.. Dépenses de grosses réparations				
11. Chges récupérables non récupérées				
12. Indemnités d'éviction, relogement				
635120000 - TAXE FONCIÈRE	7 143,00	7 018,00	125,00	1,78
13. Impositions	7 143,00	7 018,00	125,00	1,78
14. Provision chges copropriété				
15. Régul. provisions déduites N-1				
17. TOTAL DES DEDUCTIONS	111 872,11	113 750,73	-1 878,62	-1,65
Restauration en secteur sauvegardé				
Monuments historiques				
18. Dépenses spécifiques				
661160000 - INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	36,24	19 949,52	-19 913,28	-99,82
20. Intérêts des emprunts	36,24	19 949,52	-19 913,28	-99,82
21. REVENU OU DÉFICIT DE L'IMMEUBLE	35 110,65	4 155,75	30 954,90	744,87
23. Remunération des associés				
24. REVENU NET OU DEFICIT	35 110,65	4 155,75	30 954,90	744,87
25. Revenu de parts				
26. REVENU DEGAGE	35 110,65	4 155,75	30 954,90	744,87

Bilan détaillé

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
211500000 - TERRAIN	22 000,00		22 000,00	22 000,00
Terrains	22 000,00		22 000,00	22 000,00
213100000 - BATIMENTS	248 000,00		248 000,00	248 000,00
281310000 - AMORTIS. CONSTRUCTIONS		101 018,56	-101 018,56	-83 823,92
Constructions	248 000,00	101 018,56	146 981,44	164 176,08
Installations techniques, matériel et outillage				
218100000 - INST. GEN., AGENC. AMENAG.	1 016 923,21		1 016 923,21	1 016 923,21
218400000 - MOBILIER	13 869,00		13 869,00	13 869,00
281810000 - AMORTIS. AGENCEMENTS INST		682 482,85	-682 482,85	-590 311,55
281840000 - AMORTIS. MOBILIER		13 869,00	-13 869,00	-13 090,80
Autres immobilisations corporelles	1 030 792,21	696 351,85	334 440,36	427 389,86
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
273000000 - PARTS SOCIALES	30,00		30,00	30,00
Autres titres immobilisés	30,00		30,00	30,00
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 300 822,21	797 370,41	503 451,80	613 595,94
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
445660000 - TVA DÉDUCTIBLE S/AUT.BIENS	0,18		0,18	1 042,58
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	0,18		0,18	1 042,58
451140000 - C/C MEWNIOUT	33 800,00		33 800,00	
451200000 - SCI TOTO	330 961,00		330 961,00	222 961,00
Autres créances	364 761,00		364 761,00	222 961,00
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
512000000 - BANQUE	1 600,00		1 600,00	100,57
Disponibilités	1 600,00		1 600,00	100,57
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	366 361,18		366 361,18	224 104,15
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion - Actif				

Bilan détaillé

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	1 667 183,39	797 370,41	869 812,98	837 700,09

Bilan détaillé

	Net au 31/12/24	Net au 31/12/23
PASSIF		
101000000 - CAPITAL	200,00	200,00
Capital social ou individuel	200,00	200,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
119000000 - REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBITEUR)	-231 425,68	-235 581,43
Report à nouveau	-231 425,68	-235 581,43
Résultat de l'exercice	35 110,65	4 155,75
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-196 115,03	-231 225,68
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
164100000 - EMPRUNT CA 330 K€	242 065,51	241 999,07
164200000 - EMPRUNT CA 510 K€	413 690,60	413 690,60
164300000 - EMPRUNT CA 500K€	391 533,50	391 533,50
<i>Emprunts</i>	1 047 289,61	1 047 223,17
<i>Découverts et concours bancaires</i>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	1 047 289,61	1 047 223,17
Emprunts et dettes financières diverses		
451300000 - C/C MIEA		9 163,00
Emprunts et dettes financières diverses - Associés		9 163,00
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
401000000 - FOURNISSEURS	937,00	937,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	937,00	937,00
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>		
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
445510000 - TVA À DÉCAISSER	5 055,00	4 594,00
445710000 - TVA COLLECTÉE	0,60	1 505,80
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	5 055,60	6 099,80
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
448600000 - ETAT - CHARGES A PAYER	7 143,00	
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	7 143,00	
Dettes fiscales et sociales	12 198,60	6 099,80
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
411000000 - LOCATAIRES	5 502,80	5 502,80
Autres dettes	5 502,80	5 502,80
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	1 065 928,01	1 068 925,77
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	869 812,98	837 700,09

Plaque

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Autres documents

Détail des retraitements

	Comptabilité	Majoration	Diminution	Déclaration
Montant brut des fermages ou des loyers encaissés	137 856			137 856
Dépenses mises à la charge des locataires				
Recettes brutes diverses, subventions ANAH	9 163			9 163
Recettes qu'aurait pu produire la location des propriétés				
Réintégration du supplément de déduction				
Revenus aux parts détenues dans d'autres SCI				
Montant des produits	147 019			147 019
Frais d'administration et de gestion	1 128			1 128
Primes d'assurances				
Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration				
Charges récupérables non récupérées au départ du locataire				
Indemnités d'éviction, frais de relogement				
Imposition	7 143			7 143
Provisions pour charges de copropriétés payées au titre de N				
Régularisation des provisions déduites au titre de N-1				
Restauration des immeubles situés en secteur sauvegardés ou assimilés				
Dépenses spécifiques des monuments historiques				
Intérêts des emprunts	36			36
Rémunérations et avantages des associés				
Total des charges	8 307			8 307

Plaquette

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Liasse fiscale

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX RELATIFS A LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE NON SOUMISE A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Identification	SCI AUGUSTINE SIREN : 791767171 NAF :
Adresse du siège social	183 Cours du Général de Gaulle 33170 GRADIGNAN
Adresse du siège social à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré	
Adresse du siège social en cas de changement au cours de l'exercice clos déclaré	

Nom et adresse du gérant :	Nom et adresse du comptable :
SANCHEZ Adrien 77, Rue Notre Dame 33000 BORDEAUX Téléphone :	SAS ACSE Rue de la Blancherie Parc AQUILAE - Immeube AMBRE 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX Téléphone : 05 57 59 22 33
Nom et adresse du conseil :	Nom et adresse de l'administrateur de biens :
Téléphone :	Téléphone :
Nom et adresse des cogérants :	

Nombre d'associés (PP + NP)	2	Nombre d'associés relevant du régime des résultats fonciers		Nombre d'associés relevant du régime des résultats professionnels	3
Nombre total de parts de la société à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré	100	Montant nominal des parts à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré			2.00
Augmentation du nombre de parts au cours de l'exercice clos déclaré		Diminution du nombre de parts au cours de l'exercice clos déclaré			
Nombre total de parts dans le société à la date de clôture de l'exercice clos déclaré	100	Montant nominal des parts à la date de clôture de l'exercice clos déclaré			2.00

RÉSULTATS NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS RELEVANT DU RÉGIME DES RÉSULTATS FONCIERS

Revenus bruts		Paiements sur travaux	
Frais et charges autres qu'intérêts d'emprunts		Intérêts d'emprunts	
Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés		Revenu net ou déficit net	

RÉSULTATS NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS

	BIC/IS	BA		BIC/IS	BA
Total des produits d'exploitation	144 999		Résultat d'exploitation	26 324	
Résultat financier	(35)		Résultat exceptionnel	8 821	
			Résultat fiscal	35 110	

PRODUITS OU CHARGES RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AUTRES QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES

Montant global des produits financiers réalisés par la société immobilière	
Montant global des produits exceptionnels (plus-values de cession) réalisés par la société immobilière	
Montant global des charges exceptionnelles (moins-values de cession) réalisées par la société immobilière	

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS (CRL)

Recettes nettes imposables à la CRL perçues au cours de l'année d'imposition		Taux	2,5%	=	
Acompte versé au cours de l'année d'imposition					
Excédent de contribution constaté		Solde de contribution à payer			

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS .

DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS PROFESSIONNELS			
	Résultat comptable de la société	TOTAL BIC-IS	TOTAL BA
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Produits			
1	Revenus des immeubles	137 856	
2	Autres produits de gestion courante	7 143	
3	Total des produits d'exploitation (lignes 1 + 2)	144 999	
Charges			
4	Achat et autres charges externes	1 386	
5	Impôts, taxes et versements assimilés	7 143	
6	Charges de personnel		
7	Autres charges de gestion courante		
8	Dotations aux amortissements et aux provisions	110 144	
9	Total des charges d'exploitation (lignes 4 + 5 + 6 + 7 + 8)	118 674	
10	Résultat d'exploitation (lignes 3 – 9)	26 324	
RÉSULTAT FINANCIER			
Produits			
11	Produits des valeurs mobilières et participations		
12	Autres produits financiers		
13	Total des produits financiers (lignes 11 + 12)		
Charges			
14	Charges d'intérêts	36	
15	Autres charges financières		
16	Total des charges financières (lignes 14 + 15)	36	
17	Résultat financier (lignes 13 – 16)	(35)	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Produits			
18	Produits de cession d'éléments d'actifs		
19	Autres produits exceptionnels	9 163	
20	Total des produits exceptionnels (lignes 18 + 19)	9 163	
Charges			
21	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés		
22	Autres charges exceptionnelles	342	
23	Total des charges exceptionnelles (lignes 21 + 22)	342	
24	Résultat exceptionnel (lignes 20 – 23)	8 821	
25	RESULTAT COMPTABLE (lignes 10 + 17 + 24)	35 110	
RÉSULTAT FISCAL			
Réintégrations extra-comptables			
26	Moins-values nettes à long terme de l'exercice		
27	Plus values nettes à court terme réalisées au cours des exercices antérieurs à rapporter aux résultats de l'exercice		
28	Divers (à détailler)		
29	Total des réintégrations extra-comptables (lignes 26 + 27 + 28)		
Déductions extra-comptables			
30	Produits financiers		
31	Plus-values à long terme de l'exercice		
32	Fraction des plus-values nettes à court terme dont l'imposition est différée		
33	Divers (à détailler)		
34	Total des déductions extra-comptables (lignes 30 + 31 + 32 + 33)		
35	RESULTAT FISCAL de la société (lignes 25 + 29 – 34)	35 110	

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS				
Numéro d'ordre de l'associé	3	4	5	
Désignation	TOTO	MIEA	MEWNIOUT	
Holding				
N° SIREN	517760906	819231895	817472509	
Catégorie Fiscale (1=IS, 2=BIC, 3=BA)	1	1	1	
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé	0031 Cours Georges Cleme 33000 Bordeaux FRA	0004 Place François Mitt 33160 SAINT MEDARD EN JALLES FRA	0032 Rue Roger Touton 33300 BORDEAUX FRA	
Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'exercice clos déclaré				
Nom et adresse du comptable				
Nom et adresse du gérant				
Nom et adresse de l'administrateur de bien				
Date d'entrée dans la société immobilière	22/12/2016	22/12/2016	27/11/2024	
Date de sortie de la société immobilière		27/11/2024		
Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré			x	
Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré		x		
Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	2.00	2.00	2.00	
Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	70		30	
Nombre de parts détenus en nue-propriété				
Nombre de parts détenus en usufruit				
Détenteur de l'usufruit				
Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite				
Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en €				
Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en €				
Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière				
Montant des rémunérations et avantages en nature attribués				
Intérêts des comptes courants d'associés				
Quote part du résultat fiscal de la société	24 577		10 533	

Désignation de l'entreprise : <u>SCI AUGUSTINE</u>										Néant <input checked="" type="checkbox"/>			
Exercice ouvert le :01/01/2024..... et clos le :31/12/2024.....										Durée en nombre de mois <u>12</u>			
DECLARATION DES EFFECTIFS													
Effectifs moyens du personnel										YP			
Dont apprentis										YF			
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													
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			
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			

SCI AUGUSTINE	janv-26	févr-26	mars-26	avr-26	mai-26	juin-26	jul-26	août-26	sept-26	oct-26	nov-26	déc-26
TRESORERIE DEBUT DE MOIS	50 729	62 242	73 730	85 218	96 706	108 194	119 682	131 170	142 658	154 146	165 634	178 542
TRESORERIE DE FIN DE MOIS	62 242	73 730	85 218	96 706	108 194	119 682	131 170	142 658	154 146	165 634	178 542	188 610
TRESORERIE MENSUELLE GENERALE	11 513	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	12 908	10 068
TRESORERIE ANNUELLE 137 881												
ENCAISSEMENTS	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	22 306	13 786
Loyers et refacturation charges	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	13 786	22 306	13 786
Produits exceptionnels												
Apport C/C												
DECAISSEMENTS	2 273	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	9 398	3 718
TVA	2 273	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	3 718
Fournisseurs matières premières												
Arriérés fournisseurs												
Sous total charges variables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais énergie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont Petit matériel et décoration	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont Achats vaisselles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont consommables & Pts entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont frais entretien cuisine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dont autres fournitures et entretien div.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous total loyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédit bail Immobilier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers et charges locatives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédit bail cuisine	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total charges fixes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôts, taxes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 100	0
Charges de personnel												
Salaires et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Echéancier Urssaf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Redevance marque et managment fees												
Managment fees	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Redevance de marque	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges exceptionnelles												
Impôt société												
Remboursement Emprunts												
Intérêts / emprunt												
C/C												
Remboursement passif ante procédure												
Tva collecté	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	3 718	2 298
Tva déductible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tva due	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	2 298	3 718	2 298

Indicateurs clés hors taxes												
CHIFFRE D'AFFAIRES	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	18 588	11 488
Marge Brute hors taxes	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	18 588	11 488
Total charges externes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôts et taxes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 100	0
Masse salariale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Redevances marques et managment fees	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charges financières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180	9 180
Pds et charges exceptionnelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat avant impôt	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308
Impôt société	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308	2 308
Résultat net annuel	2 308	4 616	6 924	9 232	11 540	13 848	16 156	18 464	20 772	23 080	25 388	27 696
Résultats cumulés	2 308	4 616	6 924	9 232	11 540	13 848	16 156	18 464	20 772	23 080	25 388	27 696

les fixes mens	Hors taxes	TTC
Location		0
TPE		0
Location		0
Trancheuse		0
Location		0
Alarme		0
Assurances		0
Assurances /		0
emprunt		0
Honoraires	85	102
Comptable		
Honoraires		0
divers		
Publications, Publicité		0
Transport		0
sur achat		
Frais		0
déplacement		
Frais		0
postaux et		
téléphone		
Frais	45	45
bancalres		
Enlèvement		0
déchets		
Sous		0
traitance		
Administrative		
TOTAL	130	147

prunts Classiq	k Restant d0	Echéances	Nbre	Dettes à
		Initiales	Échéances	rembourser
Emprunt CA 3	234 781	1 931	139	288 409
Emprunt CA 5	405 530	3 576	130	464 914
Emprunt CA 5	383 789	3 230	134	432 789
TOTAL	1 024 100	8 737	403	1 166 112

DETAIL CHIFFRE D'AFFAIRES												
	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	18 588	11 488
Loyer VERMOUT	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488	11 488
Refacturation charges locatives	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 100	0



A.C.S.E.
AUDIT CONSEIL SYNTHÈSE EXPERTISE

EXPERTISE COMPTABLE

Exercice clos le 31 décembre

2023

Plaquette

SCI AUGUSTINE

Société de Commissaires aux Comptes inscrite auprès de la Compagnie de Bordeaux
Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Aquitaine et Parisienne

Aquilae - Bâtiment Ambre - rue de la Blancherie
33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX
Tél. 05 57 59 22 33 - Fax 05 56 81 81 23 - www.groupe-acse.fr
SAS au capital de 624 000 € - Siret : 467 200 119 - TVA : FR33467200119

ACSE RIVE GAUCHE : 2 avenue Descartes - 33160 ST-MÉDARD-EN-JALLES
Tél. 05 56 05 80 34
ACSE PARIS : 94 rue Notre Dame des Champs - 75006 PARIS
Tél. 01 43 29 99 89

Plaque

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Comptes annuels

Attestation d'Expert Comptable**RAPPORT DE L'EXPERT-COMPTABLE**

Conformément à nos accords , nous avons effectué les diligences prévues par les normes définies par l'Ordre des experts comptables pour la société SCI AUGUSTINE relatifs à l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

A la date de nos travaux 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.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 5 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Montant des loyers	137 856
Bénéfice	4 156

Fait à ARTIGUES PRES BORDEAUX
Le 29/04/2024

Kévin SALAUN
Expert comptable



Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	22 000		22 000	22 000
Constructions	248 000	83 824	164 176	164 176
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 030 792	603 402	427 390	538 462
Immob. en cours / Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
Autres titres immobilisés	30		30	30
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 300 822	687 226	613 596	724 668
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Etat, Impôts sur les bénéfices				
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	1 043		1 043	670
Autres créances	222 961		222 961	118 461
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	101		101	3 763
Charges constatées d'avance				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	224 104		224 104	122 894
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	1 524 926	687 226	837 700	847 562

Bilan

	Net au 31/12/23	Net au 31/12/22
PASSIF		
Capital social ou individuel	200	200
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-235 581	-224 972
Résultat de l'exercice	4 156	-10 609
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-231 226	-235 381
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
<i>Emprunts</i>	1 047 223	1 060 176
<i>Découverts et concours bancaires</i>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	1 047 223	1 060 176
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	9 163	9 163
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	937	1 168
<i>Personnel</i>		
<i>Organismes sociaux</i>		
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>		
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	6 100	5 763
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>		
Dettes fiscales et sociales	6 100	5 763
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 503	6 674
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	1 068 926	1 082 943
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	837 700	847 562

Compte de résultat

	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois
RECETTES		
1. Montant brut des loyers	137 856	132 000
2. Dépenses incombant à la société		
3. Recettes brutes diverses		
4. Valeurs locatives		
5. TOTAL DES RECETTES	137 856	132 000
DEDUCTIONS, FRAIS & CHARGES		
Frais généraux	1 864	1 046
Salaires et charges		
6. Frais d'administration et de gestion	1 864	1 046
Charges réelles (1)		
+ Charges réelles (2)	528	102
+ Charges réelles (3)	111 360	113 209
- Produits réels	-7 019	-6 674
7. Autres frais réels de gestion	104 869	106 637
8. Primes d'assurances		
9. Dépenses d'entretien		
10.. Dépenses de grosses réparations		
11. Chges récupérables non récupérées		
12. Indemnités d'éviction, relogement		
13. Impositions	7 018	6 674
14. Provision chges copropriété		
15. Régul. provisions déduites N-1		
17. TOTAL DES DEDUCTIONS	113 751	114 357
Restauration en secteur sauvegardé		
Monuments historiques		
18. Dépenses spécifiques		
20. Intérêts des emprunts	19 950	28 252
21. REVENU OU DEFICIT DE L'IMMEUBLE	4 156	-10 609
23. Remunération des associés		
24. REVENU NET OU DEFICIT	4 156	-10 609
25. Revenu de parts		
26. REVENU DEGAGE	4 156	-10 609

Notes sur les comptes annuels

Désignation de l'entreprise : SCI AUGUSTINE

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

Règles générales

Méthodes comptables

Les conventions générales comptables "Créances et Dettes" ont été appliquées dans le respect du principe de prudence et conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité d'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.

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 frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés 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.

Plaque

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Autres documents

Détail des retraitements

	Comptabilité	Majoration	Diminution	Déclaration
Montant brut des fermages ou des loyers encaissés	137 856			137 856
Dépenses mises à la charge des locataires				
Recettes brutes diverses, subventions ANAH				
Recettes qu'aurait pu produire la location des propriétés				
Réintégration du supplément de déduction				
Revenus aux parts détenues dans d'autres SCI				
Montant des produits	137 856			137 856
Frais d'administration et de gestion	1 864			1 864
Primes d'assurances				
Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration				
Charges récupérables non récupérées au départ du locataire				
Indemnités d'éviction, frais de relogement				
Imposition	7 018			7 018
Provisions pour charges de copropriétés payées au titre de N				
Régularisation des provisions déduites au titre de N-1				
Restauration des immeubles situés en secteur sauvegardés ou assimilés				
Dépenses spécifiques des monuments historiques				
Intérêts des emprunts	19 950			19 950
Rémunérations et avantages des associés				
Total des charges	28 831			28 831

Plaquette

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Liasse fiscale

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX RELATIFS A LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE NON SOUMISE A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Identification	SCI AUGUSTINE SIREN : 791767171 NAF :
Adresse du siège social	183 Cours du Général de Gaulle 33170 GRADIGNAN
Adresse du siège social à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré	
Adresse du siège social en cas de changement au cours de l'exercice clos déclaré	

Nom et adresse du gérant :	Nom et adresse du comptable :
SANCHEZ Adrien 77, Rue Notre Dame 33000 BORDEAUX Téléphone :	SAS ACSE Rue de la Blancherie Parc AQUILAE - Immeube AMBRE 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX Téléphone : 05 57 59 22 33
Nom et adresse du conseil :	Nom et adresse de l'administrateur de biens :
Téléphone :	Téléphone :
Nom et adresse des cogérants :	

Nombre d'associés (PP + NP)	2	Nombre d'associés relevant du régime des résultats fonciers		Nombre d'associés relevant du régime des résultats professionnels	2
Nombre total de parts de la société à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré	100	Montant nominal des parts à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré			2.00
Augmentation du nombre de parts au cours de l'exercice clos déclaré		Diminution du nombre de parts au cours de l'exercice clos déclaré			
Nombre total de parts dans le société à la date de clôture de l'exercice clos déclaré	100	Montant nominal des parts à la date de clôture de l'exercice clos déclaré			2.00

RÉSULTATS NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS RELEVANT DU RÉGIME DES RÉSULTATS FONCIERS

Revenus bruts		Paiements sur travaux	
Frais et charges autres qu'intérêts d'emprunts		Intérêts d'emprunts	
Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés		Revenu net ou déficit net	

RÉSULTATS NET À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS

	BIC/IS	BA		BIC/IS	BA
Total des produits d'exploitation	144 874		Résultat d'exploitation	24 392	
Résultat financier	(19 948)		Résultat exceptionnel	(288)	
			Résultat fiscal	4 155	

PRODUITS OU CHARGES RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE AUTRES QUE LES REVENUS DES IMMEUBLES

Montant global des produits financiers réalisés par la société immobilière	
Montant global des produits exceptionnels (plus-values de cession) réalisés par la société immobilière	
Montant global des charges exceptionnelles (moins-values de cession) réalisées par la société immobilière	

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS (CRL)

Recettes nettes imposables à la CRL perçues au cours de l'année d'imposition		Taux	2,5%	=	
Acompte versé au cours de l'année d'imposition					
Excédent de contribution constaté		Solde de contribution à payer			

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Nombre d'immeubles détenus par la société immobilière	1	Immeubles avec déduction au titre de l'amortissement
---	---	--

LISTE DES IMMEUBLES DÉTENUS PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE						
Numéro d'ordre de l'immeuble	Adresse des immeubles détenus au cours de l'année déclarée 2023					
	Nombre de locaux	Déduction spécifique	Déduction au titre de l'amortissement	Nature de l'immeuble		Achat en cours de l'année
				A	B	
1	183	CRS Du Général De Gaulle 33170 GRADIGNAN				
	1			Immeuble urbain		

CESSIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE			
Date de la cession réalisée par la société immobilière	Objet de l'opération	Montant de la cession réalisée	Méthode de calcul des parts cédées par la société immobilière

IDENTIFICATION DES TIERS, AUTRES QUE DES ASSOCIÉS, BÉNÉFICIAIRES GRATUITEMENT DE LA JOUISSANCE DE TOUT OU PARTIE D'UN IMMEUBLE DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ			
Numéro d'ordre de l'immeuble attribué en jouissance	Identité du tiers bénéficiaire	n° SIREN	Adresse si elle est différente de celle de l'immeuble dont il détient gratuitement la jouissance

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS PROFESSIONNELS			
Résultat comptable de la société		TOTAL BIC-IS	TOTAL BA
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			
Produits			
1	Revenus des immeubles	137 856	
2	Autres produits de gestion courante	7 018	
3	Total des produits d'exploitation (lignes 1 + 2)	144 874	
Charges			
4	Achat et autres charges externes	2 391	
5	Impôts, taxes et versements assimilés	7 018	
6	Charges de personnel		
7	Autres charges de gestion courante		
8	Dotations aux amortissements et aux provisions	111 072	
9	Total des charges d'exploitation (lignes 4 + 5 + 6 + 7 + 8)	120 481	
10	Résultat d'exploitation (lignes 3 – 9)	24 392	
RÉSULTAT FINANCIER			
Produits			
11	Produits des valeurs mobilières et participations		
12	Autres produits financiers		
13	Total des produits financiers (lignes 11 + 12)		
Charges			
14	Charges d'intérêts	19 949	
15	Autres charges financières		
16	Total des charges financières (lignes 14 + 15)	19 949	
17	Résultat financier (lignes 13 – 16)	(19 948)	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			
Produits			
18	Produits de cession d'éléments d'actifs		
19	Autres produits exceptionnels		
20	Total des produits exceptionnels (lignes 18 + 19)		
Charges			
21	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés		
22	Autres charges exceptionnelles	288	
23	Total des charges exceptionnelles (lignes 21 + 22)	288	
24	Résultat exceptionnel (lignes 20 – 23)	(288)	
25	RESULTAT COMPTABLE (lignes 10 + 17 + 24)	4 155	
RÉSULTAT FISCAL			
Réintégrations extra-comptables			
26	Moins-values nettes à long terme de l'exercice		
27	Plus-values nettes à court terme réalisées au cours des exercices antérieurs à rapporter aux résultats de l'exercice		
28	Divers (à détailler)		
29	Total des réintégrations extra-comptables (lignes 26 + 27 + 28)		
Déductions extra-comptables			
30	Produits financiers		
31	Plus-values à long terme de l'exercice		
32	Fraction des plus-values nettes à court terme dont l'imposition est différée		
33	Divers (à détailler)		
34	Total des déductions extra-comptables (lignes 30 + 31 + 32 + 33)		
35	RESULTAT FISCAL de la société (lignes 25 + 29 – 34)	4 155	

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS PROFESSIONNELS				
Numéro d'ordre de l'associé	3	4		
Désignation	TOTO	MIEA		
Holding				
N° SIREN	517760906	819231895		
Catégorie Fiscale (1=IS, 2=BIC, 3=BA)	1	1		
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé	0031 Cours Georges Cleme 33000 Bordeaux FRA	0004 Place François Mitt 33160 SAINT MEDARD EN JALLES FRA		
Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'exercice clos déclaré				
Nom et adresse du comptable				
Nom et adresse du gérant				
Nom et adresse de l'administrateur de bien				
Date d'entrée dans la société immobilière	22/12/2016	22/12/2016		
Date de sortie de la société immobilière				
Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré				
Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré				
Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	2.00	2.00		
Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	70	30		
Nombre de parts détenus en nue-propriété				
Nombre de parts détenus en usufruit				
Détenteur de l'usufruit				
Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite				
Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en €				
Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en €				
Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière				
Montant des rémunérations et avantages en nature attribués				
Intérêts des comptes courants d'associés				
Quote part du résultat fiscal de la société	2 909	1 246		

Désignation de l'entreprise : SCI AUGUSTINE Néant [X]
Exercice ouvert le : 01/01/2023 et clos le : 31/12/2023 Durée en nombre de mois 12

DECLARATION DES EFFECTIFS
Table with 2 columns: Description (Effectifs moyens du personnel, Dont apprentis, etc.) and Code (YP, YF, YG, RL)

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE
I Chiffre d'affaires de référence CVAE
Table with 2 columns: Description (Ventes de produits fabriqués, etc.) and Code (OA, OK, OL, OT, OX)

II Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée
Table with 2 columns: Description (Autres produits de gestion courante, etc.) and Code (OH, OE, OF, OD, OI, XT, OM)

III Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée
Table with 2 columns: Description (Achats, Variation négative des stocks, etc.) and Code (ON, OQ, OR, OS, OZ, OW, OU, O9, OY, 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...)

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.

MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE EV
Table with 2 columns: Description (Chiffre d'affaires de référence CVAE, Effectifs au sens de la CVAE, etc.) and Code (GX, EY, HX, GY, GZ, HR)

Cegid Group

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).



CRÉDIT AGRICOLE D'AQUITAINE

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE
33076 BORDEAUX CEDEX

Tél : 05 56 90 40 40 (non surtaxé) Fax : 05 56 90 42 12

Siège Social : 304 bd du Président Wilson 33076 BORDEAUX CEDEX
RCS : 434 651 246 RCS BORDEAUX

CONTRAT DE PRET

Les présentes ont pour objet de définir les conditions financières, particulières et générales d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07022491 ci-après dénommé(e) le « Prêteur ».

Le présent prêt est consenti par le Prêteur à :

SCI AUGUSTINE
dont le siège social est : 65 AV ST JACQUES DE COMPOSTELLE
33610 CESTAS

Code APE : 70201

Numéro SIREN :

Représenté(e) par :

MME COPIN CHRISTINE en qualité de REPRESENTANT
MR. COULON PHILIPPE en qualité de REPRESENTANT

habilité(s) à l'effet des présentes :

en vertu INCONNU en date du :

ci-après dénommé(s) l'« Emprunteur » quand bien même seraient-ils plusieurs.

Ces appellations désignent également les mandataires conventionnels ou les représentants légaux des parties.

Si le présent contrat comporte plusieurs prêts, la somme totale est désignée par abréviation le Prêt.

Chaque prêt est accompagné de ses conditions financières et particulières, comportant la désignation du crédit, ses conditions de remboursement, son taux effectif global et les garanties exigées.

Date d'édition du contrat : 25/02/2013

Les conditions de ce contrat sont valables jusqu'au 26/04/2013.

Dispositions spécifiques au démarchage

Lorsque le prêt a été conclu après qu'il ait été précédé d'un démarchage dans les conditions fixées aux articles L 341-1 et suivants du code monétaire et financier, les dispositions suivantes sont également applicables.

A la demande de l'Emprunteur, le contrat prendra effet dès sa signature.

L'Emprunteur conserve néanmoins le droit de se rétracter dans le délai de 14 jours calendaires à compter de la signature du prêt, par lettre recommandée, adressée au siège social du Prêteur, dont l'adresse est en tête des présentes, indiquant les coordonnées de l'Emprunteur et la référence de financement du contrat de prêt faisant l'objet de la rétractation.

Si tout ou partie du prêt a déjà été mis à la disposition de l'Emprunteur, la rétractation n'est valablement exercée qu'à la condition d'être immédiatement accompagnée de la restitution de ces fonds et au plus tard dans les trente jours.

La rétractation intervient sans frais ni pénalité. Toutefois, si le contrat a commencé à être exécuté lorsqu'intervient la rétractation, le Prêteur pourra demander le paiement proportionnel du service financier fourni, c'est-à-dire des intérêts au taux contractuel depuis la date de mise à disposition des fonds.

Compte n° : 00094763690 - Agence de : GRADIGNAN
Référence financement : BV2763

CONDITIONS FINANCIERES ET PARTICULIERES DU PRET

OBJET DU FINANCEMENT

Destination des fonds : BATIMENT A USAGE PROFESSIONNEL
ACHAT BATIMENT A USAGE PROFESSIONNEL

Lieu d'investissement : CESTAS

Référence du prêt : 00094803624 (numéro susceptible de modifications à l'initiative du Prêteur)

DESIGNATION DU CREDIT

FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS

Montant : trois cent trente mille euros (330 000.00 EUR)

Durée : 240 mois

Taux d'intérêt annuel fixe : 3,6000 %

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 29/08/2014. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le Prêteur.

Initiales :

PC ee

COUVERTURE DES ASSURES

Candidats à l'assurance	Code Contrat	Taux de base de cotisation	Décès/PTIA *	ITT *		
MME COPIN CHRISTINE née le 21/07/1961	D	0,42000 %	50,00 %	50,00 %		
MR. COULON PHILIPPE né le 13/05/1958	D	0,42000 %	50,00 %	50,00 %		

* Ces risques sont assurables sous réserve de la décision de l'Assureur.

PTIA : Perte Totale et Irréversible d'Autonomie

ITT : Incapacité Temporaire Totale

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 3,6000 % l'an

Frais fiscaux : 0,00 EUR

Frais de dossier : 500,00 EUR

Frais de prise de garantie hypothécaire évalués à : 5 300,00 EUR

Taux effectif global : 3,8016 % l'an

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,3168 %

Coût de l'assurance décès invalidité facultative : 16 401,00 EUR

ADI : Conformément à la notice d'information sur l'assurance remise à l'Emprunteur, l'Assureur peut décider d'appliquer un tarif majoré.

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 240 Jour d'échéance retenu le : 15

Date de première échéance liée à la mise à disposition des fonds du prêt et précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Date de dernière échéance précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Montant des échéances sans assurance décès invalidité :

239 échéance(s) de 1 930,87 EUR (capital et intérêts)

1 échéance(s) de 1 930,17 EUR (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

Sous réserve d'une majoration de cotisation visée ci-avant, le montant de la prime Assurance Décès Invalidité sera le suivant :

- MME COPIN CHRISTINE née le 21/07/1961 :

Montant de la prime mensuelle ADI du 1^{er} au 161^{ème} mois : 57,75 EUR

- MR. COULON PHILIPPE né le 13/05/1958 :

Montant de la prime mensuelle ADI du 1^{er} au 123^{ème} mois : 57,75 EUR

La prime d'assurance sera prélevée d'avance séparément.

GARANTIES

À la sûreté et remboursement du présent prêt en principal et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'Emprunteur fournit au Prêteur la(les) garantie(s) désignée(s) ci-dessous :

CAUTIONNEMENTS SOLIDAIRES

Monsieur COULON PHILIPPE né le 13/05/1958

demeurant à : 65 AV ST JACQUES DE COMPOSTELLE

33610 CESTAS

dans la limite de la somme de 429 000,00 EUR (130 % du capital cautionné couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant des intérêts de retard).

Madame COPIN CHRISTINE née ROBIN le 21/07/1961

demeurant à : APP10 BAT C RES SERRES L ERMITAG

14 AVENUE JEAN LARRIEU

33170 GRADIGNAN

dans la limite de la somme de 429 000,00 EUR (130 % du capital cautionné couvrant le paiement du principal, des intérêts et le cas échéant des intérêts de retard).

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

sur le bien financé

sis à GRADIGNAN 183 COURS DU GENERAL DE GAULLE

portant sur IMMEUBLE

pour un montant en principal de 310 000,00 EUR outre les accessoires.

pour une durée de 288 mois

Tel que ce bien existe et se comporte, avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination, toutes constructions, augmentations et améliorations qui pourraient y être faites.

L'Emprunteur déclare qu'il destine la somme de : 310 000,00 EUR à provenir du présent prêt, au paiement à due concurrence du prix d'acquisition du/des biens(s) ci-dessus désigné(s).

Le prêt devra être authentifié par acte notarié, dont les frais seront supportés par l'Emprunteur.

« MODULATION D'ECHÉANCE » et « PAUSE RELAIS DU CREDIT AGRICOLE »

Initiales

PC

ce

L'Emprunteur a la faculté de modifier les échéances du prêt objet des présentes (hors Assurance Décès Invalidité) par l'exercice de deux options dans les conditions et limites énoncées ci-après.

a) Descriptif des options « Modulation d'échéance » et « Pause relais du Crédit Agricole »

Option « Modulation d'échéance » (Hors Assurance Décès Invalidité) :

- possibilité pour l'Emprunteur de majorer le montant des échéances à venir jusqu'à 30,00 % du montant de la dernière échéance payée, étant précisé que la majoration devra être d'un montant minimum de 1,00 euros avec comme corollaire une diminution de la durée résiduelle du prêt.
- possibilité pour l'Emprunteur de minorer le montant des échéances à venir jusqu'à 30,00 % du montant de la dernière échéance payée, étant précisé que la minoration devra être d'un montant minimum de 1,00 euros avec comme corollaire un allongement de la durée résiduelle du prêt dans les limites énoncées ci-après

Option « Pause relais du Crédit Agricole » (hors Assurance Décès Invalidité) :

- Possibilité pour l'Emprunteur :

- soit de suspendre le paiement des échéances du prêt (intérêts et capital) pendant une durée maximale de 12 mois,
- soit de réduire le montant des échéances du prêt, par rapport à la dernière échéance payée, pendant une durée maximale de 12 mois. Cette réduction s'imputera prioritairement sur le capital.
- Ce qui correspond dans le cas d'une suspension du paiement à :
 - pour un prêt à périodicité mensuelle, la possibilité de suspendre de 1 à 12 échéances,
 - pour un prêt à périodicité trimestrielle, la possibilité de suspendre de 1 à 4 échéances,
 - pour un prêt à périodicité semestrielle, la possibilité de suspendre 1 à 2 échéances,
 - pour un prêt à périodicité annuelle, la possibilité de suspendre 1 échéance.

Après l'exercice de l'option « Pause relais du Crédit Agricole », l'Emprunteur reprend le remboursement du prêt en conservant le montant de ses échéances avant option et leur périodicité avec comme corollaire un allongement de la durée résiduelle du prêt dans les limites énoncées ci-après :

Lors de l'exercice de l'option « Pause relais du Crédit Agricole », l'Emprunteur peut toutefois décider :

- soit de conserver la même durée de prêt avec comme corollaire une augmentation du montant des échéances,
- soit de choisir des échéances d'un autre montant résultant soit d'une majoration jusqu'à 30,00 %, soit d'une minoration jusqu'à 30,00 % du montant de l'échéance précédant celle(s) ayant été suspendue(s), étant précisé que cette majoration ou cette minoration devra être d'un montant minimum de 1,00 euros avec comme corollaire une modification de la durée résiduelle du prêt dans les limites énoncées ci-après.

L'échéance retenue est ci-après dénommée l'« échéance de reprise ».

L'Emprunteur peut demander à mettre fin au bénéfice de l'option. Dans ce cas, l'Emprunteur reprendra le remboursement :

- soit sur la base de l'« échéance de reprise » déterminée lors de l'exercice de l'option. Dans ce cas, la durée résiduelle du prêt sera recalculée en conséquence,
- soit sur la base d'un autre montant d'échéances calculé afin de permettre à l'Emprunteur de conserver la durée résiduelle du prêt telle qu'elle résulterait de l'exercice de l'option.

b) Effets et limites des options

Effets des options

L'exercice des options peut entraîner une modification de la durée résiduelle du prêt, qui selon le cas est réduite ou allongée, dans les limites énoncées ci-dessous.

L'exercice des options entraîne, en outre, une modification du coût total du prêt qui, selon le cas, variera à la hausse ou à la baisse.

Préalablement à l'exercice de chaque option, le Prêteur indiquera à l'Emprunteur la variation du montant cumulé des intérêts et des cotisations Assurance Décès Invalidité résultant de l'exercice de l'option.

L'exercice de chacune des options entraîne une modification des quotes-parts en capital et intérêts des échéances qui figurent au tableau d'amortissement. L'exercice de chacune des options donnera lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement.

S'agissant de l'option « pause relais du Crédit Agricole », il est précisé que le montant des échéances suivant celle(s) qui a(ont) été suspendue(s) ou réduite(s) est imputé prioritairement sur les intérêts courus pendant la période de suspension ou de réduction, puis sur les intérêts courus depuis la date de la dernière échéance suspendue ou réduite, puis sur le capital. Par suite, une ou plusieurs échéances peuvent être nécessaires pour résorber les intérêts susvisés.

Limites des options

L'exercice de chacune des options ou leur utilisation successive, ayant pour conséquence un allongement de la durée résiduelle du prêt est possible dans la limite d'un allongement de la durée initiale du prêt de 36 mois.

c) Modalités d'exercice des options

L'exercice de ces options n'est pas possible tant que les fonds ne sont pas débloqués en totalité, ni en cours de période de différé, que ce différé soit total (ou encore appelé franchise) ou partiel (ou encore appelé d'amortissement du capital).

L'exercice de chacune des deux options est ouvert après un délai de carence de 12 mois. Le décompte de ce délai de 12 mois s'effectue à partir de la date de la première échéance suivant le dernier déblocage du prêt.

L'option « Modulation d'échéance » peut être exercée, sans frais, une seule fois par année civile

Il est précisé que l'Emprunteur ne pourra pas exercer une modulation du montant de ses échéances à la hausse et une modulation du montant de ses échéances à la baisse au cours de la même année civile.

L'option « Pause relais du Crédit Agricole » peut être exercée sans frais plusieurs fois dans la vie du prêt dans les limites et conditions fixées au contrat.

L'Emprunteur devra demander à exercer son option au plus tard 5 jours ouvrés avant la date de son échéance.

L'exercice par l'Emprunteur des options énumérées ci-dessus ne sera possible qu'à la condition expresse que l'Emprunteur soit entièrement à jour dans le paiement de tous les financements qui lui ont été consentis par le Prêteur, qu'aucun cas de déchéance du terme ne soit survenu dans le cadre de l'un des financements qui lui ont été consentis par le Prêteur et qu'aucune ouverture de procédure collective à son encontre ne soit prononcée.

Le Prêteur pourra refuser l'exercice des options, s'il estime que les nouvelles charges de remboursement qui en découleraient seraient incompatibles avec les ressources de l'Emprunteur.

L'exercice de l'option « Pause relais du Crédit Agricole » ne sera pas possible si à l'issue de la période de suspension ou de réduction, le capital restant dû augmenté des intérêts courus pendant cette période et, le cas échéant, des intérêts courus antérieurement non payés, est supérieur au capital initial.

Initiales :

PC

CC

Si le présent prêt est assorti d'une Assurance Décès Invalidité proposée par le Prêteur, quelle que soit l'option exercée, les primes de l'Assurance Décès Invalidité continuent à être prélevées. Il est précisé qu'aucune option ne peut être exercée pendant une prise en charge du remboursement du prêt au titre de la garantie Incapacité Temporaire Totale (I.T.T.) Les échéances prises en charge, en cas de sinistre, seront celles telles qu'elles résultent du tableau d'amortissement en vigueur à la veille du sinistre.

REMBOURSEMENT ANTICIPE - INDEMNITE

L'Emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation son prêt, en partie ou en totalité.

Le Prêteur devra être prévenu au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception portant mention de la date précise du remboursement anticipé. Si cette date coïncide avec une date d'échéance, cette échéance sera exigible et le capital à rembourser par anticipation sera celui restant dû après cette échéance.

Tout remboursement anticipé pourra être partiel ou total : sans pouvoir être inférieur à 10 % du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde.

Tout remboursement anticipé donnera lieu au paiement par l'Emprunteur des indemnités suivantes :

- une indemnité de gestion égale à 2 mois d'intérêts calculés au taux d'intérêt sur le capital remboursé par anticipation ;
- une indemnité financière égale à 1 mois d'intérêts par année pleine et par fraction d'année restant à courir, au taux du prêt à la date du remboursement anticipé, et calculée sur le capital remboursé par anticipation.

Les intérêts normaux courront jusqu'au jour du remboursement anticipé effectif.

JUSTIFICATION DES FONDS

L'Emprunteur s'engage à fournir au Prêteur le jour de la mise à disposition des fonds ou à défaut, au fur et à mesure de l'utilisation des fonds, les justifications relatives à l'objet du prêt et au montant de la dépense.

L'Emprunteur autorise le Prêteur à effectuer tout contrôle sur place ou sur pièce de l'exactitude des justifications fournies.

L'Emprunteur reconnaît que, à défaut d'une présentation des justifications de la dépense ayant servi de base au calcul du prêt, le prêt deviendra exigible.

L'Emprunteur s'engage, dans le cas où le montant des dépenses réellement engagées se révélerait inférieur au coût du projet figurant dans la demande, à rembourser à due concurrence une partie du montant réalisé.

CONDITIONS GENERALES

DECLARATION GENERALE

L'Emprunteur et éventuellement la Caution déclarent qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle d'ordre légal ou contractuel à la conclusion des présentes par suite de faillite, redressement judiciaire, cessation de paiement, liquidation des biens, confiscation, mise sous séquestre totale ou partielle de leurs biens, placement sous sauvegarde de justice, tutelle de majeur ou curatelle, ou tout autre motif, et que leur situation d'endettement est celle indiquée lors de la demande de prêt.

ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur s'engage :

- à fournir les garanties prévues aux présentes,
- à payer les frais, droits et indemnités auxquels pourraient donner lieu les présentes et leurs suites et autorise le Prêteur à prélever les frais de dossier selon le barème en vigueur ainsi que toutes sommes dues et non encore payées par l'Emprunteur y compris, le cas échéant, les frais de garantie,
- à employer les fonds du prêt, qui lui est consenti par le Prêteur, selon la désignation et la destination précisées dans les présentes,
- à se soumettre à toutes opérations de vérification, contrôle, effectuées par le Prêteur ou ses mandataires en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt. Il s'engage en outre à fournir au Prêteur à toute époque tout renseignement qui pourra lui être demandé sur sa situation financière et notamment tous documents comptables et/ou fiscaux.

DECLARATION DE L'EMPRUNTEUR

L'Emprunteur déclare :

- que la signature de ce contrat a été régulièrement autorisée par les organes compétents de la personne morale et que les mesures nécessaires à l'exécution du contrat sont prises,
- que ses comptes sociaux sont sincères et véritables et, le cas échéant, certifiés par les Commissaires aux Comptes,
- qu'il ne relève ou n'est susceptible de relever d'aucune procédure collective ou d'aucun règlement amiable,
- qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis de l'Administration Fiscale, des Douanes, de la Sécurité Sociale et d'autres organismes sociaux,
- qu'aucun événement en cours n'est constitutif d'un cas d'exigibilité anticipée prévu par les présentes.

CONDITION SUSPENSIVE - CONDITION RESOLUTOIRE STIPULEES AU SEUL BENEFICIAIRE DU PRETEUR

Les clauses du présent paragraphe sont stipulées au seul bénéfice du Prêteur.

Lorsqu'une garantie est exigée par le Prêteur, le prêt est en principe consenti sous la condition suspensive que cette garantie soit effectivement donnée. Si le prêt est réalisé avant que la garantie soit effectivement donnée, à défaut de constitution de la garantie, les sommes versées par le Prêteur à l'Emprunteur doivent être immédiatement remboursées au Prêteur.

Il est également consenti sous la condition résolutoire qu'il ne soit porté à la connaissance du Prêteur, postérieurement à sa décision d'accorder le prêt, aucun fait ou information qui aurait été de nature - si le Prêteur en avait été informé - à conduire à un refus du prêt.

En outre, le contrat doit être conclu dans les deux mois suivant la décision du Prêteur d'accorder le prêt ; à défaut le Prêteur peut revenir sur son accord et refuser le prêt ou en modifier les clauses et conditions.

REALISATION DU PRET

La mise à disposition des fonds du ou des présents prêts se fera à partir de la conclusion du contrat principal, c'est-à-dire :

- pour une acquisition, à partir de la signature du contrat de vente,
- pour les constructions, améliorations ou autres financements : au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de la présentation de factures.

Après versement de l'apport personnel exigé par le Prêteur, la réalisation du prêt s'effectue, généralement :

- soit au moyen d'un chèque ou virement adressé au Notaire ou au rédacteur de l'acte objet du prêt,
- soit au moyen d'un chèque émis à l'ordre du vendeur, remis à l'Emprunteur ou adressé directement au vendeur,
- soit par versement au compte de l'Emprunteur, ou au profit de tous les délégués désignés par lui et acceptés par le Prêteur.

De convention expresse, si le prêt est réalisé sur le compte courant de l'Emprunteur, cette réalisation n'opérera aucune novation de la créance du Prêteur, et n'affectera notamment en aucune manière les sûretés consenties à ce dernier en garantie du remboursement du prêt.

Dans l'hypothèse où le prêt est réalisé par inscription sur le compte de l'Emprunteur, celui-ci reconnaît que la réalisation du prêt et de ses remboursements seront suffisamment justifiés par les écritures du Prêteur

AUTORISATION DE PRELEVEMENT

initiales :

PC

CC

L'Emprunteur autorise le Prêteur à débiter son compte de façon permanente du montant des sommes exigibles. Tous les versements auront lieu au siège du Prêteur, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une de ses Agences.

CONTRE-PASSATION

Dans la mesure où l'opération de prélèvement autorisée par l'Emprunteur à la clause « autorisation de prélèvement » aurait pour effet de faire apparaître un débit au solde du compte de l'Emprunteur, ce dernier autorise le Prêteur à contre-passer l'écriture de débit sans que cette opération emporte novation de la créance constatée au contrat de prêt.

EXCLUSION DU COMPTE COURANT

Les parties reconnaissent expressément l'autonomie du contrat de prêt et conviennent expressément d'exclure toute créance résultant du prêt de tout mécanisme de compensation inhérent à la relation de compte courant, et ce nonobstant toute clause contraire figurant, le cas échéant, dans toute convention conclue entre les parties. L'Emprunteur renonce ainsi à exercer tout droit de compensation dont il pourrait se prévaloir pour le paiement des créances issues du contrat de prêt y compris la compensation pour dettes connexes.

REMBOURSEMENT DU PRET - PAIEMENT DES INTERETS - INDEMNITES

L'Emprunteur s'engage à rembourser le prêt et à payer des intérêts au Prêteur conformément aux dispositions des conditions financières et particulières des présentes. En cas de financement soumis au code de la consommation, l'utilisation de lettre de change ou de billet à ordre pour le remboursement du crédit est interdite.

Le montant de la première échéance sera minoré ou majoré du montant des intérêts en fonction de la date effective de remise des fonds par rapport au point de départ du délai d'amortissement.

Le montant des échéances en capital et intérêts est précisé sur le tableau d'amortissement remis à l'Emprunteur.

Intérêts de retard :

Toute somme non payée à son échéance ou à sa date d'exigibilité donnera lieu de plein droit et sans mise en demeure préalable au paiement d'intérêts de retard dont le taux est précisé au paragraphe « TAUX DES INTERETS DE RETARD » ou pour les prêts soumis au Code de la Consommation au paragraphe « DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR ».

Il en sera de même de toutes avances faites par le Prêteur notamment pour les primes payées aux compagnies d'assurance.

Les intérêts de retard sont exigibles à tout instant et si, par suite de leur retard de paiement, ils sont dus pour une année entière, ils produiront eux-mêmes des intérêts au taux majoré indiqué ci-dessus, et ce, conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code Civil relatif à la capitalisation des intérêts.

Indemnité de recouvrement due si le prêt n'est pas soumis au code de la consommation :

Si pour parvenir au recouvrement de sa créance, le Prêteur a recours à un mandataire de Justice ou exerce des poursuites ou produit à un ordre, l'Emprunteur s'oblige à lui payer, outre les dépens mis à sa charge, une indemnité forfaitaire de 7 % calculée sur le montant des sommes exigibles avec un montant minimum de 2 000 euros.

IMPUTATION DES PAIEMENTS

Tous paiements partiels de l'Emprunteur s'imputent d'abord sur la portion du PRET non garantie lorsque les sûretés du PRET ne garantissent qu'une partie du PRET, et notamment en cas de cautionnement limité.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Solidarité

Il est expressément stipulé que toutes les obligations résultant du présent contrat à la charge de l'Emprunteur engageront solidairement toutes les personnes désignées sous cette entité.

Indivisibilité en cas de décès

La créance du Prêteur étant stipulée indivisible pourra être réclamée à chacun des héritiers de tout débiteur conformément au paragraphe 5 de l'article 1221 du Code Civil. Ceux-ci auront éventuellement à supporter solidairement les frais de signification faite en vertu de l'article 877 du Code Civil.

TAUX DES INTERETS DE RETARD

Le taux des intérêts de retard sera égal au taux du prêt, majoré de 3,0000 point(s).

ASSURANCE DECES INVALIDITE

Le Prêteur a souscrit un contrat d'assurance collective destiné à garantir ses emprunteurs.

Il a été remis à chaque personne ayant sollicité son adhésion à ce contrat un exemplaire de la notice d'information sur l'assurance et des dispositions particulières, documents précisant notamment les différents risques assurables et leurs modalités de mise en œuvre et dont un exemplaire est annexé au contrat ou offre de prêt.

L'Emprunteur peut souscrire auprès de l'Assureur de son choix une assurance au moins équivalente en termes de garanties à celle proposée par le Prêteur.

Sous réserve de l'acceptation par l'Assureur, l'assurance prend effet à la date de signature du contrat de prêt ou à la date d'acceptation de l'offre par l'Emprunteur.

Toutefois, la prise d'effet est reportée à la date de notification par l'Assureur de son accord au Prêteur lorsque celle-ci survient postérieurement aux dates précisées ci-avant.

La prise d'effet de l'assurance entraîne le prélèvement des primes d'assurances, indépendamment de la date de mise à disposition des fonds du ou des crédits composant le contrat ou l'offre de prêt ci-dessus mentionnés.

L'Assuré est soit l'Emprunteur soit, si l'Emprunteur est une personne morale, la personne physique désignée dans le contrat d'assurance. Le choix des personnes à assurer, dirigeants ou associés de la personne morale, est laissé à l'appréciation de l'Emprunteur.

L'Assuré(e) ou l'Emprunteur personne morale, s'oblige à régler, en sus des échéances du prêt, les primes qui lui seront réclamées par le Prêteur, au taux fixé par l'Assureur.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

La dénomination « la Caution » s'applique à chaque personne désignée aux conditions financières et particulières sous la rubrique « cautionnement (s) solidaire(s) ».

Chaque Caution, après avoir pris connaissance des clauses et conditions du présent prêt :

- déclare se constituer caution solidaire de l'Emprunteur envers le Prêteur qui accepte, pour le remboursement des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires, en vertu du présent acte et jusqu'à concurrence des sommes acceptées par chaque Caution,

- renonce au bénéfice de discussion, c'est-à-dire qu'au cas où le Prêteur serait le créancier d'une somme quelconque, il pourrait poursuivre indifféremment l'Emprunteur et/ou l'une ou l'autre des Cautions,

- renonce au bénéfice de division, ce qui implique qu'au cas où le Prêteur serait garanti par d'autres cautions, il pourrait réclamer toute la créance à une seule des cautions, dans la limite de son engagement, sans avoir à poursuivre les autres cautions.

Chaque Caution déclare :

Initiales :

PC

CC

- avoir reçu un exemplaire du présent acte et en agréer les termes,
- bien connaître la portée réelle de son engagement et l'obligation de rembourser les sommes dues sur le prêt en cas de défaillance de l'Emprunteur,
- bien connaître la situation réelle de l'Emprunteur pour s'en être informée auprès de lui, ainsi que la possibilité d'en connaître l'évolution soit en s'adressant à lui, soit en consultant le Prêteur qui, dans la limite du respect du secret professionnel la renseignera notamment sur la ponctualité des paiements,
- ne pouvoir ultérieurement opposer au Prêteur une connaissance insuffisante de cette situation,
- attester sur l'honneur la véracité des renseignements fournis concernant son patrimoine et ses engagements de crédits et déclarer expressément n'avoir pas d'autres dettes ou garanties données en cours autre que celles déclarées,
- que la modification ou la disparition des liens ou des rapports de faits ou de droit susceptibles d'exister entre l'une ou l'autre des Cautions et l'Emprunteur, ainsi que le changement de forme juridique de l'une ou l'autre des Cautions et/ou de l'Emprunteur et/ou du Prêteur n'emportera pas le désengagement de la Cautiion,
- déclare que l'engagement pris envers le Prêteur conservera sa validité au profit de tout tiers qui viendrait à être substitué au Prêteur par voie de fusion ou de scission, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une réitération de l'engagement,
- qu'en cas de cautionnements multiples et partiels, les divers engagements de caution destinés à garantir le crédit sont cumulatifs et non alternatifs, ainsi, le Prêteur pourra actionner chacune des Cautions à hauteur de son engagement total tant que le crédit cautionné ne sera pas intégralement soldé,
- que son engagement demeurera entièrement valable même dans le cas où l'Emprunteur ne pourrait pas être garanti au titre de l'assurance décès-invalidité et ce, pour quelque cause que ce soit,
- que si l'une ou l'autre des Cautions venait à décéder avant le remboursement total des sommes dues par l'Emprunteur, il y aurait solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et ses représentants.

Chaque Cautiion s'engage :

- à informer le Prêteur de tous les changements qui interviendraient dans sa situation ayant pour effet de modifier notablement la consistance et/ou la valeur de son patrimoine,
- à communiquer au Prêteur ses éventuels changements d'adresse.

Chaque Cautiion reconnaît :

- que le Prêteur pourra, sans avoir à respecter d'autre formalité que l'envoi d'une lettre recommandée, exercer son recours contre elle dès que sa créance sur l'Emprunteur deviendra exigible pour une raison quelconque, notamment en cas de déchéance du terme,
- que si par l'effet de la loi, la déchéance du terme ne pouvait être prononcée à l'encontre de l'Emprunteur, par exemple en cas de redressement judiciaire, elle serait néanmoins déchue du bénéfice du terme et tenue de rembourser immédiatement l'intégralité des sommes dues,
- qu'elle restera tenue de son engagement en cas de transfert, sous quelque forme que ce soit, de la charge de remboursement du prêt au profit d'un cessionnaire de l'Emprunteur, notamment dans le cadre d'une procédure collective.

Chaque Cautiion :

- accepte d'ores et déjà tous délais de paiement qui pourraient être accordés par le Prêteur à l'Emprunteur et renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 2316 du Code Civil qui, sans dégager la Cautiion de son engagement, l'autorise à poursuivre l'Emprunteur,
- renonce à se prévaloir de toutes subrogations, actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec le Prêteur tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes dues.

Il en sera ainsi que la Cautiion se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par l'Emprunteur au Prêteur,

- accepte qu'en cas de cautionnement partiel, les paiements faits par l'Emprunteur s'imputeront d'abord sur la partie non cautionnée de la dette,
- renonce expressément à se prévaloir des éventuelles remises de dettes qui pourraient être consenties par le Prêteur à l'Emprunteur ou à d'autres obligés : chaque remise demeurera distincte et personnelle à son bénéficiaire et ne pourra en aucun cas bénéficier aux autres obligés.

Le présent cautionnement s'ajoute à toutes garanties qui ont été ou seront fournies au prêteur par la Cautiion, l'Emprunteur ou toute autre personne.

INFORMATION DES CAUTIONS

L'information annuelle légalement exigée, s'effectuera par simple lettre envoyée par le Prêteur à la Cautiion avant le 31 mars de chaque année.

La preuve de la bonne exécution de cet envoi se fait par tout moyen (production d'un listing informatique ou autre).

Cette information pourra donner lieu à une tarification à la charge de l'Emprunteur, qui l'accepte, dont le montant pourra être actualisé chaque année et figure aux conditions générales de Banque.

Dans l'hypothèse où la Cautiion n'aurait pas reçu cette information avant le 31 mars de chaque année, elle s'engage à le signaler au Prêteur qui lui adressera un nouvel exemplaire de la lettre qui ne lui serait donc pas parvenue.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Les parties requièrent le Notaire désigné de délivrer une copie exécutoire à l'ordre du Prêteur conformément aux dispositions des articles 3 et suivants de la loi 76-519 du 15 Juin 1976.

En application des articles 5 et 11 de cette loi, la copie exécutoire devra mentionner :

- la dénomination « copie exécutoire à ordre (transmissible par endossement) »,
- le montant de la somme due ou restant due à concurrence de laquelle la copie vaut titre exécutoire,
- la mention « Copie exécutoire unique » ou l'indication de son numéro en cas de pluralité de copies exécutoires,
- la référence complète à l'inscription de la sûreté et la date extrême d'effet de cette inscription.

L'endossement de la copie exécutoire à ordre sera effectué et emportera transfert de la créance et de ses accessoires dans les conditions fixées aux articles 6 et 11 de ladite loi ; en conséquence, il emportera subrogation de l'endossataire dans tous les droits, actions, hypothèque et nantissement attachés à la créance et notamment dans l'effet de toute inscription qui sera prise en vertu des présentes.

Conformément à l'article 10 de la loi 76-519 du 15 Juin 1976, la mainlevée de toute inscription hypothécaire prise en vertu des présentes sera donnée par le dernier endossataire.

ASSURANCE DES BIENS

L'adhésion à une assurance contre les risques de perte et dommages notamment en cas d'incendie du bien financé ou donné en garantie ne constitue pas une condition obligatoire d'octroi du crédit.

Toutefois l'attention de l'Emprunteur est attirée sur les conséquences susceptibles de découler de la destruction totale ou partielle du bien donné en garantie.

L'Emprunteur reconnaît avoir été informé qu'en cas de sinistre occasionnant la perte totale ou partielle du bien financé, il devra poursuivre le remboursement de son prêt conformément aux dispositions contractuelles et qu'à défaut, il s'expose à la déchéance du bénéfice de son prêt et, le cas échéant, à la déclaration des incidents de paiement à la Banque de France.

S'il décide de ne pas souscrire à une assurance couvrant les risques ci-dessus évoqués ou d'y renoncer, c'est en toute connaissance de cause qu'il devra en assumer les conséquences, le Prêteur ne pouvant être tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de la décision de l'Emprunteur, ou le cas échéant de toute autre personne ayant donné en garantie du présent prêt un bien susceptible d'être assuré.

Initiales

PC

CC

L'Emprunteur, et/ou le cas échéant le Tiers Garant, s'oblige(nt) à informer le Prêteur et à lui fournir les justificatifs de toute assurance souscrite en vue de couvrir les risques de perte et dommages du bien donné en garantie pour lui permettre, conformément à l'article L 121-13 du code des assurances, de faire opposition à tout moment et pendant la durée du crédit entre les mains de l'Assureur.

En cas de sinistre du ou des biens donnés en garantie, l'Emprunteur et/ou le Tiers Garant le cas échéant, s'engage(nt) à en informer immédiatement le Prêteur. Les indemnités dues par l'Assureur seront jusqu'à concurrence du montant de la créance exigible résultant des présentes versées directement par lui au Prêteur conformément aux dispositions de l'article L 121-13 du code des assurances.

L'Emprunteur, ou le cas échéant le Tiers Garant, aura la faculté de rétablir le bien donné en garantie dans son état primitif dans un délai d'un an à partir du sinistre. L'indemnité sera alors remise à l'Emprunteur, ou le cas échéant au Tiers Garant, déduction faite de ce qui sera exigible, par acomptes qui lui seront versés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, constate s'il y a lieu par un délégué du Prêteur. Si à l'expiration de ce délai d'un an l'Emprunteur, ou le cas échéant le Tiers Garant, n'a pas commencé à faire reconstruire ou s'il a notifié son intention de ne pas reconstruire, l'indemnité sera définitivement acquise à due concurrence au Prêteur et imputée sur la créance comme versement par anticipation.

DECHEANCE DU TERME

Exigibilité du présent prêt

Le prêt deviendra de plein droit exigible, si bon semble à la banque, en capital, intérêts, frais, commissions et accessoires par la seule survenance de l'un quelconque des événements énoncés ci-dessous et dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'Emprunteur par le Prêteur :

- en cas de non-respect d'un seul des engagements stipulés à ce contrat, notamment en cas d'utilisation des fonds à une destination autre que celle indiquée au contrat de prêt ou de déclaration inexacte.
 - à défaut de paiement à bonne date par l'Emprunteur d'une quelconque somme due au Prêteur au titre de ce présent prêt ou de tous autres contrats, à un quelconque organisme privilégié (notamment impôts, contributions, taxes, cotisations sociales) ainsi qu'à tout autre créancier (primes ADI),
 - si l'Emprunteur cesse de remplir les conditions réglementaires qui lui ont permis d'obtenir le présent prêt,
 - dans le cas où les biens meubles ou immeubles appartenant à l'Emprunteur seraient aliénés en totalité ou en partie, ou feraient l'objet d'une dépréciation du fait de l'Emprunteur.
 - si la garantie du prêt devient insuffisante, notamment dans le cas où les biens de l'Emprunteur ou de la Caution ne seraient pas suffisamment assurés contre les différents risques susceptibles de les atteindre ou seraient donnés en gage.
 - en cas de saisie mobilière ou immobilière, interdiction bancaire et oppositions de toute nature, redressement ou liquidation judiciaire, état d'insolvabilité ou de cessation des paiements révélés par des impayés, protêts ou déconfiture de l'Emprunteur ou de la Caution et toutes formes de poursuite dont ils feraient l'objet,
 - en cas de décès de l'Emprunteur et/ou de la personne adhérente à l'assurance groupe et ce à due concurrence du montant couvert par l'assurance,
 - en cas de divorce, séparation de corps ou séparation de biens judiciaire, entraînant dissolution puis liquidation de la communauté existant entre les personnes désignées sous le terme l'Emprunteur,
 - en cas de cessation d'exploitation ou de cession de l'entreprise (individuelle ou sous forme sociale) comme au cas où l'Emprunteur cesserait de faire valoir personnellement son exploitation.
 - dans tous les cas où les justifications, renseignements et déclarations fournis par l'Emprunteur et les Cautions auraient été reconnus faux ou inexacts comme au cas où ceux-ci se seraient rendus coupables de toute manœuvre frauduleuse envers le Prêteur,
 - en cas de perte par l'Emprunteur de plus de 50 % du capital social ou en cas de retrait de l'agrément particulier délivré par les Pouvoirs Publics.
 - en cas de fusion, scission, dissolution, apport de tout ou partie de l'actif social de l'Emprunteur à une autre société, modifications statutaires, relatives notamment à la répartition et à la détention du capital dans la société, à la modification de la personne des associés disposant d'un pouvoir effectif au sein de la société,
 - en cas de violation des statuts de l'Emprunteur, ou de leur modification sans que celle-ci ait été communiquée préalablement au Prêteur,
 - en cas d'incident(s) de paiement(s) déclaré(s) à la Banque de France,
 - lorsque le prêt est garanti par un organisme de cautionnement, et dans le cas où sans accord préalable du Prêteur, les fonds provenant de la vente du bien immobilier objet du prêt ne seraient pas affectés au remboursement des sommes restant dues.
- La non-application immédiate d'un cas d'exigibilité ne vaudra pas renonciation à une mise en jeu ultérieure de cette clause.

EXIGIBILITE DES AUTRES PRETS

La survenance d'un des cas d'exigibilité ci-dessus mentionnés entraînera de plein droit l'exigibilité des prêts consentis tant antérieurement que postérieurement au présent prêt.

OBLIGATIONS D'INFORMATION INCOMBANT A L'EMPRUNTEUR

Tant que l'Emprunteur sera redevable d'une somme quelconque au titre du présent prêt à l'égard du Prêteur, il s'engage :

à fournir au Prêteur :

- annuellement et au plus tard six mois à compter de la date de l'arrêté comptable, tous les documents comptables et assimilés relatifs à la situation de l'entreprise (bilans, comptes de résultat, annexes, éventuellement balance, poste clients, carnet de commandes, état des stocks, et s'il y a lieu, rapport des commissaires aux comptes certifiant les comptes sociaux,....).

Dans l'hypothèse où l'Emprunteur est une personne morale appartenant à un groupe de sociétés, il s'engage à fournir également les documents consolidés de l'ensemble du groupe six mois après la clôture de l'exercice.

- à tout moment, à la demande du Prêteur et dans les 21 jours de cette demande, toutes situations financières intermédiaires, tous documents et informations sur sa situation économique comptable et financière ainsi que sur celle de l'ensemble du groupe de personnes morales dont il fait éventuellement partie.

à notifier immédiatement au Prêteur :

- l'ouverture d'une procédure amiable ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de son entreprise ou de celle de la Caution ou encore celle de tout actionnaire détenant un tiers au moins de son capital social,
- toute décision de modification de la forme juridique de l'entreprise,
- la perte de la moitié de son capital,
- le changement de la personne de son représentant, la cession de la majorité de son capital social, ou de tout blocage du contrôle dudit capital.
- toute fusion, scission, absorption, apport partiel d'actif ou cessation d'activité.

à informer le Prêteur dans les 8 jours de leur survenance :

- de tout événement susceptible d'affecter sensiblement le volume de ses engagements financiers et notamment d'accroître ceux-ci de plus de 20 % par rapport au volume du trimestre précédent,
- de tout fait susceptible de nuire aux droits et garanties du Prêteur,
- de toute décision de rupture ou de non-renouvellement des concours par une autre banque.

Les informations prévues au présent article devront être communiquées par écrit au Prêteur même si les événements visés font par ailleurs l'objet d'une publication légale.

FINANCEMENT A COURT TERME D'ATTENTE

En cas de mise à disposition des fonds préalable d'un prêt à court terme d'attente ayant permis à l'Emprunteur, d'effectuer ses investissements sans retard, l'Emprunteur donne ordre au Prêteur de rembourser dès la réalisation du prêt, et nonobstant tout autre terme convenu, toutes les sommes dues au titre du financement à court terme d'attente, celui-ci ayant la même destination que le présent prêt.

PREUVE

La preuve de la mise à disposition des fonds du prêt, de même que celle des remboursements, résultera des écritures du Prêteur.

CONTROLE ET VERIFICATION

Il est convenu que le Prêteur aura la possibilité et non pas l'obligation de procéder à tout moment à des opérations de vérification, contrôle, en vue de justifier que l'emploi des fonds est conforme à la destination du prêt.

Taux EFFECTIF GLOBAL

Pour satisfaire aux prescriptions du Code de la Consommation, lors de la détermination du taux effectif global, peuvent être ajoutés au taux d'intérêt conventionnel, notamment le montant des frais de dossier, la prime assurance décès invalidité, les frais fiscaux, le coût des garanties. Les éléments non connus avec précision au moment de l'octroi du prêt, n'ont fait l'objet que d'une estimation.

Le taux effectif global, indiqué aux conditions financières et particulières, est calculé conformément à l'article L 313-1 du Code de la Consommation selon la méthode de calcul en vigueur à la date d'édition du présent document.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments, ainsi que les indemnités auxquels pourront donner lieu les présentes et leurs suites seront à la charge exclusive de l'Emprunteur. Celui-ci mandate expressément le Prêteur pour faire le nécessaire.

IMPOTS

Les taxes ou impôts qui viendraient grever le présent prêt avant qu'il ne soit remboursé, devront s'ils n'ont pas été mis par la loi à la charge exclusive du Prêteur, être acquittés par l'Emprunteur en sus des sommes exigibles.

INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE

Les données à caractère personnel recueillies par le Prêteur, en qualité de responsable du traitement, dans le cadre de la mise en place du présent financement, sont nécessaires pour l'octroi du/des crédit(s), objet du présent financement, pour la souscription de l'assurance décès invalidité le cas échéant, pour la constitution des garanties éventuelles ainsi que pour la gestion et le recouvrement du/des crédit(s).

Il est précisé que, conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et tous textes subséquents, ces données pourront faire l'objet de traitements informatisés par la Caisse Régionale pour les finalités suivantes : connaissance de l'Emprunteur et, le cas échéant, du/des garant(s), gestion de la relation bancaire et financière, octroi de crédits, gestion des produits et services, constitution et gestion des garanties éventuelles, recouvrement, études statistiques, évaluation et gestion du risque, lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, sécurité et prévention des impayés et de la fraude. Les opérations et données personnelles de l'Emprunteur et, le cas échéant, du/des garant(s), sont couvertes par le secret professionnel auquel la Caisse Régionale est tenue. Toutefois, pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires, la Caisse Régionale peut devoir communiquer des informations notamment à des organismes officiels, des autorités judiciaires ou administratives, légalement habilitées en France comme dans les pays qui sont destinataires de données personnelles. Les données personnelles recueillies et leurs mises à jour éventuelles seront, le cas échéant, communiquées à :

- toute entité du Groupe Crédit Agricole, en cas de mise en commun de moyens ou de regroupement des sociétés,
- une ou plusieurs sociétés du Groupe Crédit Agricole, chargées de la gestion et de la prévention des risques opérationnels (notamment évaluation du risque, lutte contre le blanchiment des capitaux) au bénéfice de l'ensemble des entités du Groupe,
- des partenaires de la Caisse Régionale pour permettre au titulaire des données à caractère personnel de bénéficier des prestations et/ou avantages du partenariat auquel il aura adhéré, le cas échéant,
- tout notaire instrumentaire, intervenant le cas échéant dans la formalisation du présent financement,
- des sous-traitants pour les seuls besoins de la sous-traitance.

La liste des entités du Groupe Crédit Agricole susceptibles d'être bénéficiaires des informations le(s) concernant pourra être communiquée à l'Emprunteur et, le cas échéant, au(x) garant(s) sur simple demande au service Réclamation de la Caisse Régionale, au siège social dont l'adresse figure en tête des présentes. Le titulaire des données à caractère personnel recueillies peut exercer immédiatement son droit d'opposition à quelque titre que ce soit. Il peut également, à tout moment, exercer son droit d'opposition et son droit d'accès et de rectification sur les données le concernant, tel qu'il est prévu par la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, en contactant le service Réclamation de la Caisse Régionale, au siège social dont l'adresse figure en tête des présentes. Les frais de timbre seront remboursés au titulaire des données à caractère personnel recueillies sur demande de sa part.

GARANTIE

Les garanties offertes par l'Emprunteur à la sûreté du prêt sont indiquées aux conditions financières et particulières. L'Emprunteur ne pourra exiger la mise à disposition des fonds du crédit qu'après avoir fourni au Prêteur les garanties prévues.

Le Prêteur se réserve la possibilité au cours de la durée du crédit de demander à l'Emprunteur des garanties complémentaires si celles qui avaient été prises initialement venaient à disparaître ou à être modifiées dans leur existence et/ou consistance ou si la situation de l'Emprunteur venait à se modifier, sans préjudice de l'application des dispositions concernant l'exigibilité anticipée du prêt.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de contestation sur l'exécution du contrat de prêt, sauf application de l'article 44 du nouveau code de Procédure Civile, le Prêteur pourra en cas de litige, saisir à son choix, outre la juridiction du lieu où demeure le défendeur, celle du lieu d'exécution du présent contrat mentionné à la clause « autorisation de prélèvement ».

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et ses suites, il est élu domicile pour le Prêteur en son Siège Social, pour l'Emprunteur et tout autre intervenant à l'acte, en leur domicile respectif, ou Siège Social.

PC

CC

SIGNATURE DU PRETEUR

[Handwritten signature]

Initiales :

PC CC

SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR AVEC DECLARATION POUR L'ASSURANCE DECES INVALIDITE

Référence des prêts : 00094803624

- (1) Nom de la personne morale emprunteuse
- (2) Nom (jeune fille si mariée), prénom du/des représentants
- (3) Tableau à compléter pour chaque candidat à l'assurance décès invalidité
- (4) Si nantissement donné en garantie, faire précéder la signature de la mention « Bon pour nantissement »

SCI AUGUSTINE

L'Emprunteur soussigné(1)

Représenté par(2)

Représenté par(2)

Déclare :

- avoir pris connaissance des conditions financières, particulières et générales du présent contrat, de la notice d'information de l'assurance décès invalidité et connaître parfaitement les obligations qui en découlent.

- avoir pris connaissance du contenu du feuillet d'information de la convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) visant à améliorer l'accès à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé. Un feuillet est destiné à chaque personne demandant son adhésion au contrat d'assurance.

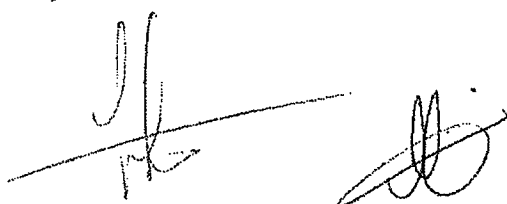
- autoriser le Prêteur à partager le secret bancaire sur les données personnelles recueillies, dans le cadre du présent financement, conformément aux termes de la clause « INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE » des conditions générales du présent financement. Les droits d'accès, de rectification et d'opposition s'exercent dans les conditions de ladite clause.

- que la ou les personne(s) désignée(s) ci-dessous demande(nt) son (leur) adhésion au contrat groupe Assurance-Décès-Invalidité (document distinct du présent contrat de prêt) et effectuera(ont) les formalités d'admission pour ce contrat. L'admission est subordonnée à l'acceptation de l'Assureur.

Déclaration de demande d'adhésion à l'assurance décès invalidité (3)		
Nom Prénom	Date de naissance	Signature du candidat à l'assurance

DATE et SIGNATURE DE L'EMPRUNTEUR et cachet de la société (4)

A Stenigues le 29 mars 2013



SIGNATURE DE LA CAUTION

Référence des prêts : 00094803624

Monsieur COULON PHILIPPE

La Caution soussignée

- déclare avoir pris connaissance des conditions financières, particulières et générales du présent contrat et connaître parfaitement les obligations qui en découlent.

- autorise le Prêteur à partager le secret bancaire sur les données personnelles recueillies, dans le cadre du présent financement, conformément aux termes de la clause « INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE » des conditions générales du présent financement. Les droits d'accès, de rectification et d'opposition s'exercent dans les conditions de ladite clause.

(1) Faire précéder la Signature de la mention :

« En me portant caution de X... (préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur), dans la limite de la somme de 429 000,00 EUR (quatre cent vingt-neuf mille euros) couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 300 mois, je m'engage à rembourser au Prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... (préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur) n'y satisfait pas lui-même ».

(1)

DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :

Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.

A le 17 Mars 2013



Garanties sep précisées ci après
sont prises par nos soins par acte
séparé

Caution solidaire sep

Nonfinancement

(2) Faire précéder la Signature de la mention :

« En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X... (Préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur), je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X... (Préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur) ».

(2)

DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :

Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.

A le

SIGNATURE DE LA CAUTION

Référence des prêts : 00094803624

Madame COPIN CHRISTINE née ROBIN

La Caution soussignée

- déclare avoir pris connaissance des conditions financières, particulières et générales du présent contrat et connaître parfaitement les obligations qui en découlent,
- autorise le Prêteur à partager le secret bancaire sur les données personnelles recueillies, dans le cadre du présent financement, conformément aux termes de la clause « INFORMATIQUE ET LIBERTES FICHIER ET PARTAGE DU SECRET BANCAIRE » des conditions générales du présent financement. Les droits d'accès, de rectification et d'opposition s'exercent dans les conditions de ladite clause.

(1) Faire précéder la Signature de la mention :

« En me portant caution de X ... (préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur), dans la limite de la somme de 429 000,00 EUR (quatre cent vingt-neuf mille euros) couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de 300 mois, je m'engage à rembourser au Prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X... (préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur) n'y satisfait pas lui-même »

(1)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :

Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.

A, le

Garanties ssp précisées ci après
 sont prises par nos soins par acte
 séparé

Caution solidaire ssp

(2) Faire précéder la Signature de la mention :

« En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec X... (Préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur), je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X.. (Préciser les nom et prénoms de l'Emprunteur) ».

(2)

.....

.....

.....

.....

DATE ET SIGNATURE DE LA CAUTION :

Préciser les nom et prénoms du signataire en dessous de la signature.

A M. Copin, le 22.06.2013

Initiales :

CONTRAT D'ASSURANCE EN
COUVERTURE DE PRET
EXEMPLAIRE OFFRE DE
PRET

Annexé à un acte reçu par
M^e FONTANILLE
Notaire à Mérignac (Gironde)
Le 29/05/2015

Nom : Robin

Prénom: Christine

Date de naissance: 21/07/1961

Numéro de Collectivité: 003300

Numéro(s) Prêt(s) : 00094803624

Libellé CRCAM prêteuse

N° CR Agence

AQUITAINE

003300 30121

Réf 207-08

PRÊTS PROFESSIONNELS AGRICOLES: Décès+PTIA+ITT
AUTRES PRÊTS PROFESSIONNELS: Décès+PTIA+ITT

CONTRAT A
CONTRAT D

00094803624 330 000 240 50%

N° Prêt Montant (€) Durée (1) (mois) Quotité Assurée (2) M. X M^{me} M^{lle}

00094803624 330 000 240 50% Nom de naissance ROBIN

Prénom(s) CHRISTINE

Nom marital COPIN

Né(e) le, lieu 21/07/1961 à LYON

Adresse APP10 BAT C RES SERRES L ERMITAG

Complément d'adresse 14 AVENUE JEAN LARRIEU

Code Postal Commune 33170 GRADIGNAN

Profession

Identifiant 10657231

TOTAL DU FINANCEMENT 330 000 EUROS

(1) La durée des garanties peut être inférieure à la durée du prêt.
(2) Quotité assurée = 100 % par défaut

DEMANDE D'ADHESION

Je soussigné(e),

• **DEMANDE** mon admission au présent contrat et **ACCEPTÉ** d'être assuré(e) pour le financement et pour les garanties désignés ci-dessus suivant les modalités détaillées dans la notice d'information et les dispositions particulières jointes.

ATTENTION : Pour les financements d'une durée maximale de 12 mois, les ouvertures de crédit et les crédits non amortissables, seuls les risques de Décès et de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie sont assurables.

Par dérogation à l'alinéa précédent et après avoir été informé(e) des conséquences de mon choix, je demande mon admission dans l'assurance pour les seules garanties décès et PTIA et renonce définitivement à la garantie de l'Incapacité Temporaire Totale.

La présente renonciation est ouverte aux demandes d'assurance pour: Attention: ne signez qu'en cas de renonciation à l'ITT:

Prêts professionnels aux investisseurs immobiliers

Autres à préciser : _____

• **CERTIFIE** que le PRÊTEUR m'a remis, ce jour, un exemplaire de la notice d'information (réf. ADI - 01.2008) et des dispositions particulières dont J'ATTESTE avoir pris connaissance.

• **M'ENGAGE** à régler les primes d'assurance réclamées par le Prêteur au taux fixé par l'Assureur.

• **M'ENGAGE** à signaler tout événement relatif à mon état de santé qui surviendrait avant la date de prise d'effet de l'assurance sous peine de nullité de l'assurance.

• **DÉCLARE** avoir reçu du Prêteur l'information relative à la convention visant à améliorer l'accès à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé.

• **ACCEPTÉ** que les données relatives à mon état de santé soient traitées par l'Assureur, ses délégataires et réassureurs éventuels.

• **RECONNAIS** être informé(e) que les données me concernant sont destinées à CNP Assurances, PREDICA, aux réassureurs et à la Caisse régionale de Crédit Agricole. Elles sont obligatoires pour la gestion du présent contrat d'assurance.

Fait à

Gradignan

le

30 Février 2013

Signature de la personne à assurer

Vous êtes habilité(e) à demander communication ou rectification de toute information vous concernant qui figurerait sur des fichiers à l'usage de CNP ASSURANCES, PREDICA et des réassureurs, en vous adressant à CNP Assurances, Correspondant Informatique et Libertés, 4 place Raoul Dautry 75716 PARIS CEDEX 15 (loi informatique et libertés du 6/01/1978 modifiée par la loi n° 2004-801 du 6 août 2004).

Demande d'adhésion + Dispositions Particulières - Exemplaire Offre de prêt 1 / 2

20/02/2013 09:05 GMT

(1) CABDACC093788A1

ASSURANCE EN COUVERTURE DE PRÊT

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

LES DISPOSITIONS SUIVANTES PRÉCISENT LES MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DES GARANTIES
D'ASSURANCE SUR LA DEMANDE D'ADHÉSION ET LA NOTICE D'INFORMATION DU TITULAIRE A 30 JOURS

MISCÉLÉES ASSURABLES <small>(sans réserve d'acceptation par l'assureur)</small>	DÉCÈS	PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA)	INCAPACITÉ TEMPORAIRE TOTALE (ITT)
PREISE D'EFFET DES GARANTIES	À L'ÉMISSION DE LA NOTICE D'INFORMATION DU TITULAIRE, sous réserve de la signature de l'assuré et de la souscription de la police d'assurance.		
ÂGES LIMITES D'ADHÉSION	80 ans	85 ans	80 ans
ÂGES LIMITES DE GARANTIE	80 ans	85 ans	80 ans
PÉRIODE DE FRANCHISE	30 jours		
PRESTATIONS GARANTIES	<p>Le montant des prestations est fixé par contrat d'assurance.</p> <p>Le montant des prestations est fixé par contrat d'assurance.</p> <p>Seul le montant des prestations est fixé par contrat d'assurance.</p> <p>Seul le montant des prestations est fixé par contrat d'assurance.</p>		
PRESTATIONS MAXIMALES GARANTIES	500 000 €		500 000 €
DÉLAIS DE PRÉSENTATION DES JUSTIFICATIFS	<p>Le délai de présentation des justificatifs est fixé par contrat d'assurance.</p> <p>Le délai de présentation des justificatifs est fixé par contrat d'assurance.</p> <p>Le délai de présentation des justificatifs est fixé par contrat d'assurance.</p> <p>Le délai de présentation des justificatifs est fixé par contrat d'assurance.</p>		
REMARQUES	<p>Le tarif de base est indiqué dans l'offre ou le contrat de prêt. Il peut cependant être majoré sur décision de l'Assureur.</p>		

20/02/2013 09:05 GMT

f) CABDACC093788A1

CONTRAT D'ASSURANCE EN
COUVERTURE DE PRET
EXEMPLAIRE OFFRE DE
PRET

Annexé à un acte reçu par
M^e FONTANILLE
Notaire à Mérignac (Gironde)
Le 19/05/2017

Nom : Coulon
Prénom: Philippe
Date de naissance: 13/05/1958
Numéro de Collectivité: 003300
Numéro(s) Prêt(s) : 00094803624

Libellé CRCAM prêteuse
AQUITAINE

N° CR Agence
003300 30121

Réf 207-08
CONTRAT A
CONTRAT D

PRÊTS PROFESSIONNELS AGRICOLES: Décès+PTIA+ITT
AUTRES PRÊTS PROFESSIONNELS: Décès+PTIA+ITT

N° Prêt	Montant (€)	Durée (1) (mois)	Quotité (2) Assurée	X M.	M ^{me}	M ^{lle}
00094803624	330 000	240	50%			

Nom de naissance COULON
Prénom(s) PHILIPPE
Nom marital
Né(e) le, lieu 13/05/1958 à SAINT-PIERRE-D'AMILLY
Adresse
Complément d'adresse 65 AV ST JAUQUES DE COMPOSTELLE
Code Postal 33610 Commune CESTAS
Profession
Identifiant 11419725

TOTAL DU FINANCEMENT 330 000 EUROS

(1) La durée des garanties peut être inférieure à la durée du prêt.
(2) Quotité assurée = 100 % par défaut

DEMANDE D'ADHÉSION

Je soussigné(e),

- **DEMANDE** mon admission au présent contrat et **ACCEPTÉ d'être assuré(e)** pour le financement et pour les garanties désignées ci-dessus suivant les modalités détaillées dans la notice d'information et les dispositions particulières jointes.
- **ATTENTION : Pour les financements d'une durée maximale de 12 mois, les ouvertures de crédit et les crédits non amortissables, seuls les risques de Décès et de Perte Totale et Irréversible d'Autonomie sont assurables.**

Par dérogation à l'alinéa précédent et après avoir été informé(e) des conséquences de mon choix, je demande mon admission dans l'assurance pour les seules garanties décès et PTIA et renonce définitivement à la garantie de l'Incapacité Temporaire Totale.

La présente renonciation est ouverte aux demandes d'assurance pour: Attention: ne signez qu'en cas de renonciation à l'ITT:

Prêts professionnels aux investisseurs immobiliers

Autres à préciser : _____

- **CERTIFIE** que le PRÊTEUR m'a remis, ce jour, un exemplaire de la **notice d'information** (réf. ADI - 01.2008) et des **dispositions particulières** dont J'ATTESTE avoir pris connaissance.
- **M'ENGAGE** à régler les **primes d'assurance** réclamées par le Prêteur au taux fixé par l'Assureur.
- **M'ENGAGE** à signaler tout événement relatif à mon état de santé qui surviendrait avant la date de prise d'effet de l'assurance sous peine de nullité de l'assurance.
- **DÉCLARE** avoir reçu du Prêteur l'information relative à la convention visant à améliorer l'accès à l'assurance des personnes présentant un risque de santé aggravé.
- **ACCEPTÉ** que les données relatives à mon état de santé soient traitées par l'Assureur, ses délégataires et réassureurs éventuels.
- **RECONNAIS** être informé(e) que les données me concernant sont destinées à CNP Assurances, PREDICA, aux réassureurs et à la Caisse régionale de Crédit Agricole. Elles sont obligatoires pour la gestion du présent contrat d'assurance.

Fait à

le

Signature de la personne à assurer

ASSURANCE EN COUVERTURE DE PRÊT

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

LES CARACTÉRISTIQUES SUIVANTES PRÉCISENT LES MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DES GARANTIES MENTIONNÉES SUR LA DEMANDE D'ADHÉSION ET LA NOY DE D'INFORMATION PERSÉCUTENCE AD 14 0000

RÉGIMES ASSURABLES	DÉCÈS	PERTE TOTALE ET IRREVERSIBLE D'AUTONOMIE FTIA	INCAPACITÉ TEMPORAIRE TOTALE ITT
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>			
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>	50 000 €	50 000 €	50 000 €
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>	50 000 €	50 000 €	50 000 €
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>			50 000 €
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>			50 000 €
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>		50 000 €	50 000 €
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>			
<p>COUVERTURE ASSURÉE</p> <p>COUVERTURE ASSURÉE</p>			

Selon la quotité portée dans les caractéristiques du financement

Le taux de base est indiqué dans l'offre ou le contrat de prêt. Il peut cependant être majoré sur décision de l'Assurateur.

20/02/2013 16:39 GMT

1/ CAEDACCAD0837889F

Maître Arnaud PAILLÈS

Commissaire de Justice

225 Rue Georges Bonnac

33000 Bordeaux

☎ : 05 56 48 11 15

✉ : contact@etudepailles.fr

Site web : www.etudepailles.fr

🏧 Paiement par carte bancaire

CAISSE DES DEPOTS ET

CONSIGNATIONS

IBAN N°: FR 93 40031 00330 0000463198A 34

BIC : CDCGFRPPXXX

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

COPIE



Références : V - 17598

Mandat n° 37 - SGPIECE

SIGNIFICATION DE LETTRE

LE ONZE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

Je soussigné, Maître Arnaud PAILLÈS, titulaire d'un office ministériel de Commissaire de Justice à la résidence de BORDEAUX (Gironde), 225 rue Georges Bonnac.

A :

AUGUSTINE, société civile immobilière dont le siège social est situé au 183 COURS DU GENERAL DE GAULLE 33170 GRADIGNAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 791 767 171, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, prise au 31 Cours Georges Clémenceau à (33000) BORDEAUX.

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL AQUITAINE, société civile coopérative au capital variable, dont le siège social est situé au 106 Quai de Bacalan 33300 BORDEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 434 651 246, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice.

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS SIGNIFIE EN TETE DES PRESENTES ET VOUS LAISSE COPIE :

- D'une lettre recommandée avec accusé de réception établie par Madame GEORGES, chargée de recouvrement au sein de la société demanderesse, à savoir la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL AQUITAINE, en date du 25 août 2025 dont l'objet est « Déchéance du terme » dans le dossier référencé n°17329217.

Afin qu'il n'en n'ignore.

Votre correspondant

GEORGES MAGALI
Service : Contentieux Professionnels

106 quai de Bacalan
CS 41272
33076 BORDEAUX CEDEX

Tél. : 05.56.90.40.48
Mail : MAGALI.GEORGES@CA-AQUITAINE.FR

Références dossier : N° 17329217
SCI AUGUSTINE

S.C.I. AUGUSTINE

183 COURS DU GENERAL DE GAULLE

33170 GRADIGNAN

RECOMMANDE AVEC AR
DECHEANCE DU TERME
le 25 août 2025

Madame, Monsieur,

Vous n'avez pas procédé à la régularisation de votre situation malgré notre courrier daté du 21 mai et signifié le 24 juillet.

Nous prononçons donc la déchéance du terme du ou des contrats détaillé(s) au verso : **l'intégralité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires au titre de vos engagements est immédiatement et de plein droit exigible.**

En conséquence, nous vous mettons en demeure d'effectuer dans un délai de 30 jours à réception de la présente, suivant un décompte provisoirement arrêté au 25 août 2025, le règlement total de la somme de **1 080 572,93 €**.

Vous trouverez en annexe un décompte faisant apparaître le montant intégral des sommes dues.

Nous vous rappelons que nous n'étions pas opposés à une tentative de règlement amiable de ce litige. Cependant, aucune proposition ni réponse positive pouvant aboutir à une tentative de résolution amiable n'a été effectuée de votre part dans le délai de 30 jours précédemment fixé. Conformément aux dispositions du Décret n°2015-282 du 11 Mars 2015, nous vous rappelons que nous nous dirigeons vers une procédure judiciaire pour recouvrer la créance détenue à votre encontre.

Nous sommes à votre disposition pour vous accompagner dans la résolution amiable de cet incident. Nous vous invitons à nous contacter dans ce même délai de 30 jours afin de trouver, ensemble, une solution de règlement. A défaut, nous nous dirigerons vers une procédure judiciaire.

Cordialement.

MAGALI GEORGES
CHARGÉE DE RECOURVEMENT
CONTENTIEUX MARCHES SPECIALISES

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine

Siège social
106, quai de Bacalan 33300
BORDEAUX

Contacter le service clients
106, quai de Bacalan - CS 41272 -
33076 BORDEAUX Cedex www.ca-aquitaine.fr

Site Agen
4, rue Pierre Mendès France
CS 70080 47555 Boé Cedex

Site Aire-sur-l'Adour 1017 Route
de Pau CS - 60169 40805 Aire-sur-
l'Adour Cedex

Société coopérative à capital variable, agréée en tant
qu'établissement de crédit.
Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des
intermédiaires en Assurance sous le N° 07 022 491. 434 651 246
RCS Bordeaux
N° TVA : FR 16 434 651 246 · IDU : FR234339. 035HVZ



N° de dossier : 17329217
AFFAIRE : SCI AUGUSTINE

Prêt MLT profession. n° : 00094803624	Montant initial : 330 000,00 EUR	Echéance finale : 15/04/2036
Réalisé le : 26/03/2013	Périodicité : MENSUEL	Durée : 275 mois

	Montant restant dû au : 25/08/2025	
	Montant échu	Montant à échoir
MONTANT EXIGIBLE :		
Se décomposant comme suit :		
<ul style="list-style-type: none"> • Capital 231 143,29 € • Intérêts contractuels au taux de 3,60 % 13 759,55 € • Intérêts de retard calculés sur les mensualités impayées du 15/11/2023 au 25/08/2025 au taux de 3,60 % + 3,00 % (compl. Taux) 2 061,52 € • Intérêts de retard calculés sur le capital et les intérêts contractuels échus à compter du 26/08/2025 au taux de 3,60 % MEMOIRE • Indemnités de recouvrement (7% des sommes exigibles) MEMOIRE • Cotation ADE MEMOIRE 		
TOTAL	246 964,36 €	

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine

Siège social
106, quai de Bacalan 33300
BORDEAUX

Contactez le service clients
106, quai de Bacalan - CS 41272 -
33076 BORDEAUX Cedex www.ca-aquitaine.fr

Site Agen
4, rue Pierre Mendès France
CS 70080 47555 Boé Cedex

Site Aire-sur-l'Adour 1617 Route
de Pau CS - 60169 40805 Aire-sur-
l'Adour Cedex

Société coopérative à capital variable, agréée en tant
qu'établissement de crédit.
Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des
intermédiaires en Assurance sous le 14 07 022 491. 434 651 246
RCS Bordeaux
N TVA : FR 16 434 651 246 - IDU : FR234338_035HVZ



N° de dossier : 17329217
AFFAIRE : SCI AUGUSTINE

Prêt MLT profession. n° : 10000643526	Montant initial : 510 000,00 EUR	Echéance finale : 10/03/2034
Réalisé le : 18/10/2017	Périodicité : MENSUEL	Durée : 197 mois

	Montant restant dû au : 25/08/2025	
	Montant échu	Montant à échoir
MONTANT EXIGIBLE :		
Se décomposant comme suit :		
<ul style="list-style-type: none"> • Capital 406 854,60 € • Intérêts contractuels au taux de 2,50 % 17 433,38 € • Intérêts de retard calculés sur les mensualités impayées du 10/05/2023 au 25/08/2025 au taux de 2,50 % + 3,00 % (compl. Taux) 4 993,55 € • Intérêts de retard calculés sur le capital et les intérêts contractuels échus à compter du 26/08/2025 au taux de 2,50 % MEMOIRE • Indemnités de recouvrement (7% des sommes exigibles) MEMOIRE • Cotisation ADE MEMOIRE 		
TOTAL	429 281,53 €	

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine

Siège social
106, quai de Bacalan 33300
BORDEAUX
Contacter le service clients
106, quai de Bacalan - CS 41272 -
33076 BORDEAUX Cedex www.ca-
aquitaine.fr

Site Agen
4, rue Pierre Mendès France
CS 70080 47555 Boé Cedex

Site Aire-sur-l'Adour 1017 Route
de Pau CS - 60169 40505 Aire-sur-
l'Adour Cedex

Société coopérative à capital variable, agréée en tant
qu'établissement de crédit.
Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des
intermédiaires en Assurance sous le N° 07 022 491. 434 651 246
RCS Bordeaux
N° TVA : FR 16 434 651 246 · IDU : FR234338 03SHVZ



N° de dossier : 17329217
AFFAIRE : SCI AUGUSTINE

Prêt MLT profession. n° : 10000975161	Montant initial : 493 852,40 EUR	Echéance finale : 10/06/2034
Réalisé le : 07/03/2018	Périodicité : MENSUEL	Durée : 196 mois

	Montant restant dû au : 25/08/2025	
	Montant échu	Montant à échoir
MONTANT EXIGIBLE :		
Se décomposant comme suit :		
<ul style="list-style-type: none"> • Capital 386 370,48 € • Intérêts contractuels au taux de 2,00 % 13 201,36 € • Intérêts de retard calculés sur les mensualités impayées du 10/04/2023 au 25/08/2025 au taux de 2,00 % + 3,00 % (compl. Taux) 4 491,80 € • Intérêts de retard calculés sur le capital et les intérêts contractuels échus à compter du 26/08/2025 au taux de 2,00 % MEMOIRE • Indemnités de recouvrement (7% des sommes exigibles) MEMOIRE • Cotisation ADE MEMOIRE 		
TOTAL	404 063,64 €	

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine

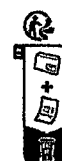
Siège social
106, quai de Bacalan 33300
BORDEAUX

Contactez le service clients
10b, quai de Bacalan - CS 41272 -
33076 BORDEAUX Cedex www.ca-aquitaine.fr

Site Agen
4, rue Pierre Mendès France
CS 70080 47555 Boé Cedex

Site Aire-sur-l'Adour 1017 Route
de Pau CS - 60169 40805 Aire-sur-
l'Adour Cedex

Société coopérative à capital variable, agréée en tant
qu'établissement de crédit.
Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des
intermédiaires en Assurance sous le n° 07 022 491. 434 651 246
RCS Bordeaux
N° TVA : FR 15 434 651 246 IDU : FR234318. 035HVZ



N° de dossier : 17329217
AFFAIRE : SCI AUGUSTINE

DAV n° : 00094763690		
----------------------	--	--

Montant restant dû au : 25/08/2025	
SOLDE DEBITEUR arrêté au 25/08/2025 (sous réserve des opérations non encore dénouées)	263,40 €
INTERETS débiteurs à parfaire	MEMOIRE
TOTAL :	263,40 €

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine

Siège social
106, quai de Bacalan 33300
BORDEAUX
Contactez le service clients
106, quai de Bacalan - CS 41272 -
33076 BORDEAUX Cedex www.ca-aquitaine.fr

Site Agen
4, rue Pierre Mendès France
CS 70080 47555 Boé Cedex
Site Aire-sur-l'Adour 1017 Route
de Pau CS - 60169 40805 Aire-sur-
l'Adour Cedex

Société coopérative à capital variable, agréée en tant
qu'établissement de crédit.
Société de courtage d'assurances immatriculée au registre des
intermédiaires en Assurance sous le N° 07 022 491 - 434 651 246
RCS Bordeaux
N° TVA : FR 16 434 651 246 - IDU : FR234333_03SHVZ



Maître Arnaud PAILLÉS

Commissaire de Justice

225 Rue Georges Bonnac

33000 Bordeaux

☎ : 05 56 48 11 15

✉ : contact@etudepailles.fr

Site web : www.etudepailles.fr

🏠 Paiement par carte bancaire

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

IBAN N°: FR 93 40031 00330 0000463188A 34

BIC : CDCGFRPPXXX

**ACTE
DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

COPIE

MODALITES 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 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 AUGUSTINE, société civile immobilière dont le siège social est situé au 183 COURS DU GENERAL DE GAULLE 33170 GRADIGNAN, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 791 767 171, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, prise au 31 Cours Georges Clémenceau à (33000) BORDEAUX.

REMISE A PERSONNE PHYSIQUE

Au destinataire ainsi déclaré, Rencontré à son domicile Autres :

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

Qualité qui s'est déclaré(e) habilité(e) à recevoir la copie de l'acte

REMISE A DOMICILE ELU

A M

Qualité qui a donné visa

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 :

Mme **DE LA TORRE Kathy**
Qualité **responsable de PERSONNE**

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, l'huissier 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

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 de l'huissier 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

- Connu
- Tableau des occupants
- Listes électorales
- Porte de l'habitation
- Commerçant
- Voisinage
- Boîte aux lettres
- Gardien
- Enseigne commerciale
-

Le présent acte comporte 5 feuillets

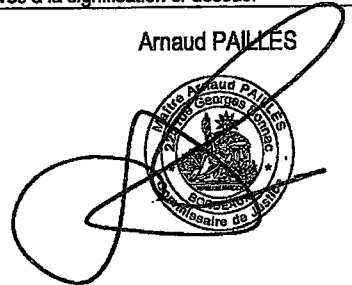
Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS, ainsi que les mots barrés.

Visées par le commissaire de justice, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification ci-dessus.

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 28 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	51,58
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	60,98
TVA (20,00 %)	12,20
Total hors affranchissement	73,18
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	4,00
Total TTC	77,18
Acte dispensé de la taxe	



Arnaud PAILLÉS



Références : V - 17598

Mandat n°37 - DOACTETUDE

100268801

YR/AF/

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE TRENTE MAI**

A BORDEAUX (Gironde) 26 Allées de Tourny, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Yann ROUZET, Notaire, Membre de la Société Civile Professionnelle « Isabelle BREHANT et Yann ROUZET, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BORDEAUX, 26, Allées de Tourny, soussigné,

A RECU le présent acte contenant PRET entre :

- "PRETEUR" -

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE**, société coopérative à capital et personnel variables agréée en tant qu'établissement de crédit dont le siège est à BORDEAUX (33000), 304 boulevard du Président Wilson CS 41272, identifiée au SIREN sous le numéro 434 651 246 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07 022 491 – ou toute autre Caisse Régionale qui pourrait lui être substituée, notamment par voie de fusion.

- "EMPRUNTEUR" -

La Société dénommée **AUGUSTINE**, Société civile immobilière au capital de 200,00 €, dont le siège est à GRADIGNAN (33170), 183 cours du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 791 767 171 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE** est représentée à l'acte par Monsieur François PRIEUR, clerc de notaire, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde) 26 allées de Tourny, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Erick LARRIEU, Directeur Finance Crédit Recouvrement de

ladite Banque en date à AGEN (Lot-et-Garonne) du 17 mai 2017 qui demeurent annexés aux présentes après mention.

Ledit Monsieur LARRIEU agissant lui-même en vertu de la délégation de pouvoirs, avec faculté de substituer, qui lui a été conférée le 2 février 2015, par Monsieur Jack BOUIN, Directeur Général de ladite Caisse Régionale.

Ledit Monsieur BOUIN agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par le Conseil d'Administration de ladite Caisse Régionale dans sa séance du 29 mars 2013 et dont le procès-verbal de la délibération a été déposé au rang des minutes de l'Etude de Maître Jean Paul CAZAILLET, notaire à SAINT EMILION, aux termes d'un acte en date du 29 avril 2013.

- La Société dénommée AUGUSTINE est représentée à l'acte par Monsieur Adrien SANCHEZ agissant en sa qualité de gérant de la SCI TOTO, société civile immobilière au capital de 1000,00 euros dont le siège social est à BORDEAUX (33000) 31 cours Georges Clémenceau et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 517 760 906, ladite société SCI TOTO elle-même gérant - associé de la société AUGUSTINE, emprunteur aux présentes.

EXPOSE

Le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR** ont convenu entre eux du prêt tant sous les conditions générales et particulières que de l'assurance figurant à la fois aux présentes et dans les documents annexés et auxquels les parties déclarent vouloir se référer et qui ne forment qu'un tout avec le présent acte, et dont elles s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter les dispositions qu'ils contiennent.

Un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital est également annexé. Etant fait observer à l'**EMPRUNTEUR** que le **PRETEUR** devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

PRET

L'**EMPRUNTEUR** reconnaît par les présentes devoir bien et légitimement au **PRETEUR**, ce qui est accepté en son nom par son représentant, la somme de CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510 000,00 EUR) pour le prêt que le **PRETEUR** lui consent ce jour, aux conditions ci-après relatées.

Ce prêt n'est pas concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt accordé par le **PRETEUR** et accepté par l'**EMPRUNTEUR** est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET MT ENTREPRISE n°10000643526

Objet du prêt : aménagement de bâtiment à usage professionnel - travaux bâtiment à usage professionnel

Montant du prêt en principal : CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510 000,00 EUR)

Durée : 15 ans

Durée du différé total : 8 mois

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 23/10/2018. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le **PRETEUR**.

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Remboursement : en 180 échéances mensuelles, savoir:

- 8 échéances de 0,00 euros (capitalisation), sans assurance décès invalidité,
- 171 échéances de 3.589,93 euros (capital et intérêts), sans assurance décès invalidité,
- 1 échéance de 3.590,37 euros (capital et intérêts), sans assurance décès invalidité.

Jour d'échéance retenu le : 10

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

Date de première échéance liée à la mise à disposition des fonds du prêt et précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Date de dernière échéance précisée au tableau d'amortissement du prêt.

Echéances :

A condition que le premier déblocage de fonds ait lieu avant le 20 juin 2017

- première échéance au plus tard le : 10 juillet 2017
- dernière échéance au plus tard le : 10 juillet 2032

Date de péremption de l'inscription : DIX JUILLET DEUX MIL TRENTE-DEUX

Echéances :

A condition que le premier déblocage de fonds ait lieu après le 20 juin 2017

- première échéance au plus tard le : 10 aout 2017
- dernière échéance au plus tard le : 10 aout 2032

Date de péremption de l'inscription : DIX AOUT DEUX MIL TRENTE-DEUX

Taux, hors assurance, de 2,5000 % l'an

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 2,5000% l'an

Frais fiscaux : 0,00 EUR

Frais de dossier : 750,00 EUR

Frais de prise de garantie hypothécaire évalués à : 8.170,00 EUR

Le taux effectif global ressort à 2,74 % l'an.

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,23%.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, de l'obligation de garantie :

- jusqu'au 10 juillet 2032, a condition que le premier déblocage de fonds ait lieu avant le 20 juin 2017, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510 000,00 EUR).

- jusqu'au 10 aout 2032, a condition que le premier déblocage de fonds ait lieu après le 20 juin 2017, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510 000,00 EUR).

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement du crédit consenti et ce en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR** qui accepte, le bien ci-après désigné.

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

Désignation

A GRADIGNAN (GIRONDE) 33170 183 Cours du Général de Gaulle,

Un immeuble consistant en un local à usage de restaurant, composé d'un local principal comprenant une grande salle, cuisine, WC et toilettes, terrasse à l'arrière donnant sur le parking de la Place des Augustins.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	538	183 Cours du Général de Gaulle	00 ha 02 a 17 ca
AT	539	183 Cours du Général de Gaulle	00 ha 02 a 13 ca

Total surface : 00 ha 04 a 30 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré annexé aux présentes après mention.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude FONTANILLE notaire à MERIGNAC (Gironde) le 29 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier sus désigné appartient à l'**EMPRUNTEUR** pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Claude FONTANILLE notaire à MERIGNAC (Gironde) en date du 29 mars 2013, de :

La société dénommée SCI CASCAP, société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est à GRADIGNAN (Gironde) 14 bis chemin de Lipot, immatriculée au RCS de BORDEAUX et identifiée au SIREN sous le numéro 502 007 669.

Moyennant le prix TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310 000,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte en totalité au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers, ainsi qu'il sera plus amplement développé au paragraphe « *ETAT DES INSCRIPTIONS* ».

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

DECLARATIONS SUR LE BIEN REMIS EN GARANTIE

Le propriétaire du bien remis en garantie déclare sous sa responsabilité :

- qu'il n'a pas fait procéder à la réalisation de travaux ayant conduit à une augmentation de la surface construite sans autorisation préalable ;
- qu'il n'existe de son fait aucun risque de demande de travaux de mise en conformité ou de demande de démolition liée à l'absence d'autorisation administrative ou à son non respect ;
- qu'il n'a pas effectué de travaux entrant dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage et qui ne seraient pas couverts par cette dernière ;
- qu'il n'existe pas de sinistre au titre des polices d'assurances non réglées à ce jour, et qu'à sa connaissance aucun refus de couverture n'a été signifié par les compagnies d'assurances ;
- que la destination et l'affectation du bien correspondent à son utilisation réelle, et ne contrevient à aucun règlement ;
- que le bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une interdiction d'habiter, ni d'une injonction de travaux ou d'un arrêté de péril ;
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun diagnostic d'urgence, ni d'aucune injonction de recherche ou de travaux.

Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la sûreté immobilière qu'il confère aux présentes s'étend aux accessoires :

- matériels de l'immeuble qui sont les immeubles par destination comme étant ceux affectés à perpétuelle demeure, donc ceux qui ne peuvent être retirés sans être fracturés ou détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés,
- juridique de l'immeuble, qui sont notamment les servitudes, les mitoyennetés, les droits sur des parties communes s'il en existe.

Le détachement de l'immeuble par destination s'il est révélé au créancier peut lui permettre de s'y opposer ou de disposer d'un droit de préférence sur sa vente, et l'aliénation d'un accessoire juridique est inopposable au créancier inscrit antérieurement.

En toute hypothèse, dans la mesure où ces faits, s'ils surviennent, venaient à diminuer la valeur du bien remis en garantie, la créance serait exigible dès leur révélation.

RANG DE L'INSCRIPTION

Le rang à prendre pour la garantie liée aux présentes est le second rang.

SOUSSION AUX CONDITIONS GENERALES

L'EMPRUNTEUR se soumet aux conditions générales et spécifiques régissant les prêts consentis par le **PRETEUR**, conditions contenues dans un document qui lui a été remis préalablement et dont un exemplaire est annexé.

Il s'oblige notamment :

- A rembourser par anticipation les sommes qui pourraient être dues au **PRETEUR** en cas de survenance de l'une quelconque des causes d'exigibilité anticipée du prêt.

- A payer en sus du principal du prêt et de ses intérêts conventionnels, les intérêts de retard, avances, indemnités et accessoires divers.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire nominative unique de la présente créance sera délivrée au créancier.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'**EMPRUNTEUR** s'oblige à justifier au **PRETEUR**, dans les deux mois des présentes, de la souscription d'une police d'assurance contre l'incendie des biens ci-dessus désignés, pour un montant au moins égal à leur valeur.

Tant que l'**EMPRUNTEUR** sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si le **PRETEUR** le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dire d'experts.

A toute demande du **PRETEUR**, l'**EMPRUNTEUR** devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, le **PRETEUR** pourra :

- assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'**EMPRUNTEUR** ;
- agir contre l'**EMPRUNTEUR** comme il est dit sous le titre « Exigibilité anticipée » des conditions du prêt.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au **PRETEUR**, sans le concours et hors la présence de l'**EMPRUNTEUR**, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du **PRETEUR** en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si le **PRETEUR** a trop perçu, l'**EMPRUNTEUR** aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de l'**EMPRUNTEUR**.

Il est précisé que tous travaux devront faire l'objet à leur achèvement d'un avenant à la police d'assurance et qui sera porté à la connaissance du **PRETEUR** par les soins de l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ETAT DES INSCRIPTIONS

Un état des inscriptions révèle, savoir :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers du chef de la société dénommée AUGUSTINE au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE aux termes d'un acte reçu par Maître Claude FONTANILLE notaire à MERIGNAC (Gironde) en date du 29 mars 2013 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME le 16 avril 2013 volume 2013V numéro 1657, pour un montant en principal de trois cent dix mille euros (310 000,00 eur) et accessoires de soixante-deux mille euros (62 000,00 eur) soit un montant en principal et accessoires de TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (372 000,00 EUR),

Ayant effet jusqu'au 15 mai 2037.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu :

- pour le **PRETEUR** en son siège social,
- pour l'**EMPRUNTEUR**, en son domicile ou siège, celui-ci s'obligeant à informer la banque de tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec accusé de réception,
- spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige, en ce compris le coût de la copie exécutoire pour le **PRETEUR** et, s'il y a lieu, le coût de tous renouvellements d'inscription.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

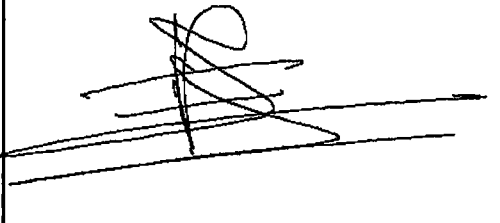

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

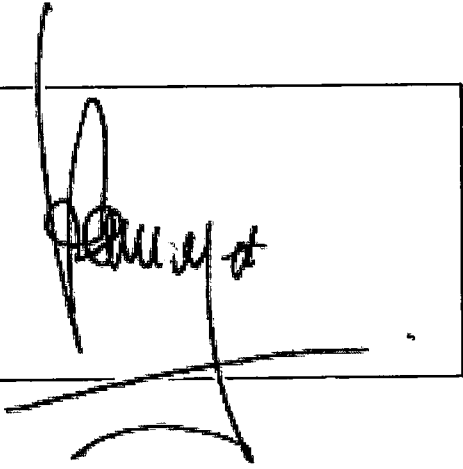
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. PRIEUR François représentant de la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE a signé</p> <p>à BORDEAUX le 30 mai 2017</p>	
<p>M. SANCHEZ Adrien représentant de la société dénommée AUGUSTINE a signé</p> <p>à BORDEAUX le 30 mai 2017</p>	

et le notaire Me ROUZET YANN a signé
à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
LE TRENTE MAI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rouzet', is written over a rectangular box. The signature is stylized and includes a long horizontal stroke extending to the right.



CRÉDIT AGRICOLE D'AQUITAINE

Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit
304, bd du Président Wilson 33076 BORDEAUX CEDEX
434 651 246 RCS BORDEAUX
Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires
en Assurance sous le numéro 07022491

DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussigné, Erick LARRIEU, Directeur Finance Crédit Recouvrement de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, société coopérative à capital et personnel variables agréée en tant qu'établissement de crédit - 304, boulevard du Président Wilson - CS 41272 - 33076 BORDEAUX Cedex - 434 651 246 RCS Bordeaux - N° TVA : FR 16 434 651 246 - société de courtage d'assurances immatriculée à LIORIAS sous le n° 07 022 491 - ou toute autre Caisse Régionale qui pourrait lui être substituée, notamment par voie de fusion, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs, avec faculté de substituer, qui lui a été conférée le 2 février 2015, par Monsieur Jack BOUIN Directeur Général de ladite Caisse Régionale, lui-même agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par le Conseil d'Administration de ladite Caisse Régionale dans sa séance du 29 mars 2013 et dont le procès-verbal de la délibération a été déposé au rang des minutes de l'étude de maître Jean Paul CAZAILLET, notaire à SAINT EMILION, dans un acte du 29 avril 2013, déclare donner tous pouvoirs et autorisations nécessaires, conformément aux articles 1984 et suivants du Code Civil à :

en l'Etude de :
MAITRE ROUZET YANN

à l'effet de signer l'acte authentique constatant ou réitérant le(s) prêt(s) ci-après accordé(s) par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE.

Emprunteur(s) :
Numéro de partenaire : 1826621
S.C.I. AUGUSTINE

Représenté(e) par :
MONSIEUR SANCHEZ ADRIEN en qualité de REPRESENTANT

OBJET DU FINANCEMENT : AMENAGEMENT DE BATIMENT A USAGE PROFESSIONNEL
TRAVAUX BATIMENT A USAGE PROFESSIONNEL

REFERENCE DU FINANCEMENT : FO1574 01
REFERENCE DU PRET : 10000643526
CATEGORIE DU PRET : MT ENTREPRISE
MONTANT EN CAPITAL : 510 000,00 EUR
TAUX D'INTERET : 2,5000 %
DUREE : 180 mois

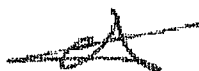
GARANTIE : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE
Rang : 2
Durée inscription hypothécaire : 192 mois
Montant garanti en capital : 510 000,00 EUR
Bien donné en garantie : ENSEMBLE IMMOBILIER
GRADIGNAN
COURS DU GENERAL DE GAULLE
Cadastre : AT N 538 183 COURS DU GENERAL DE GAULLE 00 HA 02 A 17 CA
AT N 539 183 COURS DU GENERAL DE GAULLE 00 HA 02 A 13 CA

DATE DE PREMIERE ECHEANCE : à préciser en fonction de la date de signature de l'acte

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, être domicile et généralement faire le nécessaire.

Fait à AGEN, le 17/05/2017

« Bon pour pouvoir »

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Département :
GIRONDE

Commune :
GRADIGNAN

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 19/05/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

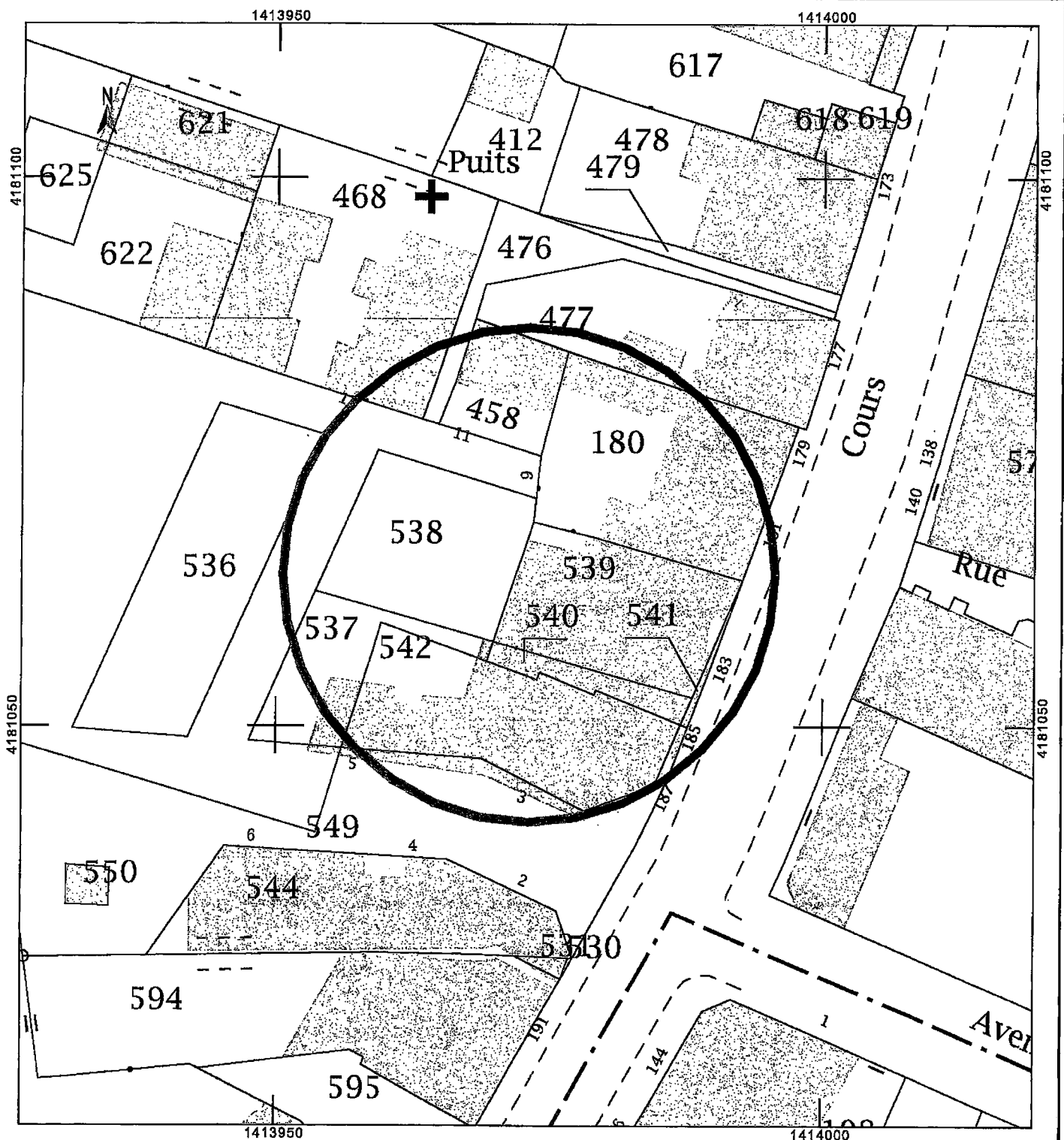
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
PTGC

Cité Administrative-Bâtiment B
14ème Etage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la SCI CASCAP, société venderesse sus-nommée, pour les avoir acquis de :

La société dénommée "IMMO FI", société civile immobilière, au capital de 381,12 €, dont le siège social est à GRADIGNAN (33170), 3 allée de la Licorne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 417.551.041

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane MASSIE, notaire associé à GRADIGNAN (Gironde), le 28 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX II, le 04 avril 2008 volume 2008P numéro 3324.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 235.000,00 euros; lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte par la SCI CASCAP en totalité au moyen d'un prêt d'un montant de 256.000,00 euros consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE aux termes du même acte.

A la garantie du remboursement de ce prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE contre la SCI CASCAP, au service de la publicité foncière de BORDEAUX II, le 25 avril 2008 volume 2008V numéro 1852, pour sûreté de la somme principale de 235.000,00 euros et de ses accessoires en ce qui concerne l'inscription de privilège de prêteur de deniers et pour sûreté de la somme principale de 21.000,00 euros et de ses accessoires en ce qui concerne l'inscription d'hypothèque conventionnelle, avec effet jusqu'au 15 février 2024.

Annexé à un acte reçu par
M^e FONTANILLE
Notaire à Mérignac (Gironde)
Le 29/3/99

ORIGINE DE PROPRIETE

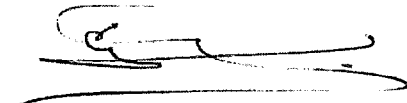

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société venderesse pour en avoir fait l'acquisition de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, établissement public administratif, dont le siège est à BORDEAUX (33000) Esplanade Charles de Gaulle.

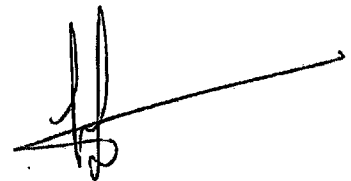

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe CHASSAIGNE, Notaire à GENISSAC (Gironde), le 11 décembre 1998.

Moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIXFRANCS (259.290,00 F), dont QUARANTE QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX FRANCS (44.290,00 F) de T.V.A., payé comptant au moyen de deux prêts de la SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL d'un montant global de SIX CENT SOIXANTE DEUX MILLE FRANCS (662.000,00 F), et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 1er mars 1999, volume 1999P numéro 4132.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait à la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX pour en avoir fait l'acquisition avec une propriété plus importante de, savoir :

- Monsieur Jean Marc BIOT, né à EYSINES (33320) le 16 octobre 1906, époux de Madame Jeanne Marie Françoise DUFOURG,
- Monsieur Jean Daniel LAFFITE, né à TALENCE (33400) le 5 mars 1918, époux de Madame Hélène MARTIN,
- Monsieur Jean Albert Maurice LACOSTE, né à PESSAC (33600) le 28 décembre 1946, époux de Madame Jacqueline LO BONO,
- Et Monsieur Lamyu Georges LACOSTE, né à BOUGY (14210) le 9 octobre 1950, époux de Madame Martine Anne DUBROCA.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique MASSIE, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 28 mai 1993.

Moyennant le prix global de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2.500.000,00 F) payé entièrement depuis ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 27 juillet 1993, volume 1993P numéro 5456.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Le bien immobilier vendu appartient aux vendeurs, dans les proportions ci-dessus indiquées, par suite des faits et actes ci-après:

A/ Originairement :

Partie, correspondant à la parcelle cadastrée section AT n° 182, appartenait en propre à Monsieur Jean, en famille Léonce DUPUY, pour lui avoir été donnée et constituée en dot par Madame Marie FONTANIEU, sa grand-mère, veuve de Monsieur Jean DUPUY, aux termes de son contrat de mariage ci-après énoncé, reçu par Maître FRELET, notaire à PESSAC, le 27 juin 1901.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 25 juillet 1901, volume 26, numéro 17.

Etant précisé que la donatrice est décédée à GRADIGNAN le 1er décembre 1903, laissant pour seul héritier Monsieur Jean DUPUY, son petit-fils, seul enfant né du mariage de Madame Marie CARROS avec Monsieur Pierre DUPUY, son fils unique, prédécédé le 27 septembre 1873.

Partie, correspondant aux parcelles cadastrées section AT n° 179 et 181, dépendait de la communauté de biens qui existait, ainsi qu'il sera dit ci-après, entre Monsieur Jean DUPUY et Madame Catherine LACOSTE, savoir:

- Partie pour Monsieur DUPUY s'en être rendu adjudicataire seul, au cours et pour le compte de la communauté, à l'audience des criées du Tribunal Civil de BORDEAUX en date du 31 octobre 1907, sous le nom de Maître DUSOLIER, avoué, qui lui en a déclaré command le 4 novembre 1907, et moyennant un prix payé

suivant quittance reçue par Maître AJOT, notaire à GRADIGNAN, le 29 mars 1908.
La grosse du jugement d'adjudication et le cahier des charges ont été transcrits au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 30 décembre 1907, volume 226, numéro 26.

- Partie pour l'avoir acquise de Madame Marie Gabrielle BLONDEAU, épouse de Monsieur Emile Raoul BLANCHARD, aux termes d'un acte reçu par Maître AJOT, notaire susnommé, le 4 décembre 1921, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 24 décembre 1921, volume 623, numéro 18.

- Et partie pour l'avoir acquise de Madame BLANCHARD, ci-dessus nommée, aux termes d'un acte reçu par Maître AJOT, notaire susnommé, le 10 février 1923, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 22 mars 1923, volume 703, numéro 6.

B/ Décès de Monsieur DUPUY :

Monsieur Jean DUPUY, né à GRADIGNAN le 8 février 1869, est décédé à GRADIGNAN le 10 juillet 1936,

A la survivance de son épouse, Madame Catherine LACOSTE,

Avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître FRELET, notaire susnommé, le 27 juin 1901, contenant attribution au profit du survivant des époux, à titre de convention de mariage, de la pleine propriété de la part d'acquêts revenant à la succession du prédécédé,

Et à laquelle il avait légué, aux termes de son testament olographe en date à GRADIGNAN du 29 février 1920, déposé au rang des minutes de Maître AJOT, notaire susnommé, le 17 octobre 1936, l'usufruit des biens qui composeraient sa succession,

Et laissant pour seule héritière la fille unique née de son mariage, Mademoiselle Marie Germaine DUPUY.

Cette dévolution successorale a été constatée dans un acte de notoriété reçu par ledit Maître AJOT le 20 octobre 1936.

La transmission par décès des biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur DUPUY a été constatée dans une attestation de propriété dressée par ledit Maître AJOT le 16 septembre 1937, et dont une expédition a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 8 octobre 1937, volume 1437, numéro 26.

C/ Décès de Madame DUPUY :

Madame Catherine LACOSTE, née à PESSAC le 14 novembre 1874, veuve de Monsieur Jean DUPUY, non remariée, est elle-même décédée à GRADIGNAN le 25 février 1965,

Laissant pour seule héritière la fille unique née de son mariage, Mademoiselle Marie Germaine DUPUY.

Cette dévolution successorale a été constatée dans un acte de notoriété reçu

par Maître Dominique MASSIE, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 31 mai 1965.

La transmission par décès des biens et droits immobiliers appartenant à Madame DUPUY a été constatée dans une attestation de propriété dressée par ledit Maître MASSIE le 30 septembre 1965, et dont une expédition a été publiée au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 5 novembre 1965, volume 3261, numéro 4.

D/ Décès de Mademoiselle DUPUY :

Mademoiselle Marie Germaine DUPUY, née à GRADIGNAN le 6 mai 1902, est elle-même décédée à MERIGNAC le 7 novembre 1992,

Ayant, aux termes de son testament olographe en date à GRADIGNAN du 2 mai 1985, et de son codicille en date à GRADIGNAN du 5 août 1987, déposés au rang des minutes de Maître Dominique MASSIE, notaire susnommé, le 27 novembre 1992, institué pour légataires à titre universel Monsieur BIOT à concurrence d'un tiers, Monsieur LAFFITE à concurrence d'un tiers, et Messieurs LACOSTE à concurrence ensemble d'un tiers ou séparément chacun pour un sixième.

Mademoiselle DUPUY étant décédée sans laisser d'ascendant ni de descendant légitime, adoptif ou naturel, soit aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, les legs à titre universel ci-dessus énoncés ont pu recevoir leur plein et entier effet.

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires sont constatés dans l'intitulé d'inventaire dressé par ledit Maître MASSIE le 2 février 1993.

Précision étant ici faite que les héritiers saisis ont délivrés aux légataires à titre universel, leur legs, aux termes d'un acte reçu par ledit Maître MASSIE le 27 mai 1993.

La transmission par décès du bien immobilier objet des présentes a été constatée aux termes de l'acte ci-dessus visé contenant également attestation de propriété et dont une expédition a été publiée au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 5 août 1993, volume 1993P numéro 5718.

Liste des annexes :

- POUVOIRS BANQUE

- PLAN

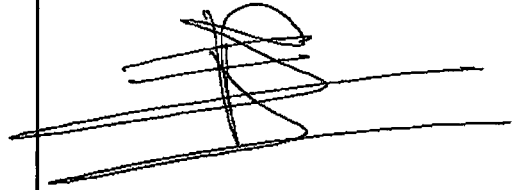
- ORIGINE DE PROPRIETE

- ORIGINE DE PROPRIETE

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

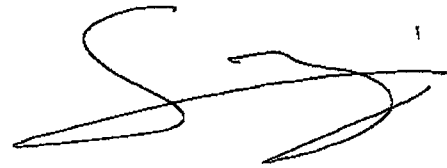
**M. PRIEUR François représentant de la société
dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT
AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE a signé**

à BORDEAUX
le 30 mai 2017



**M. SANCHEZ Adrien représentant de la société
dénommée AUGUSTINE a signé**

à BORDEAUX
le 30 mai 2017



100323401

YR/AF/

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE CINQ MARS**

A BORDEAUX (Gironde) 26 Allées de Tourny, en l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Yann ROUZET, Notaire, Membre de la Société Civile Professionnelle « Isabelle BREHANT et Yann ROUZET, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à BORDEAUX, 26, Allées de Tourny, soussigné,

A RECU le présent acte contenant PRET entre :

- "PRETEUR" -

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE**, Société coopérative de Crédit à Capital et personnel Variables agréée en tant qu'établissement de crédit dont le siège est à BORDEAUX (33000), 304 boulevard du Président Wilson CS 41272, identifiée au SIREN sous le numéro 434651246 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07 022 491 – ou toute autre Caisse Régionale qui pourrait lui être substituée, notamment par voie de fusion.

- "EMPRUNTEUR" -

La Société dénommée **AUGUSTINE**, Société civile immobilière au capital de 200,00 €, dont le siège est à GRADIGNAN (33170), 183 cours du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 791 767 171 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE** est représentée à l'acte par Madame Alice FRONTY-JEAN notaire assistant, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde) 26 allées de Tourny, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Erick LARRIEU, Directeur Finance Crédit Recouvrement

de ladite Banque en date à AGEN (Lot-et-Garonne) du 5 mars 2018 qui demeurent annexés aux présentes après mention.

Ledit Monsieur LARRIEU agissant lui-même en vertu de la délégation de pouvoirs, avec faculté de substituer, qui lui a été conférée le 2 février 2015, par Monsieur Jack BOUIN, Directeur Général de ladite Caisse Régionale.

Ledit Monsieur BOUIN agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par le Conseil d'Administration de ladite Caisse Régionale dans sa séance du 29 mars 2013 et dont le procès-verbal de la délibération a été déposé au rang des minutes de l'Etude de Maître Jean Paul CAZAILLET, notaire à SAINT EMILION, aux termes d'un acte en date du 29 avril 2013.

- La Société dénommée AUGUSTINE est représentée à l'acte par Monsieur Adrien SANCHEZ agissant tant en sa qualité de gérant de la SCI TOTO, société civile immobilière au capital de 1000,00 euros dont le siège social est à BORDEAUX (33000) 31 cours Georges Clémenceau et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 517 760 906, ladite société SCI TOTO elle-même gérant - associé de la société AUGUSTINE, emprunteur aux présentes, qu'en vertu d'une assemblée générale de la société AUGUSTINE en date du 5 mars 2018, dont une copie du procès-verbal certifiée conforme à l'original est demeurée annexée aux présentes après mention.

EXPOSE

Le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR** sont convenus entre eux du prêt tant sous les conditions générales et particulières que de l'assurance figurant à la fois aux présentes et dans les documents annexés et auxquels les parties déclarent vouloir se référer et qui ne forment qu'un tout avec le présent acte, et dont elles s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter les dispositions qu'ils contiennent.

Un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital est également annexé. Etant fait observer à l'**EMPRUNTEUR** que le **PRETEUR** devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

PRET

L'**EMPRUNTEUR** reconnaît par les présentes devoir bien et légitimement au **PRETEUR**, ce qui est accepté en son nom par son représentant, la somme de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR) pour le prêt que le **PRETEUR** lui consent ce jour, aux conditions ci-après relatées.

Ce prêt n'est pas concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt accordé par le **PRETEUR** et accepté par l'**EMPRUNTEUR** est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET MT ENTREPRISE numéro 10000975161

Objet du prêt : PRET TRAVAUX RELATIFS A L'OUVERTURE D'UN RESTAURANT RAGGAZI DI PEPPONE A GRADIGNAN

Montant du prêt en principal : CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Durée du différé total 3 mois

La mise à disposition totale des fonds devra être effectuée au plus tard le 24/08/2019. Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition des fonds ne pourra être acceptée par le Prêteur.

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : mensuelle

Nombre d'échéances : 180 Jour d'échéance retenu le : 10

montant des échéances sans assurance décès invalidité :

3 échéance(s) de 0,00 euros (capitalisation)

176 échéance(s) de 3280,64 euros (capital et intérêts)

1 échéance(s) de 3280,56 euros (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 10 mars 2018

- dernière échéance au plus tard le : 10 février 2033

Date de péremption de l'inscription : DIX FÉVRIER DEUX MIL TRENTE-QUATRE

Taux fixe, hors assurance, de 2,0000 % l'an

TAUX EFFECTIF GLOBAL

Taux d'intérêt annuel : 2,0000% l'an

Frais fiscaux : 0,00 euros

Frais de dossier : 1000,00 euros

Le taux effectif global ressort à 2,25 % l'an

Taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle : 0,19%

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, de l'obligation de garantie :

- jusqu'au 10 février 2034, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement du crédit consenti et ce en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'EMPRUNTEUR affecte et hypothèque au profit du PRETEUR qui accepte, le bien ci-après désigné.

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

DESIGNATION

A GRADIGNAN (GIRONDE) 33170 183 Cours du Général de Gaulle,

Un immeuble consistant en un local à usage de restaurant, composé d'un local principal comprenant une grande salle, cuisine, WC et toilettes, terrasse à l'arrière donnant sur le parking de la Place des Augustins.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	655	183 Cours du Général de Gaulle	00 ha 01 a 48 ca
AT	539	183 Cours du Général de Gaulle	00 ha 02 a 13 ca

Total surface : 00 ha 03 a 61 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle cadastrée section AT numéro 655 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AT numéro 538 lieudit "183, cours du Général de Gaulle" pour une contenance de deux ares dix-sept centiares (00ha 02a 17ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage vérifié et numéroté par Madame Marge LAFON, Inspectrice des Finances Publiques, le 3 mai 2017 sous le numéro 4144 U.

Une copie de ce document est annexée.

EFFET RELATIF

Acquisition avec plus grande contenance suivant acte reçu par Maître Claude FONTANILLE notaire à MERIGNAC (Gironde) le 29 mars 2013, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 16 avril 2013, volume 2013P, numéro 3349.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier sus désigné appartient à l'EMPRUNTEUR pour l'avoir acquis avec plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par Maître Claude FONTANILLE notaire à MERIGNAC (Gironde) en date du 29 mars 2013, de :

La société dénommée SCI CASCAP, société civile immobilière au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est à GRADIGNAN (Gironde) 14 bis chemin de Lipot, immatriculée au RCS de BORDEAUX et identifiée au SIREN sous le numéro 502 007 669.

Moyennant le prix TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310 000,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte en totalité au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers, ainsi qu'il sera plus amplement développé au paragraphe « *ETAT DES INSCRIPTIONS* ».

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

DECLARATIONS SUR LE BIEN REMIS EN GARANTIE

Le propriétaire du bien remis en garantie déclare sous sa responsabilité :

- qu'il n'a pas fait procéder à la réalisation de travaux ayant conduit à une augmentation de la surface construite sans autorisation préalable ;
- qu'il n'existe de son fait aucun risque de demande de travaux de mise en conformité ou de demande de démolition liée à l'absence d'autorisation administrative ou à son non respect ;
- qu'il n'a pas effectué de travaux entrant dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage et qui ne seraient pas couverts par cette dernière ;
- qu'il n'existe pas de sinistre au titre des polices d'assurances non réglées à ce jour, et qu'à sa connaissance aucun refus de couverture n'a été signifié par les compagnies d'assurances ;
- que la destination et l'affectation du bien correspondent à son utilisation réelle, et ne contrevient à aucun règlement ;
- que le bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une interdiction d'habiter, ni d'une injonction de travaux ou d'un arrêté de péril ;
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun diagnostic d'urgence, ni d'aucune injonction de recherche ou de travaux.

Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la sûreté immobilière qu'il confère aux présentes s'étend aux accessoires :

- matériels de l'immeuble qui sont les immeubles par destination comme étant ceux affectés à perpétuelle demeure, donc ceux qui ne peuvent être retirés sans être fracturés ou détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés,
- juridique de l'immeuble, qui sont notamment les servitudes, les mitoyennetés, les droits sur des parties communes s'il en existe.

Le détachement de l'immeuble par destination s'il est révélé au créancier peut lui permettre de s'y opposer ou de disposer d'un droit de préférence sur sa vente, et l'aliénation d'un accessoire juridique est inopposable au créancier inscrit antérieurement.

En toute hypothèse, dans la mesure où ces faits, s'ils surviennent, venaient à diminuer la valeur du bien remis en garantie, la créance serait exigible dès leur révélation.

ABSENCE DE DECLARATION D'INSAISSABILITE

L'**EMPRUNTEUR** atteste que le **BIEN** donné en garantie n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité en conformité des dispositions de l'article L 526-1 du Code de commerce.

RANG DE L'INSCRIPTION

Le rang à prendre pour la garantie liée aux présentes est le 3ème rang.

SOUSSION AUX CONDITIONS GENERALES

L'**EMPRUNTEUR** se soumet aux conditions générales et spécifiques régissant les prêts consentis par le **PRETEUR**, conditions contenues dans un document qui lui a été remis préalablement et dont un exemplaire est annexé.

Il s'oblige notamment :

- A rembourser par anticipation les sommes qui pourraient être dues au **PRETEUR** en cas de survenance de l'une quelconque des causes d'exigibilité anticipée du prêt.
- A payer en sus du principal du prêt et de ses intérêts conventionnels, les intérêts de retard, avances, indemnités et accessoires divers.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire nominative unique de la présente créance sera délivrée au créancier.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'**EMPRUNTEUR** s'oblige à justifier au **PRETEUR**, dans les deux mois des présentes, de la souscription d'une police d'assurance contre l'incendie des biens ci-dessus désignés, pour un montant au moins égal à leur valeur.

Tant que l'**EMPRUNTEUR** sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si le **PRETEUR** le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dires d'experts.

A toute demande du **PRETEUR**, l'**EMPRUNTEUR** devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, le **PRETEUR** pourra :

- assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'**EMPRUNTEUR** ;
- agir contre l'**EMPRUNTEUR** comme il est dit sous le titre « Exigibilité anticipée » des conditions du prêt.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au **PRETEUR**, sans le concours et hors la présence de l'**EMPRUNTEUR**, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du **PRETEUR** en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si le **PRETEUR** a trop perçu, l'**EMPRUNTEUR** aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de l'**EMPRUNTEUR**.

Il est précisé que tous travaux devront faire l'objet à leur achèvement d'un avenant à la police d'assurance et qui sera porté à la connaissance du **PRETEUR** par les soins de l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

ETAT DES INSCRIPTIONS

Un état des inscriptions certifié à la date du 27 février 2018 révèle les inscriptions suivantes, savoir :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers du chef de la société dénommée AUGUSTINE au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE aux termes d'un acte reçu par Maître Claude FONTANILLE notaire à MERIGNAC (Gironde) en date du 29 mars 2013 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME le 16 avril 2013 volume 2013V numéro 1657, pour un montant en principal de trois cent dix mille euros (310 000,00 eur) et accessoires de soixante-deux mille euros (62 000,00 eur) soit un montant en principal et accessoires de TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (372 000,00 EUR),

Ayant effet jusqu'au 15 mai 2037.

- une inscription d'hypothèque conventionnelle du chef de la société dénommée AUGUSTINE au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE aux termes d'un acte reçu par Maître Yann ROUZET notaire à BORDEAUX (Gironde) en date du 30 mai 2017 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME le 22 juin 2017 volume 2017V numéro 4396, pour un montant en principal de cinq cent dix mille euros (510 000,00 eur) et accessoires de CENT DEUX MILLE EUROS (102 000,00 EUR) soit un montant en principal et accessoires de SIX CENT DOUZE MILLE EUROS (612 000,00 EUR),

Ayant effet jusqu'au 10 juillet 2033.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites domicile est élu :

- pour le **PRETEUR** en son siège social,
- pour l'**EMPRUNTEUR**, en son domicile ou siège, celui-ci s'obligeant à informer la banque de tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec accusé de réception,
- spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par l'**EMPRUNTEUR** qui s'y oblige, en ce compris le coût de la copie exécutoire pour le **PRETEUR** et, s'il y a lieu, le coût de tous renouvellements d'inscription.

PAIEMENT SUR ETAT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

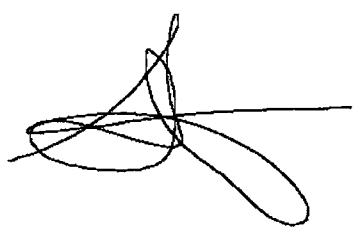

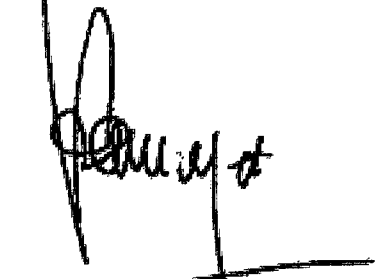
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme FRONTY JEAN Alice représentant de la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE a signé</p> <p>à BORDEAUX le 05 mars 2018</p>	
<p>M. SANCHEZ Adrien représentant de la société dénommée AUGUSTINE a signé</p> <p>à BORDEAUX le 05 mars 2018</p>	
<p>et le notaire Me ROUZET YANN a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE CINQ MARS</p>	



CRÉDIT AGRICOLE AQUITAINE

Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit
304, bd du Président Wilson 33076 BORDEAUX CEDEX
434 651 246 RCS BORDEAUX
Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires
en Assurance sous le numéro 07022491

DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussigné, Erick LARRIEU, Directeur Finance Crédit Recouvrement de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, société coopérative à capital et personnel variables agréée en tant qu'établissement de crédit - 304, boulevard du Président Wilson - CS 41272 - 33076 BORDEAUX Cedex - 434 651 246 RCS Bordeaux - N° TVA : FR 18 434 651 246 - société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 022 491 - ou toute autre Caisse Régionale qui pourrait lui être substituée, notamment par voie de fusion, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs, avec faculté de substituer, qui lui a été conférée le 2 février 2015, par Monsieur Jack BOUIN Directeur Général de ladite Caisse Régionale, lui-même agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par le Conseil d'Administration de ladite Caisse Régionale dans sa séance du 29 mars 2013 et dont le procès-verbal de la délibération a été déposé au rang des minutes de l'étude de maître Jean Paul CAZAILLET, notaire à SAINT EMILION, dans un acte du 29 avril 2013, déclare donner tous pouvoirs et autorisations nécessaires, conformément aux articles 1984 et suivants du Code Civil à :

MADAME Alice PRONTY - JEAN notaire au domicile en cette qualité

en l'Etude de :
MAITRE ROUZET YANN

à l'effet de signer l'acte authentique constatant ou réitérant le(s) prêt(s) ci-après accordé(s) par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE.

Emprunteur(s) :

Numéro de partenaire : 01826621

S.C.I. AUGUSTINE

Représenté(e) par :

MONSIEUR SANCHEZ ADRIEN en qualité de REPRESENTANT

OBJET DU FINANCEMENT

PRET TRAVAUX RELATIFS A L'OUVERTURE D'UN RESTAURANT
RAGGAZI DI PEPPONE A GRADIGNAN

REFERENCE DU FINANCEMENT : HC7170 01
REFERENCE DU PRET : 10000975161
CATEGORIE DU PRET : MT ENTREPRISE
MONTANT EN CAPITAL : 500 000,00 EUR
TAUX D'INTERET : 2,0000 %
DUREE : 180 mois

GARANTIE : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE
Rang : 3
Durée inscription hypothécaire : 192 mois
Montant garanti en capital : 500 000,00 EUR
Bien donné en garantie : ENSEMBLE IMMOBILIER
GRADIGNAN
185 COURS DU GENERAL DE GAULLE
Cadastre : SECTION AT N°655
SECTION AT N°539 POUR UNE SURFACE TOTALE DE 4A30CA

DATE DE PREMIERE ECHEANCE : à préciser en fonction de la date de signature de l'acte

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Fait à AGEN, le 05/03/2018

« Bon pour pouvoir »

Département :
GIRONDE

Commune :
GRADIGNAN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC

Cité Administrative-Batiment B
14ème Etage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

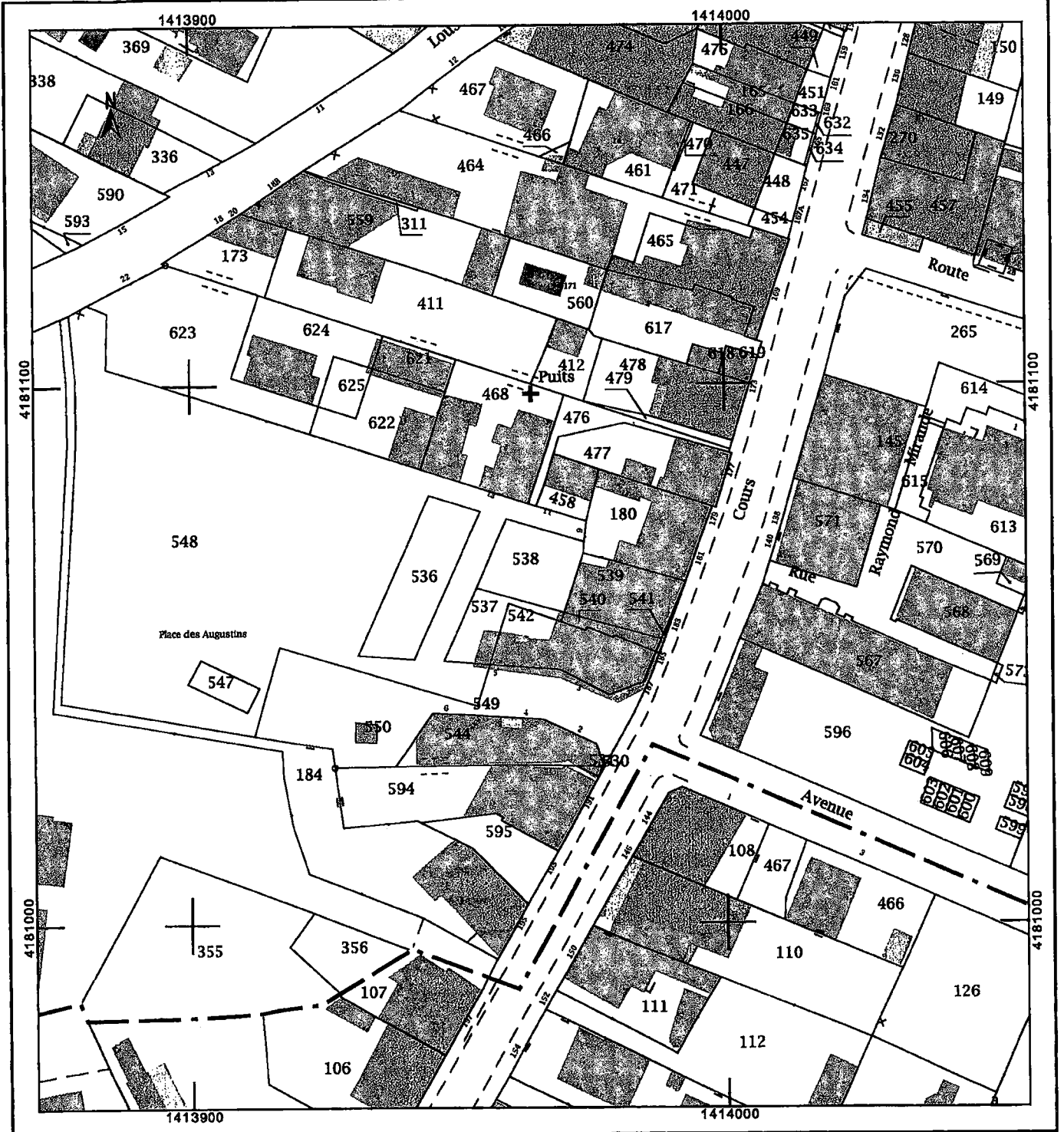
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/08/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**PÔLE DE LA PROXIMITÉ
DIRECTION TERRITORIALE
SUD
SERVICE Développement Local**

COMMUNE DE GRADIGNAN

Espaces emblématiques du centre ville

**CESSION PAR: AUGUSTINE
A: la Communauté Urbaine de Bordeaux**

CADASTRE			
SECTION	PARCELLE	CONTENANCE	CESSION
AT	538	2a 17ca	70 MF

PLAN DE SITUATION : 1/10000
PLAN DE MASSE : 1/200

DIRECTEUR TERRITORIAL :
M. Vincent BERAT

SARL COUTURE EYMARD
Géomètres-experts
120 rue de l'Hôpital
BP 52
33393 BLAYE Cedex

Tél. : 05.57.42.16.04
Fax : 05.57.42.39.72

CODE ETUDE/G.S.P. :

CLASSEMENT :

cession_global / Centre ville, Gradignan

DATE :

19/03/2014

CHEF DE SERVICE :

Mme PLENARD Nathalie

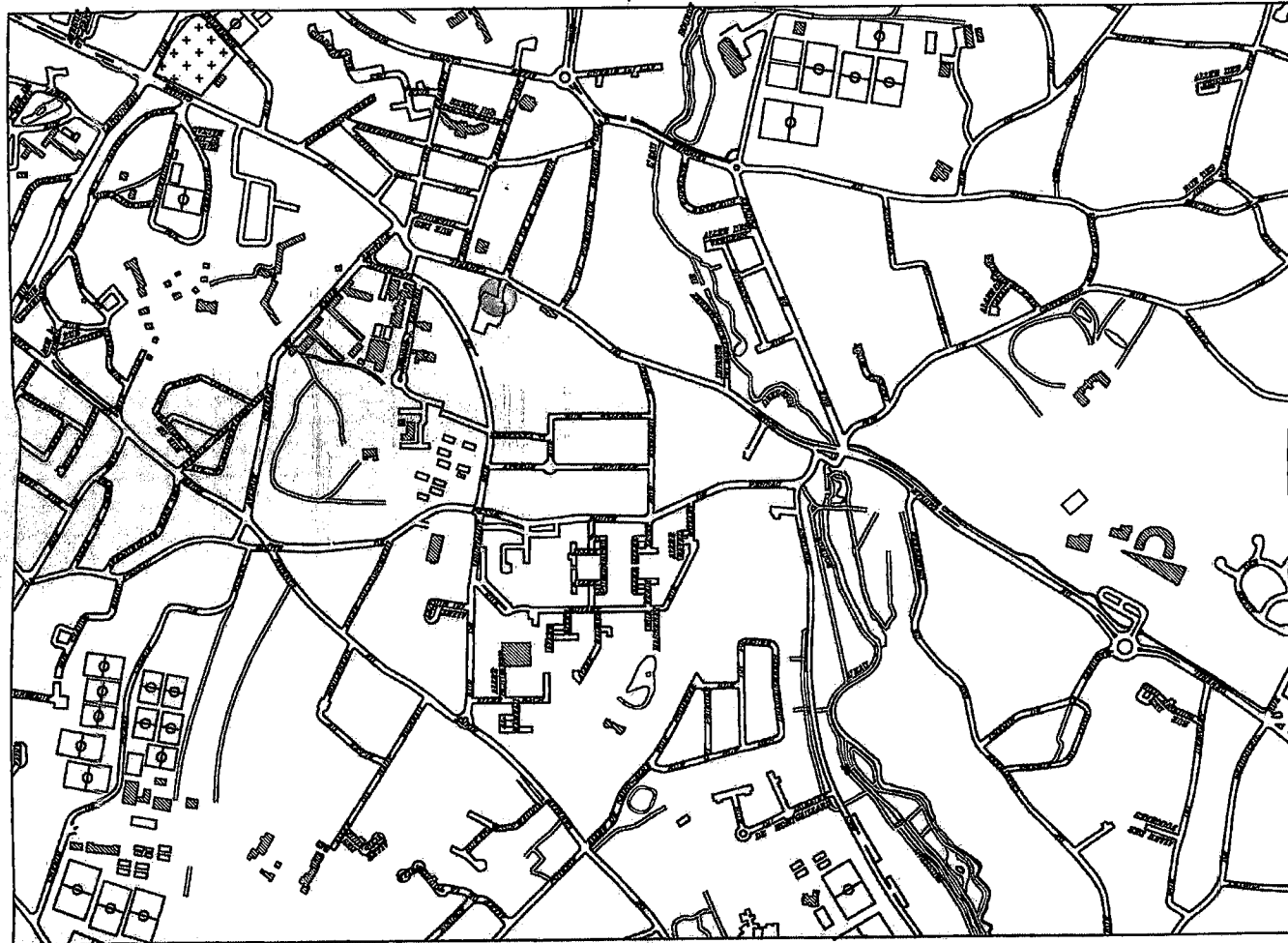
CHARGÉ DE PROJETS :

Mme CHEYRON Cécile

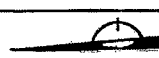
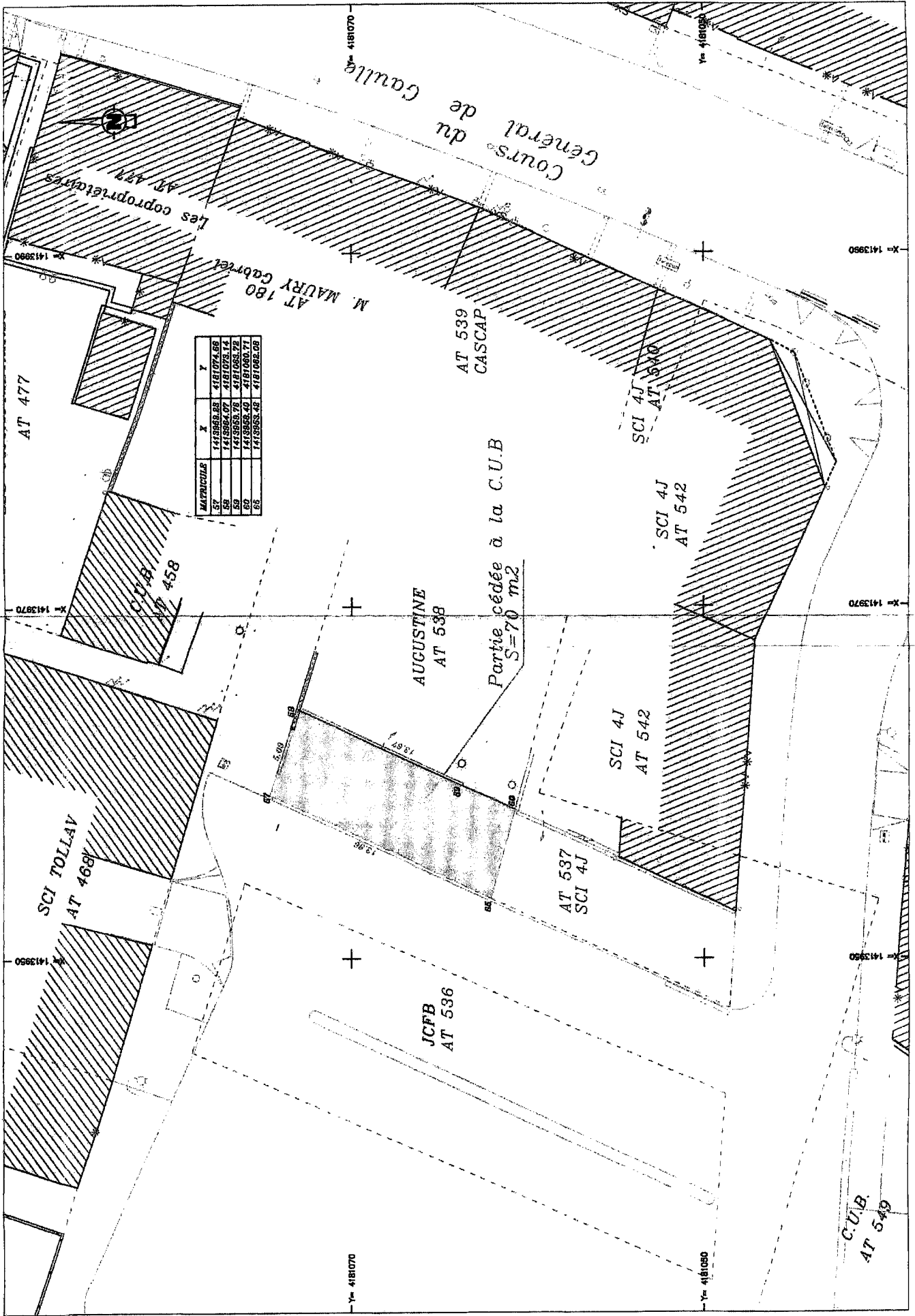
EQUIPE PROJET :

Echelle : 1/ 10000

PLAN DE SITUATION



PLAN DE MASSE
Echelle : 1/200



ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la SCI CASCAP, société venderesse sus-nommée, pour les avoir acquis de :

La société dénommée "IMMO FI", société civile immobilière, au capital de 381,12 €, dont le siège social est à GRADIGNAN (33170), 3 allée de la Licorne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 417.551.041

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane MASSIE, notaire associé à GRADIGNAN (Gironde), le 28 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX II, le 04 avril 2008 volume 2008P numéro 3324.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 235.000,00 euros; lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte par la SCI CASCAP en totalité au moyen d'un prêt d'un montant de 256.000,00 euros consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE aux termes du même acte.

A la garantie du remboursement de ce prêt, inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PYRENEES GASCOGNE contre la SCI CASCAP, au service de la publicité foncière de BORDEAUX II, le 25 avril 2008 volume 2008V numéro 1852, pour sûreté de la somme principale de 235.000,00 euros et de ses accessoires en ce qui concerne l'inscription de privilège de prêteur de deniers et pour sûreté de la somme principale de 21.000,00 euros et de ses accessoires en ce qui concerne l'inscription d'hypothèque conventionnelle, avec effet jusqu'au 15 février 2024.

①

Annexé à un acte reçu par
 M^o FONTANILLE
 Notaire à Mérignac (Gironde)
 Le 23/03/1999

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

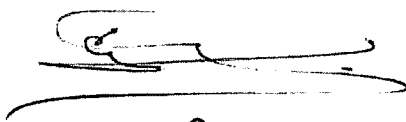

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société venderesse pour en avoir fait l'acquisition de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, établissement public administratif, dont le siège est à BORDEAUX (33000) Esplanade Charles de Gaulle.

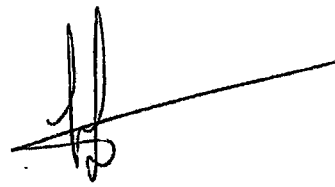
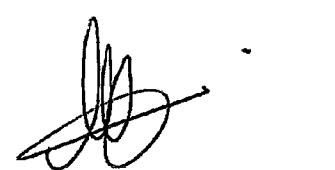
Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Philippe CHASSAIGNE, Notaire à GENISSAC (Gironde), le 11 décembre 1998.

Moyennant le prix principal de DEUX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIXFRANCS (259.290,00 F), dont QUARANTE QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX FRANCS (44.290,00 F) de T.V.A., payé comptant au moyen de deux prêts de la SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL d'un montant global de SIX CENT SOIXANTE DEUX MILLE FRANCS (662.000,00 F), et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 1er mars 1999, volume 1999P numéro 4132.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.



ORIGINE ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait à la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX pour en avoir fait l'acquisition avec une propriété plus importante de, savoir :

- Monsieur Jean Marc BIOT, né à EYSINES (33320) le 16 octobre 1906, époux de Madame Jeanne Marie Françoise DUFOURG,
- Monsieur Jean Daniel LAFFITE, né à TALENCE (33400) le 5 mars 1918, époux de Madame Hélène MARTIN,
- Monsieur Jean Albert Maurice LACOSTE, né à PESSAC (33600) le 28 décembre 1946, époux de Madame Jacqueline LO BONO,
- Et Monsieur Lamyu Georges LACOSTE, né à BOUGY (14210) le 9 octobre 1950, époux de Madame Martine Anne DUBROCA.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique MASSIE, prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, le 28 mai 1993.

Moyennant le prix global de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2.500.000,00 F) payé entièrement depuis ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de BORDEAUX le 27 juillet 1993, volume 1993P numéro 5456.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toute inscription.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

Le bien immobilier vendu appartient aux vendeurs, dans les proportions ci-dessus indiquées, par suite des faits et actes ci-après:

A/ Originellement :

Partie, correspondant à la parcelle cadastrée section AT n° 182, appartenait en propre à Monsieur Jean, en famille Léonce DUPUY, pour lui avoir été donnée et constituée en dot par Madame Marie FONTANIEU, sa grand-mère, veuve de Monsieur Jean DUPUY, aux termes de son contrat de mariage ci-après énoncé, reçu par Maître FRELET, notaire à PESSAC, le 27 juin 1901.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 25 juillet 1901, volume 26, numéro 17.

Etant précisé que la donatrice est décédée à GRADIGNAN le 1er décembre 1903, laissant pour seul héritier Monsieur Jean DUPUY, son petit-fils, seul enfant né du mariage de Madame Marie CARROS avec Monsieur Pierre DUPUY, son fils unique, prédécédé le 27 septembre 1873.

Partie, correspondant aux parcelles cadastrées section AT n° 179 et 181, dépendait de la communauté de biens qui existait, ainsi qu'il sera dit ci-après, entre Monsieur Jean DUPUY et Madame Catherine LACOSTE, savoir:

- Partie pour Monsieur DUPUY s'en être rendu adjudicataire seul, au cours et pour le compte de la communauté, à l'audience des criées du Tribunal Civil de BORDEAUX en date du 31 octobre 1907, sous le nom de Maître DUSOLIER, avoué, qui lui en a déclaré command le 4 novembre 1907, et moyennant un prix payé

suyvant quittance reçue par Maître AJOT, notaire à GRADIGNAN, le 29 mars 1908.

La grosse du jugement d'adjudication et le cahier des charges ont été transcrits au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 30 décembre 1907, volume 226, numéro 26.

- Partie pour l'avoir acquise de Madame Marie Gabrielle BLONDEAU, épouse de Monsieur Emile Raoul BLANCHARD, aux termes d'un acte reçu par Maître AJOT, notaire susnommé, le 4 décembre 1921, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 24 décembre 1921, volume 623, numéro 18.

- Et partie pour l'avoir acquise de Madame BLANCHARD, ci-dessus nommée, aux termes d'un acte reçu par Maître AJOT, notaire susnommé, le 10 février 1923, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 22 mars 1923, volume 703, numéro 6.

B/ Décès de Monsieur DUPUY :

Monsieur Jean DUPUY, né à GRADIGNAN le 8 février 1869, est décédé à GRADIGNAN le 10 juillet 1936,

A la survivance de son épouse, Madame Catherine LACOSTE,

Avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître FRELET, notaire susnommé, le 27 juin 1901, contenant attribution au profit du survivant des époux, à titre de convention de mariage, de la pleine propriété de la part d'acquêts revenant à la succession du prédécédé,

Et à laquelle il avait légué, aux termes de son testament olographe en date à GRADIGNAN du 29 février 1920, déposé au rang des minutes de Maître AJOT, notaire susnommé, le 17 octobre 1936, l'usufruit des biens qui composeraient sa succession,

Et laissant pour seule héritière la fille unique née de son mariage, Mademoiselle Marie Germaine DUPUY.

Cette dévolution successorale a été constatée dans un acte de notoriété reçu par ledit Maître AJOT le 20 octobre 1936.

La transmission par décès des biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur DUPUY a été constatée dans une attestation de propriété dressée par ledit Maître AJOT le 16 septembre 1937, et dont une expédition a été transcrite au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 8 octobre 1937, volume 1437, numéro 26.

C/ Décès de Madame DUPUY :

Madame Catherine LACOSTE, née à PESSAC le 14 novembre 1874, veuve de Monsieur Jean DUPUY, non remariée, est elle-même décédée à GRADIGNAN le 25 février 1965,

Laissant pour seule héritière la fille unique née de son mariage, Mademoiselle Marie Germaine DUPUY.

Cette dévolution successorale a été constatée dans un acte de notoriété reçu

par Maître Dominique MASSIE, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le 31 mai 1965.

La transmission par décès des biens et droits immobiliers appartenant à Madame DUPUY a été constatée dans une attestation de propriété dressée par ledit Maître MASSIE le 30 septembre 1965, et dont une expédition a été publiée au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 5 novembre 1965, volume 3261, numéro 4.

D/ Décès de Mademoiselle DUPUY :

Mademoiselle Marie Germaine DUPUY, née à GRADIGNAN le 6 mai 1902, est elle-même décédée à MERIGNAC le 7 novembre 1992,

Ayant, aux termes de son testament olographe en date à GRADIGNAN du 2 mai 1985, et de son codicille en date à GRADIGNAN du 5 août 1987, déposés au rang des minutes de Maître Dominique MASSIE, notaire susnommé, le 27 novembre 1992, institué pour légataires à titre universel Monsieur BIOT à concurrence d'un tiers, Monsieur LAFFITE à concurrence d'un tiers, et Messieurs LACOSTE à concurrence ensemble d'un tiers ou séparément chacun pour un sixième.

Mademoiselle DUPUY étant décédée sans laisser d'ascendant ni de descendant légitime, adoptif ou naturel, soit aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, les legs à titre universel ci-dessus énoncés ont pu recevoir leur plein et entier effet.

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires sont constatés dans l'intitulé d'inventaire dressé par ledit Maître MASSIE le 2 février 1993.



Précision étant ici faite que les héritiers saisis ont délivrés aux légataires à titre universel, leur legs, aux termes d'un acte reçu par ledit Maître MASSIE le 27 mai 1993.

La transmission par décès du bien immobilier objet des présentes a été constatée aux termes de l'acte ci-dessus visé contenant également attestation de propriété et dont une expédition a été publiée au deuxième Bureau des hypothèques de BORDEAUX le 5 août 1993, volume 1993P numéro 5718.

Liste des annexes :

- POUVOIRS BANQUE
- PLAN CADASTRAL
- DIVISION
- ORIGINE DE PROPRIETE
- ORIGINE DE PROPRIETE

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

<p>Mme FRONTY JEAN Alice représentant de la société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE a signé à BORDEAUX le 05 mars 2018</p>	
<p>M. SANCHEZ Adrien représentant de la société dénommée AUGUSTINE a signé à BORDEAUX le 05 mars 2018</p>	

Dossier : 2022607

**REQUETE AU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE BORDEAUX
AUX FINS D'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE
REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

L.351-8 du code rural et de la pêche maritime, L631-1, L631-4 & R631-1 du code de commerce.

A LA REQUÊTE DE :

SCI AUGUSTINE, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n°791 767 171, au capital de 200,00 €, ayant son siège social 183 cours du Général de Gaulles à 33000 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal ;

Ayant pour Avocat Maître Benjamin BLANC,
Avocat au Barreau de BORDEAUX

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :