

PIERRE-LOUIS EZAVIN
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

Collaborateurs :
C. DEMAGNY
C. LE MAOU
D. DOMINGUES
X. BRUEZ

LRAR

, le 11 mars 2013

N/Réf. :
Cote : Poursuite d'activité
Objet : Avenant contrat de bail
Suivi par / DD

Madame, Monsieur,

Je vous informe qu'aux termes d'un jugement en date du 18 décembre 2012, le Tribunal de Commerce de _____ a ouvert au bénéfice de la société _____ une procédure de sauvegarde et m'a désigné en qualité d'Administrateur Judiciaire.

La procédure de sauvegarde est une procédure de **prévention** des difficultés de l'entreprise instituée par les dispositions des articles L. 620-1 et suivants du Code de Commerce qui implique l'**ABSENCE d'état de cessation des paiements**.

Elle est destinée à favoriser la **poursuite de l'activité**, la **réorganisation de l'entreprise**, le **maintien de l'emploi** dans la perspective d'un **plan de sauvegarde** permettant à la société de poursuivre le développement de son activité et le remboursement de son passif sur une durée compatible avec sa capacité contributive.

Elle impose une rigueur accrue dans l'exploitation et la gestion de l'entreprise par la mise en oeuvre de mesures de restructuration et de suivi de l'évolution de sa situation économique et financière pendant la période d'observation.

Ainsi, la procédure de sauvegarde, dont bénéficie la société _____, ne constitue en rien un obstacle à son développement économique et commercial mais plutôt un cadre juridique adapté qui doit lui permettre à terme de résoudre les difficultés qu'elle sentait poindre, poursuivre sur la base d'une activité pérenne et désintéresser ses créanciers dans le cadre d'un plan de sauvegarde.

A ce titre, en ma qualité d'Administrateur Judiciaire de la société, j'ai été amené à examiner les causes de ses difficultés susceptibles, si elles ne sont pas traitées rapidement, de remettre en cause son équilibre financier.

Il ressort de l'analyse à laquelle je me suis prêté les éléments ci-après :

1 rue Alexandre Mari - 06300 NICE - Tél. 04.93.62.76.60 - Fax 04 93 92 62 63
Etude fermée le mercredi - Exclusivement sur rendez-vous
E. mail : p.l.ezavin@etude-aj.fr

Etude secondaire Cannes :
21 bld Carnot - 06400 CANNES
Tél 04 93 38 27 08

Membre d'une association agréée, le paiement par chèque est accepté.

I - PRESENTATION DE LA SOCIETE

La SARL . est une société à responsabilité limitée créée en 2000 située à qui a pour activité d'exploiter des résidences de tourisme sous régime LMP.

Elle a pour gérante :

Pour les besoins de son activité, la société :

- emploie salariés.
- exploite résidences hôtelières :
 - , est une résidence disposant de 10 appartements (savoir 5 appartements de type 2 pièces et 5 appartements de type 3 pièces),
 - dispose de 7 appartements de type 3 pièces dotés, pour chacun, d'un jardin privatif ou terrasse, d'un hammam et d'un jacuzzi outre d'une piscine,
 - dispose de 24 appartements dont 7 studios, 5 appartements de type 2 pièces dit « *Classic* », 4 appartements de type 2 pièces dit « *Privilège* », 8 appartements de type 3 pièces.

A ce titre, la société conclut des baux commerciaux avec les propriétaires des appartements constituant les trois résidences, lesquels appartements sont ensuite proposés à la location.

La société assure la gestion de la location des appartements ainsi que la gestion du service hôtelier y afférent.

L'activité développée présente un caractère de forte saisonnalité, la société enregistrant un haut niveau d'activité sur la période **du mois d'avril à octobre**.

II - DONNEES FINANCIERES

1/ Compte de résultat

La société nous a remis une situation intermédiaire sur 2012 arrêtée 30/09/2012 (9 mois).

En €	30/09/2012 9 mois	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Chiffre d'affaires	1.234.334	1.564.039	1.179.458
Achat de marchandises	-	227.113	-
Autres charges externes	1.003.924	972.920	900.657
Valeur Ajoutée	230.330	362.095	274.959
Masse salariale	287.975	332.055	284.173
Résultat d'exploitation	-77.813	-2.337	-42.180

Observations

Sur 2011 la société a, exceptionnellement, augmenté le volume de son chiffre d'affaires par une activité de vente de marchandises en sorte que le chiffre d'affaires est constitué à hauteur de :

- 1.285.781 € de la production vendue
- 278.258 € de la vente de marchandises

Cette activité exceptionnelle de vente de marchandises est constituée par l'aménagement et ameublement de la résidence prise en gestion en août 2011, que la société refacture aux propriétaires.

Cela n'est plus le cas sur l'exercice 2012 (tout comme sur 2010) qui enregistre sur 9 mois d'activité une production vendue de 1.234.334 €.

En tout état de cause, nous constatons une amélioration constante du chiffre d'affaires depuis 2009, exercice au cours duquel la société a réalisé un chiffre d'affaires de 976 K€ et un résultat d'exploitation négatif de -115 K€.

Toutefois, on constate que nous sommes en présence d'une exploitation structurellement déficitaire du fait de l'importance de ses charges externes.

Ainsi, la valeur ajoutée, à l'exception de l'exercice 2011, ne permet pas de faire face à la masse salariale du fait de l'importance des charges externes qui absorbent en grande partie le chiffre d'affaires.

2/ Compte de résultat analytique par résidence au 30/09/2012

En €			
Chiffre d'affaires	390.035	543.626	250.973
Loyers + commissions	173.402	406.199	140.487
Autres charges directes	44.306	61.413	36.872
Marge nette	172.327	76.014	73.614
Frais généraux	22.824	54.779	15.977
Masse salariale	74.692	152.917	60.367
Résultat d'exploitation	69.318	-145.092	-6.611

Observations

Le compte de résultat arrêté au 30 septembre 2012 sur 9 mois d'activité (qui englobe la période de plus haute activité de la saison) fait apparaître que :

- la résidence est particulièrement déficitaire,
- la résidence tend vers l'équilibre financier sans l'atteindre,
- la résidence est rentable.

Nous rappellerons que la résidence a été prise en gestion en août 2011 et qu'elle est en phase de développement de commercialisation.

Le potentiel de cette résidence n'a pas encore été atteint.

Concernant le déficit de rentabilité de la résidence cette situation est liée essentiellement à l'importance de loyers versés aux bailleurs (investisseurs) et autres commissions. Ce poste représente :

- Pour la résidence 44,4 % du chiffre d'affaires réalisé
- Pour la résidence 74,7 % du chiffre d'affaires réalisé
- Pour la résidence 56 % du chiffre d'affaires réalisé

Par ailleurs, compte tenu du volume d'appartement mis à disposition dans cette résidence, on notera également l'importance des charges par rapport aux deux autres résidences.

III - CAUSES DES DIFFICULTES A L'ORIGINE DE LA PROCEDURE DE SAUVEGARDE

Comme nous l'avons évoqué ci-dessus, les difficultés proviennent essentiellement d'un manque de rentabilité d'une des trois résidences hôtelières exploitées par la société, la résidence :

Selon la direction de la société :

- les résidences hôtelières et affichent toutes deux un niveau de rentabilité conforme aux prévisions,
- la résidence enregistre un déficit de rentabilité et risque à terme d'impacter les résultats des autres résidences.

Pour faire face à cette difficulté, la gérante a sollicité des propriétaires de la résidence un premier effort financier consistant en une diminution des loyers que la société est tenue de leur reverser (baisse sollicitée de l'ordre de 20 %) et ce dès le second trimestre 2012.

Cette demande engagée amiablement n'a pas permis de recueillir un consensus (seuls deux propriétaires ont acquiescé expressément à cet effort de réduction de loyer).

A cette difficulté vient s'ajouter une conjoncture économique particulièrement défavorable depuis quelques années qui a traduit des pertes importantes et une restructuration du haut de bilan, la capital social ayant été porté de 47.000 € à 500.000 €, pour pouvoir faire face aux pertes constatées.

La conjugaison de ces difficultés a conduit la société à constater des retards de paiement de loyers depuis le 3^{ème} trimestre 2012 sur la seule résidence étant précisé que le 4^{ème} trimestre est devenu exigible au 31 décembre 2012.

Selon Madame , la société disposait de ressources permettant un paiement de cet arriéré.

Toutefois, un règlement en période creuse d'activité aurait été de nature à compromettre irrémédiablement la situation financière de la société.

Ainsi, en vue d'éviter une remise en cause de sa situation financière et donc sa pérennité économique, la société a pris l'initiative de solliciter l'ouverture d'une procédure de Sauvegarde pour favoriser judiciairement son sauvetage.

En ma qualité d'Administrateur Judiciaire de la société, je me suis attaché à examiner les données financière de la société pour apprécier les causes des difficultés invoquées par la société comme étant à l'origine de l'ouverture de la procédure.

Il s'agissait par le biais de cette analyse de vérifier la situation décrite par la société mais également de mettre rapidement en œuvre les mesures conservatoires permettant de remédier à ses difficultés et préserver ainsi l'activité, l'emploi et de manière générale l'ensemble des intérêts en présence.

IV- COMPTES DE RESULTATS PREVISIONNELS SUR LA PERIODE D'OBSERVATION

En vue de prendre les mesures adaptées à la situation financière de la société nous sommes intervenus auprès de son Expert-comptable pour qu'il nous transmette des comptes prévisionnels pour les 6 premiers mois de la période d'observation.

Il nous a remis des comptes prévisionnels dans lesquels il a été simulé trois hypothèses de gestion de la société , l'une avec la gestion des trois résidences, l'autre avec la gestion de deux résidences et la dernière, résidence par résidence.

1/ Prévisionnel intégrant la gestion des 3 résidences (situation actuelle) :

En €	30/06/2013 7 mois
Chiffre d'affaires	694.860
Charges loyers	- 413.531
Coûts variables	- 231.658
Autres charges et frais généraux	- 186.450
Résultat d'exploitation	- 136.779

2/ Prévisionnel intégrant la gestion de 2 résidences (hors]

) :

En €	30/06/2013 7 mois
Chiffre d'affaires	388.940
Charges loyers	202.531
Coûts variables	115.251
Autres charges et frais généraux	123.003
Résultat d'exploitation	-51.845

3/ Prévisionnel résidence par résidence :

En €	30/06/2013 7 mois
Chiffre d'affaires	255.200
Charges loyers - bailleurs	- 112.274
Charges d'exploitation	- 58.979
Quote-part frais généraux	- 45.476
Résultat d'exploitation	36.920

En €	30/06/2013 7 mois
Chiffre d'affaires	305.920
Charges loyers - bailleurs	- 211.000
Charges d'exploitation	- 116.407
Quote-part frais généraux	- 109.140
Résultat d'exploitation	- 130.629

En €	30/06/2013 7 mois
Chiffre d'affaires	133.740
Charges loyers - bailleurs	- 90.257
Charges d'exploitation	- 53.719
Quote-part frais généraux	- 31.833
Résultat d'exploitation	- 42.070

Observations :

Sur les 7 mois d'activité budgétée, 4 sont en période creuse.

On constate que sur les trois résidences exploitées, deux dégagent un déficit d'exploitation.

Madame nous expose que la résidence devrait être en mesure progressivement de dégager de la rentabilité, cette résidence étant en plein essor commercial, ce qui n'est pas le cas de la résidence dont elle assure la gestion depuis 2006.

V- CONCLUSION

En considération des résultats dégagés par le passé et des comptes prévisionnels remis par l'Expert-comptable de la société, des mesures de restructuration doivent impérativement être prises, sans délai, pour préserver l'activité de la société et favoriser le maintien de l'emploi.

Ces mesures seront essentiellement orientées dans un premiers sur la résidence au regard de l'analyse qui précède.

De mon point de vue, en tant qu'Administrateur Judiciaire, deux solutions s'offrent à l'entreprise et aux propriétaires des lots donnés en gestion au sein de la résidence

Ces deux solutions sont les suivantes :

- Soit les propriétaires de la résidence consentent :
 - **une diminution des loyers actuels de 40 %** et ce à compter de la date d'ouverture de la procédure de sauvegarde pour favoriser la poursuite de l'activité et adapter les loyers à la capacité contributive de la société.
 - **à reprendre directement les charges de copropriété** (syndic notamment) qui ne seraient plus à la charge de la société
- Soit la société accepte de procéder en accord avec les propriétaires à **la résiliation amiable des contrats en cours signés avec les propriétaires** au sein de cette résidence avec l'engagement des copropriétaires d'abandonner l'ensembles des loyer échus et à échoir à la date d'ouverture de la procédure de sauvegarde.

L'objectif premier poursuivi par la société étant de favoriser la poursuite de ses relations contractuelles avec les propriétaires de la résidence, j'ai envisagé en accord avec la direction de la société et en concertation avec son Expert-comptable, de proposer aux propriétaires qui accepteraient une diminution de leur loyer à hauteur de 40 % de leur verser un loyer variable en sus des 60 % fixe proposé dans le cadre de la présente.

Cette quote-part variable serait de 60 % du chiffre d'affaires réalisé au-delà du point mort de l'exploitation.

Ledit point mort sera fixé en considération des réponses apportées par les propriétaires aux propositions ci-après.

VI- CALENDRIER PROCEDURAL

La situation économique et financière de la société requiert qu'une réponse à l'une de ces deux propositions puisse intervenir dans les meilleurs délais dans la mesure où nous sommes en présence d'une situation financière qui ne peut que se dégrader.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L. 622-13 du Code de Commerce relatives aux contrats en cours imposent à l'Administrateur Judiciaire une prise de position sur la poursuite desdits contrats dans les meilleurs délais.

C'est pourquoi :

- je sollicite de votre part une réponse dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente à l'une des propositions ci-dessus présentées,
- j'ai voulu dans le cadre de la présente vous exposer de manière exhaustive la situation financière de la société et les risques sur la poursuite de l'activité liés au maintien actuel de la situation diagnostiquée,
- je vous joins à la présente les comptes prévisionnels vous permettant d'appréhender l'impact de la mesure proposée sur la situation économique et financière de la société,
- je vous joins à la présente deux avenants au contrat de bail actuellement en cours avec la société dont vous voudrez bien me retourner celui qui aura reçu votre accord.

Par ailleurs, je vous informe que je saisis parallèlement Monsieur le Juge Commissaire de la procédure de sauvegarde d'une requête aux fins qu'il :

- constate judiciairement l'accord amiable intervenu dans le cadre de la procédure de sauvegarde si vous deviez opter pour une réponse à l'une des deux propositions présentées par mes soins,
- ou à défaut, ordonne judiciairement la résiliation du contrat de bail qui vous lie à la société si vous ne deviez opter pour aucune des solutions amiables proposées.

Il s'agit, vous l'aurez compris, de soumettre à Monsieur le Juge Commissaire chargé de veiller au déroulement rapide de la procédure et à la protection des intérêts en présence, le traitement judiciaire des difficultés rencontrées par la société.

A ce titre, vous allez être rendu destinataire d'une convocation du Tribunal de Commerce de pour une audience devant Monsieur le Juge Commissaire à l'occasion de laquelle il sera amené, en votre présence ou non, à se positionner sur le sort de votre contrat ou à constater l'accord intervenu.

Je reste donc attentif à vous lire dans les 15 jours à compter de la réception de la présente sur la proposition qui aura recueillie votre accord.

Vous en souhaitant bonne réception,

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

P.L. EZAVIN

P.J : Deux projets d'avenant au bail commercial actuel entre la société et les propriétaires
Comptes prévisionnels avec et sans restructuration (-40 % loyers)

PROPOSITION 1 : FIXATION D'UN NOUVEAU LOYER A DATER DU 1^{er} JANVIER 2013 ET ABANDON DES LOYERS ET CHARGES ECHUES ET RESTANT DUES AU 31 DECEMBRE 2012

**AVENANT AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
VALANT
REVISION DU LOYER A ECHOIR AU 1^{er} JANVIER 2013
ET
ABANDON DES LOYERS ET CHARGES ECHUS AU 31
DECEMBRE 2012**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La dont le siège social est situé au
capital social de euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le
numéro prise en la personne de sa Gérante, domiciliée es
qualités audit siège,

Ci-après dénommée le *preneur*

D'une part

Et

La société à responsabilité limitée au capital de euros, immatriculée au RCS de
sous le numéro , ayant son siège social
..... , gérant.

Ci-après dénommée le *bailleur*

D'autre part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET RAPPELE CE QUI SUIT :

L'activité de la consiste en l'exploitation de **trois** résidences hôtelières assimilables
à la catégorie « **4 étoiles** ».

A ce titre, la société conclut des baux commerciaux avec les propriétaires des appartements
constituant les **trois** résidences considérées, lesquels appartements sont ensuite proposés à la location.

La société met à disposition de ses clients des hébergements de luxe, tous répartis entre les
3 résidences de haut standing situées en plein cœur de

La société assure ainsi la gestion de la location des appartements ainsi que la gestion du
service hôtelier y afférent.

Les biens immeubles proposés à la location sont répartis sur les **trois** sites suivant :

- le
- le
- le

Dans le cadre de son activité la société _____ a conclu par acte en date du 22 juin 2005, avec la société _____ un contrat de bail commercial portant sur des locaux à usage commercial, pour une durée de DOUZE ans (12 ans), à compter du 22 juin 2005 et venant à expiration le 21 juin 2017 afin que celle-ci exploite dans les locaux donnés à bail une résidence hôtelière dénommée _____.

Ledit bail a été consenti moyennant un loyer annuel de _____ EUROS HORS TAXES (_____ euros HT) payable par trimestre, à terme échu, les **31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre**.

Il a été stipulé au bail une clause d'indexation annuelle.

Par le jeu de cette clause d'indexation, le montant du loyer annuel est, au jour de la conclusion du présent avenant, de _____.

Ainsi, l'inflation du loyer générée par le jeu de la clause susmentionnée, conjuguée à une baisse du taux de fréquentation des résidences hôtelières, a conduit les parties au bail commercial sus visé, soucieuses du règlement ponctuel des loyers et de la poursuite de leur relation contractuelle, à se rapprocher pour convenir de ce qui suit,

Etant ajouté et précisé que le rapprochement des parties intervient :

- dans le cadre de la procédure de sauvegarde ouverte par le tribunal de commerce de _____ au bénéfice de la société _____ suivant jugement en date du 18 décembre 2012,
- et sous l'autorité de Monsieur le juge-commissaire désigné par le tribunal de commerce de _____ dans son jugement précité d'ouverture de sauvegarde.

CECI AYANT ETE EXPOSE ET RAPPELE, IL A ETE CONVENU :

Les parties conviennent d'une part de substituer au loyer annuel fixe stipulé au bail susvisé un loyer binaire, comportant une partie fixe et une partie variable, déterminé ci-après, d'autre part de formaliser l'abandon des loyers et charges échus et restant dus à la date du 31 décembre 2012.

ARTICLE 1 : MODALITES DE DETERMINATION ET DE PAIEMENT DU NOUVEAU LOYER EN VIGUEUR DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2013

1) LOYER FIXE

Le loyer annuel fixe exigible sera diminué de 40 % le quel s'élèvera dorénavant à la somme de _____ HT) à compter du premier trimestre 2013.

Ce loyer ne sera pas indexé, le bailleur renonçant au bénéfice de la clause d'indexation annuelle stipulée au bail.

2) LOYER VARIABLE

Le preneur devra, outre le paiement du loyer fixe précité, régler au bailleur un loyer annuel variable correspondant à **60%** du chiffre d'affaires annuel réalisé au-delà du point mort de l'exploitation de la résidence.

Ce loyer variable sera calculé dès l'établissement des comptes annuels et au plus tard le 30 avril de chaque année en fonction du résultat de l'année précédente.

Il sera payé au plus tard le **30 juin** de chaque année.

Le premier loyer variable sera donc calculé au plus tard le **30 avril 2013** et exigible au plus tard le **30 juin 2013**.

3) REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Les charges de copropriété, et notamment les charges de copropriété appelées par le syndic de copropriété, initialement réglées par la société _____ seront désormais mises à la charge des propriétaires.

ARTICLE 2 : ABANDON DES LOYERS ET CHARGES ECHUS ET NON ACQUITTES AU 31 DECEMBRE 2012

Dans la même perspective d'allégement des besoins financiers de la société _____, et à la demande expresse de cette dernière, le propriétaire s'engage irrévocablement à abandonner les loyers et charges échus à la date du 31 décembre 2012.

ARTICLE 3 : SORT DES AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL ORIGINAIRE

Les autres clauses et autres conditions du bail d'origine non contraires aux clauses du présent avenant demeurent en vigueur.

SIGNATURES

LE BAILLEUR

A _____ le.....

LE PRENEUR

A _____ le.....

Fait en 2 originaux, le 27 février 2013

**PROPOSITION 2 : RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL COMMERCIAL
ET ABANDON DE TOUTES RECLAMATIONS FINANCIERES POUR
DES CAUSES ECHUES ET A ECHOIR**

**AVENANT AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
VALANT
RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL COMMERCIAL
ET
ABANDON DES LOYERS ET CHARGES ECHUS
AU 31 DECEMBRE 2012
OUTRE DE TOUTES AUTRES RECLAMATIONS
FINANCIERES NEES OU A NAITRE DE LADITE
RESILIATION**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SARL** _____, dont le siège social est situé _____, au
capital social de _____ euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de _____ sous le
numéro _____ prise en la personne de sa Gérante, _____ domiciliée es
qualités audit siège,

Ci-après dénommée le *preneur*

D'une part

Et

La **société** _____, société à responsabilité limitée au capital de _____ euros, immatriculée au RCS de _____
_____ , ayant son siège social
représentée Monsieur _____ gérant.

Ci-après dénommée le *bailleur*

D'autre part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE ET RAPPELE CE QUI SUIIT :

L'activité de la **SARL** _____ consiste en l'exploitation de **trois** résidences hôtelières assimilables
à la catégorie « **4 étoiles** ».

A ce titre, la société _____ conclut des baux commerciaux avec les propriétaires des appartements
constituant les **trois** résidences considérées, lesquels appartements sont ensuite proposés à la location.

La société _____ met à disposition de ses clients des hébergements de luxe, tous répartis entre les
3 résidences de haut standing situées en plein cœur de _____

La société _____ assure ainsi la gestion de la location des appartements ainsi que la gestion du
service hôtelier y afférent.

Les biens immeubles proposés à la location sont répartis sur les **trois** sites suivant :

- le
- le
- le

Dans le cadre de son activité la société _____ a conclu par acte en date du 22 juin 2005, avec la société _____ un contrat de bail commercial portant sur des locaux à usage commercial, pour une durée de DOUZE ans (12 ans), à compter du 22 juin 2005 et venant à expiration le 21 juin 2017 afin que celle-ci exploite dans les locaux donnés à bail une résidence hôtelière dénommée _____

Ledit bail a été consenti moyennant un loyer annuel de _____ EUROS HORS TAXES (_____ euros HT) payable par trimestre, à terme échu, les **31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre**.

Il a été stipulé au bail une clause d'indexation annuelle.

Par le jeu de cette clause d'indexation, le montant du loyer annuel est, au jour de la conclusion du présent avenant, de _____ HORS TAXES (_____ euros HT).

A la demande de la société _____, les parties se sont rapprochées pour convenir ensemble de la résiliation anticipée du contrat de bail les liants et de l'abandon de toutes sommes échues ou à échoir tant au titre de l'exécution du bail considéré que de sa résiliation,

Etant ajouté et précisé que le rapprochement des parties intervient :

- dans le cadre de la procédure de sauvegarde ouverte par le tribunal de commerce de _____ au bénéfice de la société _____ suivant jugement en date du 18 décembre 2012,
- et sous l'autorité de Monsieur le juge-commissaire désigné par le tribunal de commerce de _____ dans son jugement précité d'ouverture de sauvegarde ;

CECI AYANT ETE EXPOSE ET RAPPELE, IL A ETE CONVENU :

ARTICLE 1 : RESILIATION CONVENTIONNELLE ANTICIPEE DU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Les parties conviennent ensemble, d'un commun accord, de mettre un terme anticipé au contrat de bail commercial les liant, et ce, à dater de la signature du présent avenant et sans autre formalités judiciaires ou extra-judiciaires dont elles s'exonèrent respectivement l'une envers l'autre..

Un état des lieux sera établi contradictoirement au plus tard dans les 30 jours suivant la signature des présentes, chacune des parties étant libre à cette occasion de se faire assister par un huissier de justice et sauf pour le propriétaire à renoncer à la réalisation d'un tel état des lieux.

A l'issue de cet état des lieux contradictoire, la société _____ remettra entre les mains de son propriétaire les jeux de clefs en sa possession.

**ARTICLE 2 : ABANDON DES LOYERS ET CHARGES ECHUS ET/OU A ECHOIR
OUTRE DE TOUTES AUTRES OBLIGATIONS FINANCIERES NEES OU A NAITRE DE LA
RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL**

Dans la même perspective d'allègement des besoins financiers de la société _____, et à la demande expresse de cette dernière, le propriétaire s'engage irrévocablement à abandonner les loyers et charges échus à la date du présent avenant, outre toutes autres obligations financières nées ou à naître de la présente résiliation conventionnelle, chacune des parties se déclarant définitivement et irrévocablement remplies de ses propres droits.

La signature du présent avenant et la remise des clefs viendront remplir de leurs droits respectifs chacune des deux parties en présence, celles-ci renonçant irrévocablement et plus généralement à se réclamer l'une envers l'autre et réciproquement quelque créance ou obligation de quelque nature que ce soit qui seraient directement ou indirectement liées au bail commercial, au présent avenant et à leurs suites et conséquences.

SIGNATURES

LE BAILLEUR

le.....

LE PRENEUR

le.....

Fait en 2 originaux, le 27 février 2013