



RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

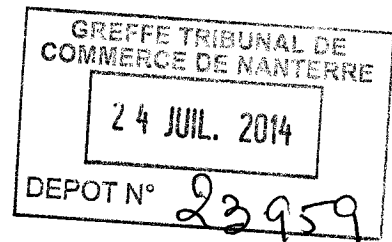
Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1996 B 03406

Numéro SIREN : 349 763 375

Nom ou dénomination : GROUPE FLO

Ce dépôt a été enregistré le 24/07/2014 sous le numéro de dépôt 23959



3 JUILLET 2014

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.

CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

1. **La société GROUPE FLO SA**

société anonyme au capital de 20.135.713,50 €, dont le siège est à COURBEVOIE (92400) - Tour Manhattan, 5/6 Place de l'Iris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 349 763 375,

représentée par M. Dominique GIRAUDIER, en sa qualité de directeur général, dûment habilité en vertu des présentes par une délibération du Conseil d'administration en date du 26 juin 2014.

ci-après dénommée "**GROUPE FLO SA**",
ou la "**Société Apporteuse**",

D'UNE PART,

ET

2. **La société LES BEAUX-ARTS SARL**

société à responsabilité limitée au capital de 66.100 €, dont le siège social est à COURBEVOIE (92400) - Tour Manhattan, 5/6 Place de l'Iris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 501 676 076,

représentée par M. Stephan GIROUSSENS, en sa qualité de gérant, disposant de tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ci-après dénommée "**LES BEAUX-ARTS SARL**",
ou la "**Société Bénéficiaire**",

D'AUTRE PART,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ :

A. La Société Apporteuse est une société anonyme qui a pour objet social :

- l'activité de restauration, traiteur, organisateur de réception, et de manière générale la fabrication et/ou la commercialisation de produits alimentaires, et la vente de boissons sous toutes ses formes,
- la prise d'intérêt et de participations dans toutes entreprises existantes ou à créer, soit seules, soit en association, par tous moyens et sous toutes formes,
- la conservation, l'administration, la gestion, la cession des titres ainsi possédés,
- l'assistance administrative, comptable, juridique et financière à toutes entreprises dans lesquelles elle aura une participation directe ou indirecte,
- l'organisation et la gestion de toutes entreprises ; la réalisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes opérations commerciales ou civiles permettant d'améliorer ou de faciliter la gestion des entreprises et notamment l'achat et la vente de toutes marchandises,
- la mise en valeur, l'exploitation, la location, l'acquisition de tous terrains et immeubles en France ou à l'étranger,
- et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

Elle est dirigée par Monsieur Dominique GIRAUDIER en sa qualité de directeur général.

La durée de la Société Apporteuse expirera le 27 février 2088.

Son capital social est fixé à la somme de 20.135.713,50 € et divisé en 40.271.427 actions de 0,5 € de nominal chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Le siège social de la Société Apporteuse est à COURBEVOIE (92400) - Tour Manhattan, 5/6 Place de l'Iris. Elle dispose d'un établissement secondaire situé à TOULOUSE (31000) - 1 quai de la Daurade.

B. La Société Bénéficiaire est une société à responsabilité limitée qui a pour objet social :

- l'activité de restauration, traiteur, organisateur de réception, et de manière générale la fabrication et/ou la commercialisation de produits alimentaires, et la vente de boissons sous toutes ses formes,
- la prise d'intérêt et de participations dans toutes entreprises existantes ou à créer, soit seules, soit en association, par tous moyens et sous toutes formes,
- la conservation, l'administration, la gestion, la cession des titres ainsi possédés,
- l'assistance administrative, comptable, juridique et financière à toutes entreprises dans lesquelles elle aura une participation directe ou indirecte,
- l'organisation et la gestion de toutes entreprises ; la réalisation pour son compte ou pour le compte de tiers de toutes opérations commerciales ou civiles permettant d'améliorer ou de faciliter la gestion des entreprises et notamment l'achat et la vente de toutes marchandises,
- la mise en valeur, l'exploitation, la location, l'acquisition de tous terrains et immeubles en France ou à l'étranger,
- et généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini.

Elle est dirigée et administrée par Monsieur Stephan GIROUSSENS en sa qualité de gérant.

La durée de la Société Bénéficiaire expirera le 26 décembre 2106.

Son capital social est actuellement fixé à la somme de 66.100 € et divisé en 6.610 parts sociales de 10 € de nominal chacune, entièrement libérées et de même catégorie.

Le siège social de la Société Bénéficiaire est à COURBEVOIE (92400) - Tour Manhattan, 5/6 Place de l'Iris.

La Société Bénéficiaire exploite, dans le cadre d'un contrat de location-gérance consenti par la Société Apporteuse en tant que loueur de fonds, le fonds de commerce de brasserie exploité sous l'enseigne LES BEAUX ARTS dans les locaux situés à TOULOUSE (31000) - 1 quai de la Daurade.

- C. L'objectif de la présente opération est de transférer, sous la forme d'un apport partiel d'actif suivant le régime des scissions, le fonds de commerce et le bail commercial s'y rattachant, de sorte que la société LES BEAUX-ARTS SARL, actuel locataire-gérant, se voie doter des éléments d'actif et de passif nécessaires pour caractériser une branche complète et autonome d'activité.

Cette opération s'inscrit dans un contexte plus large dans la mesure où d'autres enseignes de brasserie du Groupe Flo feront l'objet d'une opération analogue.

Cet apport partiel d'actif deviendra définitif lors de son approbation par le ou les associés de la Société Bénéficiaire, laquelle procédera à une augmentation de son capital par voie de création de parts sociales nouvelles qui seront attribuées à la Société Apporteuse en contrepartie de son apport.

- D. Pour l'établissement des conditions de l'opération, les comptes utilisés sont les suivants :

- s'agissant de la Société Apporteuse, les comptes utilisés sont ceux arrêtés à la date du 31 décembre 2013, date de clôture du dernier exercice social.

Ces comptes ont été dûment approuvés par l'assemblée générale des actionnaires de la Société Apporteuse en date du 26 juin 2014.

- s'agissant de la Société Bénéficiaire, les comptes utilisés sont également ceux arrêtés à la date du 31 décembre 2013, date de clôture du dernier exercice social.

Ces comptes ont été dûment approuvés par décisions de l'associé unique en date du 23 juin 2014.

*

*

*

EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

**APPORT D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS COMPOSEE
DU FONDS DE COMMERCE DE BRASSERIE ET DU BAIL COMMERCIAL**

La Société Apporteuse, représentée par Monsieur Dominique GIRAUDIER,

apporte sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et suivant les modalités visées dans la présente convention d'apport,

sous réserve de la réalisation des conditions visées ci-après,

à titre d'apport partiel d'actif,

à la Société Bénéficiaire, ce qui est accepté pour elle par Monsieur Stephan GIROUSSENS, ès-qualités,

une universalité de biens composée des immobilisations incorporelles et financières du fonds de commerce de brasserie-restauration exploitée sous l'enseigne LES BEAUX ARTS et du bail commercial correspondant portant sur les locaux situés à TOULOUSE (31000) - 1 quai de la Daurade (ci-après désignée ensemble la « Branche »), tels que décrits ci-après, sans que les énonciations qui vont suivre, en cas d'imprécision, omissions ou autre cause, puissent empêcher la transmission et la remise à la Société Bénéficiaire, des biens et droits insuffisamment désignés.

Cet apport est consenti et accepté moyennant la prise en charge du passif afférent à la Branche apportée sous les conditions, charges et modalités ci-après, étant précisé que les parties, conformément à la faculté offerte par l'article L. 236-6-1 du Code de commerce, déclarent expressément soumettre le présent apport au régime juridique des scissions prévu audit code, sous réserve de l'obtention de l'agrément fiscal visé à l'article 210 B 3. du Code général des impôts.

La Société Bénéficiaire des apports sera ainsi substituée à la Société Apporteuse dans les droits, obligations et charges afférents à la Branche apportée, et ce, dans le cadre d'une transmission à titre universel.

*

* *

CHAPITRE I

NOMENCLATURE ET ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS D'ACTIF ET DE PASSIF APPORTÉS

1. ÉLÉMENTS D'ACTIF TRANSMIS

Monsieur Dominique GIRAUDIER, ès qualités, apporte tous les éléments d'actif ci-après décrits relatifs à la Branche apportée.

1.1. Immobilisations

Immobilisations incorporelles

Toutes les immobilisations incorporelles se rattachant à la Branche détenue et exploitée par la Société Apporteuse et comprenant :

- la clientèle, l'achalandage y attaché, les archives techniques et commerciales, les registres et en général tous documents quelconques appartenant à la Société Apporteuse et se rapportant à la Branche apportée, y compris les éléments de savoir-faire,
- le droit au bail commercial dont une copie figure en **Annexe I**, portant sur les locaux situés à TOULOUSE (31000) - 1 quai de la Daurade,
- l'enseigne LES BEAUX ARTS, étant rappelé que la Société Bénéficiaire l'exploite d'ores déjà en sa qualité de locataire-gérant,
- toutes études et tous documents commerciaux, techniques, administratifs ou financiers concernant directement ou indirectement la Branche apportée,
- le bénéfice et la charge de tous traités, conventions et engagements qui ont été conclus ou pris, ou qui auraient pu l'être, par la Société Apporteuse pour permettre l'exploitation de la Branche apportée.

L'ensemble des éléments incorporels ci-dessus énumérés
est apporté pour un montant estimé de **2.635.202 €**

Immobilisations financières

Le dépôt de garantie se rattachant au bail commercial transmis
qui s'élève à un montant estimé de **10.500 €**

Il est précisé qu'aucune immobilisation corporelle n'est apportée par la Société Apporteuse dans le cadre du présent apport.

- 1.2.** Ainsi, le montant total des éléments de l'actif de la Société Apporteuse, dont la transmission à la Société Bénéficiaire est prévue, s'élève à **2.645.702 €**

- 1.3. Il est précisé en tant que de besoin que la convention de location-gérance actuellement en vigueur entre la Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire sera résilié avec effet au 31 décembre 2014, soit immédiatement avant la Date d'Entrée en Jouissance (telle que cette expression est définie ci-après).
- 1.4. En application du règlement n° 2004-01 du Comité de Réglementation Comptable, les apports consentis aux termes de la présente convention seront transcrits sur la base des valeurs réelles considérant que la présente opération remplit les critères de la dérogation au principe d'apport aux valeurs nettes comptables entre sociétés sous contrôle commun visée au paragraphe 4.3 dudit règlement.

2. **PASSIF TRANSMIS**

La Société Bénéficiaire devra assumer à compter de la Date d'Entrée en Jouissance, l'ensemble des obligations résultant de la poursuite du bail commercial transmis ainsi que l'ensemble du passif social attaché à la Branche apportée.

Il est expressément convenu que le passif transmis sera supporté par la Société Bénéficiaire seule sans solidarité de la Société Apporteuse.

L'ensemble de ces éléments de passif étant transmis **Pour mémoire**

3. **ACTIF NET**

L'actif net apporté s'élève en conséquence à **2.645.702 €**

Cette valeur d'actif net a été convenue et arrêtée entre les parties, et fixée sous le contrôle des Commissaires aux apports-scission désignés par le Tribunal de commerce de NANTERRE dans les conditions prévues par la réglementation applicable aux apports soumis au régime juridique des scissions.

Les parties conviennent en conséquence d'arrêter définitivement le montant de l'actif net apporté par la Société Apporteuse à un montant de DEUX MILLIONS SIX CENT QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT DEUX EUROS (2.645.702 €), que garantit expressément la Société Apporteuse.

Dans l'hypothèse où la différence entre (i) les éléments d'actifs effectivement apportés et (ii) le passif effectivement pris en charge par la Société Bénéficiaire ne ressortirait pas à ce montant de 2.645.702 €, un ajustement sera effectué ainsi qu'il suit :

- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation est inférieur à 2.645.702 €, la Société Apporteuse s'engage à couvrir l'écart correspondant par un apport de trésorerie complémentaire ;
- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation s'avère supérieur à 2.645.702 €, l'écart ainsi constaté viendra augmenter d'autant le poste « prime d'émission/prime d'apport ».

*

* *

CHAPITRE II

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ – TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

4. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Société Apporteuse déclare que le fonds de commerce faisant partie des éléments apportés dans le cadre de la présente opération, lui appartient pour l'avoir repris le 23 juillet 1993 de la société FLO TOULOUSE lors d'une opération de fusion-absorption de la société FLO TOULOUSE par la société GROUPE FLO SA. L'ensemble des éléments incorporels avait été évalué à 3.544.945,21 francs (soit 540.423,41 €) et les matières premières avaient été évaluées à 160.844,21 francs (soit 24.520,54 €).

Par la suite, le fonds de commerce a été confié en location-gérance à la société LES BEAUX-ARTS SARL, laquelle location-gérance sera résiliée de fait à la Date d'Entrée en Jouissance.

5. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ – ENTREE EN JOUISSANCE

La Société Bénéficiaire aura la propriété des biens et droits apportés par la Société Apporteuse à compter de la réalisation définitive de l'apport par l'effet de l'augmentation de capital de la Société Bénéficiaire, c'est-à-dire conformément à la loi, à la date de la dernière des décisions de l'associé unique ou de l'assemblée générale statuant sur l'opération (la « Date de Réalisation »).

La Société Bénéficiaire aura toutefois la jouissance de l'ensemble des biens, droits et obligations afférents à la Branche apportée à compter du 31 décembre 2014 à minuit (la « Date d'Entrée en Jouissance »).

Compte tenu de l'effet différé de la présente opération d'apport partiel d'actif, toutes les opérations effectuées jusqu'à la Date d'Entrée en Jouissance concernant les éléments apportés seront considérés comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et au profit de la Société Apporteuse.

*

*

*

CHAPITRE III

CHARGES ET CONDITIONS - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

6. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente opération d'apport est consentie et acceptée par les parties sous les conditions suspensives suivantes stipulées au profit de chacune des parties à l'opération :

- (i) l'obtention, au plus tard le 15 novembre 2014, de l'agrément fiscal visé à l'article 210 B 3. du Code général des impôts nécessaire pour placer l'opération d'apport sous le régime des fusions et opérations assimilées prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

Une demande d'agrément sera déposée par les parties dans les meilleurs délais à compter de la conclusion de la présente convention d'apport.

- (ii) l'absence d'exercice par la Mairie du lieu d'exploitation du fonds de commerce, de son droit de préemption tel que prévu à l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme considérant que le fonds apporté se situe dans un périmètre de sauvegarde mis en place par la commune.

Les parties s'engagent à déposer dans les cinq jours suivant la présente convention auprès de la Mairie le formulaire prévu à cet effet.

La présente condition suspensive sera réalisée en cas de renonciation expresse de la Mairie ou tacite (à l'expiration du délai de deux mois prévu par la réglementation).

7. CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT

L'apport ci-dessus stipulé est consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties, en ce qui la concerne, s'oblige à exécuter.

Il est rappelé également que le présent apport partiel d'actif, soumis au régime juridique des scissions, entraîne, conformément aux dispositions de l'article L. 236-3. du Code de commerce, uniquement sur la fraction du patrimoine de la Société Apporteuse correspondant à la Branche apportée, la transmission universelle du patrimoine de la Société Apporteuse au profit de la Société Bénéficiaire des apports.

- 7.1. La Société Bénéficiaire prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouveront à la Date d'Entrée en Jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de la rémunération ci-après stipulée des apports pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour erreur de désignation, modification dans la composition des biens existant à la Date d'Entrée en Jouissance, etc. et sans pouvoir exercer aucun recours contre l'apporteur à ce titre.

- 7.2.** La Société Bénéficiaire aura tous pouvoirs au lieu et place de la Société Apporteuse et la charge exclusive, mais uniquement en ce qui concerne les biens apportés, pour intenter ou défendre toutes actions judiciaires, donner tous acquiescements ou toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues, en suite des sentences ou transactions relativement à ces seules actions, sauf à requérir, en cas de besoin, l'assistance de la Société Apporteuse.

À ce titre, la Société Bénéficiaire sera substituée dans tous les droits et garanties qui pourraient bénéficier à la Société Apporteuse au titre de l'exploitation de la Branche apportée, sans novation.

- 7.3.** La Société Bénéficiaire supportera et acquittera à compter de la Date d'Entrée en Jouissance et *pro rata temporis* s'il y a lieu, tous impôts, taxes, contributions, et, généralement, toutes charges ordinaires qui pourront grever les éléments apportés ou qui seront inhérents à leur propriété ou à leur détention.
- 7.4.** La Société Bénéficiaire supportera le passif attaché aux éléments apportés par la Société Apporteuse, tels qu'ils existeront à la Date d'Entrée en Jouissance, comme la Société Apporteuse serait tenue de le faire elle-même, et sans novation.
- 7.5.** Les contrats de travail en cours avec le personnel attaché à l'exploitation du fonds objet de la Branche apportée se poursuivront, à compter de la Date d'Entrée en Jouissance, avec la Société Bénéficiaire.
- 7.6.** La Société Bénéficiaire exécutera à compter de la Date d'Entrée en Jouissance toutes les charges et conditions de tous contrats et engagements quelconques ayant pu intervenir avec des tiers relativement à la Branche apportée, la Société Bénéficiaire étant subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre l'apporteur.
- 7.7.** La Société Bénéficiaire supportera tous les frais, droits et honoraires afférents au présent apport, y compris ceux des actes et pièces appelés à en constater la réalisation définitive.
- 7.8.** De son côté, la Société Apporteuse s'oblige à fournir à la Société Bénéficiaire tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer, vis-à-vis de quiconque, la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Elle s'oblige à obtenir toutes autorisations administratives ou autres et signatures qui seraient nécessaires à l'effet d'assurer, sans restriction ni réserve, la transmission à la Société Bénéficiaire de l'ensemble des éléments faisant l'objet de la Branche apportée.

- 7.9.** La Société Apporteuse s'oblige également à première réquisition de la Société Bénéficiaire, à faire établir tous actes réitératifs ou confirmatifs des présents apports, et à fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

Elle s'oblige en outre à remettre et à livrer à la Société Bénéficiaire aussitôt après la réalisation définitive des présents apports tous les biens et droits ci-dessus apportés ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

- 7.10. La Société Apporteuse continuera à gérer, d'ici la Date d'Entrée en Jouissance, les biens apportés avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, en ne prenant aucun engagement important sortant du cadre de la gestion courante et en ne procédant à la réalisation d'aucun élément de son actif composant la Branche apportée de manière notamment à ne pas affecter les valeurs des apports retenues pour arrêter les bases de l'opération.

La Société Apporteuse déclare qu'elle a géré, depuis le 1^{er} janvier 2014, les biens apportés en bon père de famille et qu'elle n'a pris, depuis cette date, aucun engagement sortant du cadre de la gestion courante.

8. RÉMUNÉRATION DES APPORTS

La rémunération des apports, objet de la présente convention, intervient sur la base des valeurs réelles.

Ainsi, en rémunération des éléments apportés représentant un montant global de 2.645.702 €, il sera attribué au profit de la Société Apporteuse, 264.570 parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 10 € chacune, entièrement libérées, qui seront à créer par la Société Bénéficiaire, correspondant à une augmentation de capital en nominal de 2.645.700 € assortie d'une prime d'apport de 2 €.

Les parts sociales nouvelles de la Société Bénéficiaire qui seront ainsi créées seront soumises à toutes les dispositions statutaires et auront, à l'exception du point ci-après, les mêmes droits notamment financiers que les parts sociales composant le capital de la société.

Toutefois, les 264.570 parts sociales nouvelles ne porteront jouissance, compte tenu de la date d'effet différé attachée à la présente opération, qu'à compter du 1^{er} janvier 2015.

*

* *

CHAPITRE IV

AUTRES CONDITIONS DE L'APPORT **DÉCLARATIONS DIVERSES - FORMALITÉS**

9. CONDITIONS À LA RÉALISATION DÉFINITIVE DE L'APPORT

Les représentants de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire s'obligent, par les présentes, à soumettre avant le 31 décembre 2014, l'apport envisagé à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Apporteuse et à l'approbation des associés (ou de l'associé unique) de la Société Bénéficiaire.

De ce fait, le présent document (avec ses annexes et tout acte complémentaire ou supplétif) ne vaut que comme projet de convention d'apport et est à ce titre soumis, en sus des conditions suspensives visées ci-avant, à la condition de son approbation convergente sur la base des modalités ci-dessus :

- d'une part, par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Apporteuse, et,
- d'autre part, par le ou les associés de la Société Bénéficiaire, tant au titre de la vérification des apports de la Société Apporteuse que sur le rapport du/des Commissaire(s) aux apports-scission, désignés à cet effet par le Président du Tribunal de Commerce de NANTERRE, ainsi qu'au titre de l'augmentation de capital résultant de cet apport,

le tout selon la procédure définie par les dispositions applicables du Code de commerce.

Faute de réalisation définitive du présent apport, au plus tard le 31 décembre 2014 (inclus), le présent traité et ses suites seront caducs et non avenus.

10. DÉSISTEMENT DE PRIVILÈGE ET D'ACTION RÉSOLUTOIRE

Monsieur Dominique GIRAUDIER, ès-qualités, engage la Société Apporteuse qu'il représente à se désister expressément, par l'effet de la réalisation définitive de l'apport, de tout privilège et de l'action résolutoire pouvant profiter à la Société Apporteuse, en raison des diverses charges imposées à la Société Bénéficiaire de l'apport, y compris celle de supporter et d'acquitter le passif indiqué.

En conséquence, il ne sera pris aucune inscription de privilège ou d'action résolutoire au Greffe du Tribunal de commerce compétent.

11. DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Au nom de la Société Apporteuse qu'il représente, Monsieur Dominique GIRAUDIER, ès-qualités, déclare :

- que la Société Apporteuse n'est pas en état de redressement ou liquidation judiciaire, qu'elle n'a pas demandé le bénéfice d'un règlement amiable homologué ;
- qu'à sa connaissance, son patrimoine n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation ;
- que le fonds de commerce apporté ne fait l'objet d'aucune inscription ainsi qu'il résulte de l'état des inscriptions ci-annexé (**Annexe II**) ;
- que, plus généralement, les biens apportés, sauf mentions expresses visées aux présentes, sont de libre disposition entre les mains de la Société Apporteuse ;
- qu'en résumé rien de sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition de l'ensemble des biens et droits apportés et à leur jouissance paisible.

12. DÉCLARATIONS FISCALES

12.1. Impôts directs

Comme indiqué ci-avant le présent apport est consenti et accepté sous réserve de l'obtention de la part de l'Administration fiscale d'un agrément, tel que prévu à l'article 210 B 3. du Code général des impôts pour placer l'opération d'apport sous le régime de faveur des fusions et opérations assimilées prévu à l'article 210 A dudit Code.

A cette fin, la Société Apporteuse s'engage d'ores et déjà :

- à conserver pendant trois ans les titres reçus en contrepartie de l'apport ;
- à calculer ultérieurement les plus-values de cession de ces titres par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

De son côté, la Société Bénéficiaire de l'apport s'engage :

- à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée qui se rapportent à la Branche apportée ;
- à se substituer à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats se rapportant à la Branche apportée dont le prise en compte aurait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse ;

- à réintégrer dans ses bénéfices imposables à l'impôt sur les sociétés, dans les conditions fixées par l'article 210 A du CGI, les éventuelles plus-values dégagées par l'apport des biens amortissables, sans omettre de rattacher au résultat de l'exercice même de cession la fraction non encore taxée des plus-values afférentes à ceux de ces biens qui auront été cédés avant l'issue de la période de réintégration ;
- à reprendre à son bilan les éléments non immobilisés compris dans l'apport pour la valeur que ces éléments avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse ou, à défaut, de rattacher au résultat de l'exercice de l'apport, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse ;
- à souscrire aux obligations déclaratives telles que visées à l'article 54 septies du CGI.

Sur le plan fiscal, la date d'effet interviendra à la Date d'Entrée en Jouissance, soit au 31 décembre 2014 minuit.

12.2. Taxe sur la valeur ajoutée

Les représentants de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire constatent que l'apport partiel d'actif emporte transmission d'une universalité de biens au sens de l'article 257 bis du CGI issu de l'article 89 de la loi de finances rectificative pour 2005.

Par conséquent, les apports de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissements sont dispensés de TVA.

Conformément aux dispositions légales susvisées, la Société Bénéficiaire des apports continuera la personne de la Société Apporteuse notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par celle-ci.

12.3. Enregistrement

L'ensemble des biens et droits apportés par la Société Apporteuse représentant une branche d'activité, le présent apport, s'il se réalise, sera soumis au droit fixe prévu à l'article 817 A du CGI.

13. FORMALITÉS DIVERSES

- 13.1.** La Société Bénéficiaire remplira dans les délais prévus les formalités légales prévues par la loi en ce qui concerne l'apport des éléments transférés et notamment l'avis de fusion visé à l'article L. 236-6 du Code de commerce.

La Société Bénéficiaire fera opérer toutes les publications prescrites par la loi en vue d'aboutir à l'inscription modificative au Registre du Commerce et des Sociétés et de rendre opposable aux tiers les présents apports.

13.2. Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés ès-qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- et aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'apport pour l'accomplissement des formalités légales requises.

14. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées affirment en tant que de besoin, sous les peines édictées par l'article 1837 du CGI, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des éléments apportés.

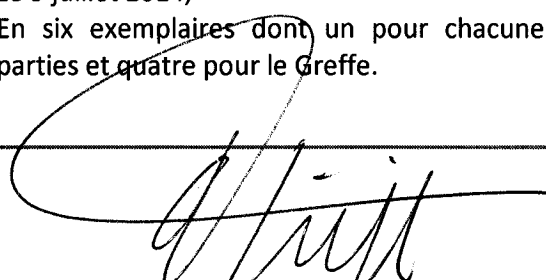
15. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'apport et particulièrement des stipulations de la présente convention, les soussignés, ès-qualités, élisent domicile, chacun en ce qui concerne la société qu'il représente, à son siège social sus-indiqué.

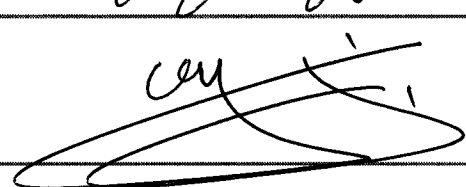
En outre, domicile est élu pour toutes oppositions au siège social de la Société Bénéficiaire des apports.

Fait à Courbevoie,
Le 3 juillet 2014,
En six exemplaires dont un pour chacune des parties et quatre pour le Greffe.

Pour la société GROUPE FLO SA,
Dominique GIRAUDIER



Pour la société LES BEAUX-ARTS SARL
Stephan GIROUSSENS



LISTE DES ANNEXES

- Annexe I** Copie du bail commercial transmis
- Annexe II** Etat(s) des inscriptions de la Société Apporteuse

date =
28/05/86

PROJET

de

BAIL

LES SOUSSIGNES

La S.C.I. LE BELLEVUE, société civile au capital de 50.000 F dont le siège social est à Toulouse, 1 quai de la Daurade, en cours d'immatriculation au registre du commerce à Toulouse et représentée aux présentes par Monsieur CORREGE Alain habilités aux présentes, ci-après nommée.

LE BAILLEUR

Et Monsieur Jean-Paul BUCHER, agissant tant au nom de la S.A. SITRATS, 10 rue du faubourg Poissonnière, 75010 PARIS, qu'au nom de toute personne physique ou morale qu'il y substituera.

LE PRENEUR

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La S.C.I. LE BELLEVUE donne à bail commercial à, une partie de l'immeuble dont elle est propriétaire, 1 quai de la Daurade à Toulouse, lui appartenant et d'une partie de l'immeuble, 3 place du Pont Neuf et rue Lanternière, selon les modalités du bail ci-dessous.

BAIL

La S.C.I. LE BELLEVUE a par ces présentes donné à bail à loyer à M. Jean-Paul BUCHER ou toute personne physique ou morale qu'il y substituera, ce qui est expressément accepté par celui-ci, les locaux ci-après désignés dépendant de l'immeuble sis à Toulouse, 1 quai de la Daurade lui appartenant.

DESIGNATION

- Au rez-de-chaussée, un local d'environ 138 mètres carrés comprenant une salle de bar restauration et une cuisine.
- Au sous-sol, à droite en bas de l'escalier :
 - + au niveau du premier palier une cave à bière, desservie par un passage monte-charge.
 - + au niveau du deuxième palier une cave non aménagée, et un local comprenant un ancien vivier.
 - + à gauche, une cave.

- Au rez-de-chaussée, rue du Pont Neuf et rue Lanterneière, un local d'environ 150 m², une cave accès rue Lanterneière d'environ 48 m² et une cave d'environ 60 m² utilisable pour l'ensemble de sa surface sur une hauteur de deux mètres quarante.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES qui commencent à courir le 15 septembre 1986 pour se terminer le 15 septembre 1995 sauf la faculté de donner congés à l'expiration d'une période triennale réservée au preneur et au bailleur par application et suivant les conditions des deuxième et troisième alinéas de l'article 3-1 du décret sus-visé du 30 Septembre 1953 modifié, et sauf les facultés de résiliation prévues par les textes en vigueur dérogeant au droit commun de ce décret.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à l'exploitation de son commerce. Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé un autre commerce que celui de bar, limonade et restauration traditionnelle française, traiteur et vente à emporter, à l'exclusion de toute autre forme de restauration telle que fast-food, self-service, pizzeria, restauration rapide.

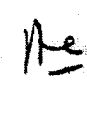
Conformément aux dispositions des articles 34 et suivants du décret sus-visé du 30 Septembre 1953 modifié, le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1° - ETAT DES LIEUX

Il prendra les lieux dans son état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

2° - ENTRETIENS REPARATIONS

Il entretiendra les lieux loués en état de réparations locatives ou de menus entretiens pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou celui de son personnel.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermatures du local. Le tout devra être maintenu constamment en état de propreté, étant précisé que toutes les réparations grosses ou menues, et même les réfections et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux glaces et vitres, volets et rideaux de fermeture du local seront à sa charge exclusive, en tenant compte de l'état des lieux au jour de l'entrée en jouissance.

3° - GARNISSEMENT

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

4° - TRANSFORMATIONS ET CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le preneur aura à sa charge les transformations, travaux d'aménagements et réparations nécessaires pour l'exercice de son métier.

Il pourra faire dans les locaux toute démolition, percement de murs ou de cloisons et tout changement de distribution. Toutefois, le preneur ne pourra toucher aux gros oeuvres qu'avec l'autorisation expresse du bailleur et, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur. La marquise, élément du cachet de l'immeuble est également soumise à cette autorisation.

Un accord sur les transformations (nécessaires à la bonne exploitation de l'établissement d'après les normes du preneur) touchant le gros oeuvre ainsi que le projet d'extraction de fumée, devra nécessairement intervenir. Cet accord étant considéré comme une condition suspensive au présent bail.

Le bailleur autorise le preneur à conduire les canalisations ou réseaux nécessaires, à l'exception du gaz, à travers les caves, sous réserve de son droit de visite pour toute

réparation et contrôle, le preneur souffrant dans les caves louées les travaux nécessaires au passage de tout réseau, sauf de gaz, des autres locataires de l'immeuble. Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à modifier l'usage des caves pour y servir des repas si le preneur le souhaite.

Le bailleur s'engage à réaliser à ses frais les travaux d'installation des conduits de ventilation, climatisation et désenfumage du restaurant (hors extracteur), à restaurer les façade de l'immeuble et la marquise (en accord avec le preneur), à l'exclusion des vitrines du rez-de-chaussée concernant le restaurant.

Le bailleur s'engage également à mettre, à tout moment, à la disposition du preneur, les surfaces ou autorisations de percement nécessaires à la réglementation sur les conditions de sécurité générale, et conditions de sécurité de l'établissement notamment pour les risques d'incendie.

Le bailleur fait également son affaire des problèmes de gêne sonore entre le restaurant et l'hôtel situé dans le même bâtiment. Il s'engage à faire le nécessaire pour résoudre les problèmes de ce type qui empêcherait le preneur d'obtenir les autorisations nécessaires à son commerce, et notamment l'autorisation d'ouverture de nuit. Une indemnité forfaitaire de 1.500 F. par jour sera versée par le bailleur au preneur si une fermeture administrative survient de ce fait.

D'autre part, en cas de refus de l'autorisation de nuit pour quelque motif que ce soit, une indemnité de 350 F par jour sera déduite du loyer jusqu'à son obtention. (Ces indemnités, si elles se prolongeaient, seraient indexées sur l'indice INSEE des prix à la consommation).

5° - TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de tout travaux, de toutes réparations, reconstitutions, surélévations et travaux nécessaires et utiles que le propriétaire ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra, demander aucune indemnité ni diminution de loyer, ni interruption de paiement de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient effectués sans interruption sauf dans le cas de force majeure.

En outre, le bailleur s'engage à ce que les travaux affectués dans l'immeuble pour la transformation de l'hôtel soient terminés en même temps que ceux du restaurant, soit au plus tard le 29/02/87 et que, à partir du paiement effectif du loyer, les abords du local, objet des présentes, soient convenables.

6° - AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconque qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail renouvelés éventuellement la propriété de ce dernier sans indemnité. Lors du renouvellement du bail, le bailleur s'engage à ne pas évoquer les travaux exécutés la première année du bail comme étant une modification de la chose louée.

7° - JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisance aux autres occupants, notamment il devra prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an s'il y a lieu de telle manière que leur état soit toujours conforme à leur destination et aux normes d'hygiène et de sécurité. De même les menuiseries extérieures et glaces de l'établissement seront maintenues en bon état de peinture et de propreté. Les trottoirs et terrasses seront maintenus dans un état parfait de propreté par un lavage quotidien minimum.

8° - EXPLOITATION DU COMMERCE

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant strictement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Sous réserves des autorisations administratives dont il fera son affaire, le preneur pourra y installer un étal d'écailler compatible avec le standing de l'immeuble.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant un risque ou un inconvénient quel qu'il soit, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, devant l'immeuble.

Il pourra apposer sur la façade des affiches ou enseignes avec l'accord du bailleur. Celui-ci donne d'ores et déjà son accord pour la pose d'une enseigne verticale à l'emplacement de celle existante à ce jour rue de METZ au dessus de la marquise.

Le bailleur garantit au preneur la possibilité d'exploitation de la terrasse actuelle de l'établissement, conformément à l'avertissement 86 pour l'acquit des droits de voirie et une indemnité forfaitaire de 250 F par jour imputable sur le loyer est d'ores et déjà prévue en cas d'interdiction ou

d'impossibilité d'exploitation. Le preneur pourra exploiter le commerce, objet du bail, sous le nom qu'il souhaite : y compris le nom actuel de BELLEVUE ou encore ce nom associé à tout autre.

9° - IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Les parties conviennent de se référer à l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948 pour déterminer les taxes, prestations, charges et fournitures, dont le preneur devra le remboursement au bailleur en sus du loyer principal ci-après fixé. Ces taxes, prestations et charges seront remboursées par le paiement d'acomptes provisionnels trimestriels en même temps que chaque terme de loyer, sauf remboursement du solde en même temps que le paiement du dernier mois.

10° - ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce, il devra également contracter toute assurance suffisante contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous les autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

11° - CESSION - SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous locataire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupants ou non les lieux. En outre, toute cession ou sous location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être

stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing-privé enregistré auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera signifiée par exploit d'huissier sans frais pour lui.

12° - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tout entrepreneur ou ouvrier pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont la sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour, de neuf heures à onze heures et de quinze heures à dix huit heures.

13° - REMISE DES CLES

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait nonobstant tout prétendu délais de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les conditions du présent bail.

14° - DISPARITION

Si par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz,

d'eau, d'électricité, etc...

LOIS ET USAGES.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de cent quarante mille Francs (140.000,-), payable trimestriellement et d'avance, à compter du 1er février 1987. Ne sont pas comprises dans le montant du loyer les charges suivantes :

- eau, enlèvement des ordures ménagères, etc... qui devront être payées en sus du loyer.

Tous les paiements devront être effectués en bonnes espèces de cours à Toulouse au siège social de la S.C.I. "LE BELLEVUE", ou en tout autre endroit que cette dernière indiquerait au preneur.

Une franchise de loyer est donc d'ores et déjà prévue aux présentes jusqu'au 31 Janvier 1987.

DEPOT DE GARANTIE

Il sera versé à la signature des présentes, un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer, qui sera réajusté à chaque révision triennale.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la législation en vigueur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'exécution d'une seule condition du présent bail qui sont toutes de rigueur et un mois après un seul commandement de payer ou d'une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef.

pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts et du droit du bailleur d'exercer toute action qu'il jugera utile, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants causes et ayants droits et pour toute personne tenue au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

T.V.A.

Les parties optent pour le paiement de la T.V.A. sur le loyer.

FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites sont entièrement à la charge du preneur.

Telles sont les conventions des parties rédigées en trois exemplaires dont une pour chacune des parties et une autre pour l'enregistrement.

Fait à *Dakar*

Le *28 Nov 1986*

Bon pour Accord
Alouffe

Bon pour Accord
[Signature]

date = 27/06/86

délivré à grosse d'écu
15 p à 301 Bellevue

COTE

AN 1986

Le vingt-sept juin

PARDEVANT Maître Jacques VAISSIERE, soussigné,
notaire associé de la Société Civile Profession-
nelle titulaire d'un Office Notarial à TOULOUSE,
dénommé "Pierre GRIMAUD et Jacques VAISSIERE, No-
taires Associés",

ONT COMAPRU :

1/ La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BELLEVUE, So-
ciété civile au capital de CINQUANTE MILLE FRANCS,
ayant son siège à TOULOUSE, 1 Quai de la Daurade,
Constituée aux termes d'un acte reçu par le
notaire associé en date du 12 Novembre 1985.

Ladite Société immatriculée au Registre du Com-
merce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro
D 334 609 328 (86 D 46).

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

2/ La Société FLO TOULOUSE, société anonyme au
capital de DEUX CENT CINQUANTE MILLE FRANCS, ayant
son siège à TOULOUSE, 1 Quai de la Daurade, en cours
de formation.

Ladite Société constituée aux termes de ses sta-
tuts signés un instant avant les présentes.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

CP
x

He

✓

75 459 2
Boispoint dix francs
Dre

DF= 70 f

27 JAN 24 TOULOUSE 1970
PRESENCE OU REPRESENTATION

1/ La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BELLEVUE e
représentée par :

Monsieur Alain CORREGE et Monsieur Jean CAT
agissant en qualité de co-gérants et de seuls as
ciés de ladite société et ayant tous pouvoirs à
des présentes en vertu de l'article 34 des statu

2/ La SOCIETE FLO TOULOUSE, représentée par

Monsieur Patrick CHARTIER, Président du Con
d'Administration,

Nommé auxdites fonctions aux termes de la r
du Conseil d'Administration de ladite Société e
te de ce jour, et dont une copie certifiée conl
du procès-verbal de ladite réunion est demeurée
jointe et annexée à l'acte reçu par le notaire
associé-soussigné aujourd'hui même et un instar
avant les présentes contenant vente de fonds de
commerce par la SOCIETE HOTELIERE TOULOUSE PYR

LESQUELS, ès-qualités, comme ils agissent, :
sont présentés devant le notaire associé-soussig
l'ont requis de donner l'authenticité aux conven
tions suivantes, intervenues directement et à l'
vance entre eux, sans le concours ni la particip
tion du notaire associé-soussigné qui n'a été et
demeure que le simple rédacteur de leurs accords

CP
x

Ac

W

BAIL COMMERCIAL

Messieurs CORREGE et CATUGIER ès-qualités, donne par ces présentes, à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 modifié, pour la durée et sous les charges et conditions ci-après indiquées.

A Monsieur Patrick CHARTIER, ès-qualités, qui accepte,

Les locaux dont la désignation suit dont est propriétaire la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE BELLEVUE,

1) Dans un immeuble à usage commercial sis à TOULOUSE, 1 Quai de la Daurade et place du Pont Neuf,

- au rez-de-chaussée, un local d'environ 138 mètres carrés comprenant : une salle de bar restauration et une cuisine.

- au sous-sol, à droite en bas de l'escalier :

. au niveau du premier palier une cave à bière, desservie par un passage monte-charge,

. au niveau du deuxième palier une cave non aménagée, et un local comprenant un ancien vivier,

. à gauche, une cave.

2) Dans un immeuble à usage commercial sis à TOULOUSE, 1 place du Pont Neuf et 5 rue Lanterne, ✓

- au rez-de-chaussée, un local d'environ 150 m² une cave accès rue Lanterne d'environ 48 m² et une cave d'environ 60 m² utilisable pour l'ensemble de sa surface sur une hauteur de deux mètres quarantesous plancher et de deux mètres vingt sous poutres.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et dont il n'est pas fait une plus ample désignation à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître.

*à tel point
pour le plan
; annexes*

CP

Me

7c

CP

Me

7c

146471

TOULOUSE 31000

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux présentement loués devront servir preneur exclusivement à l'exploitation de son commerce. Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé un autre commerce que celui de bar, limon et restauration traditionnelle française, traite et vente à emporter, à l'exclusion de toute autre forme de restauration telle que fast-food, self-service, pizzeria, restauration rapide.

Conformément aux dispositions des articles suivants du décret sus-visé du 30 Septembre 1953 modifié, le preneur aura, en se conformant à la cédure et aux conditions imposées par ces textes la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus pr des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer da lieux loués une ou plusieurs activités non prévu au bail.

D U R E E

Le présent bail est conclu pour une durée d NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES qui commence à courir le 15 Septembre 1986 pour se terminer le 15 Septembre 1995 sauf la faculté de donner cong à l'expiration d'une période triennale réservée preneur et au bailleur par application et suivant les conditions des deuxième et troisième alinéas de l'article 3-1 du décret sus-visé du 30 Septembre 1953 modifié, et sauf les facultés de résiliation prévues par les textes en vigueur dérogeant au commun de ce décret.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti accepté sous les charges et conditions suivantes le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1° ETAT DES LIEUX

Il prendra les lieux dans leur état actuel, pouvoir exiger aucune réparation autre que celle qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

CP

72

He

✓

2° ENTRETIEN - REPARATIONS

Il entretiendra les lieux loués en état de réparations locatives ou de menus entretiens pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou celui de son personnel.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local. Le tout devra être maintenu constamment en état de propreté, étant précisé que toutes les réparations grosses ou menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux glaces et vitres, volets et rideaux de fermeture du local seront à sa charge exclusive, en tenant compte de l'état des lieux au jour de l'entrée en jouissance.

3° GARNISSEMENT

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

4° TRANSFORMATIONS ET CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le preneur aura à sa charge les transformations travaux d'aménagements et réparations nécessaires pour l'exécution de son métier.

Il pourra faire dans les locaux toute démolition, percement de murs ou de cloisons et tout changement de distribution et pourra toucher aux gros oeuvres avec l'autorisation expresse du bailleur à la condition qu'il ne nuise pas à la solidité de l'immeuble et qu'ils soient exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur. La marquise, élément du cachet de l'immeuble est également soumise à cette autorisation.

CP

re

He

W

JAN - 1988

Le bailleur autorise le preneur à conduire les canalisations ou réseaux nécessaires, à l'exception du gaz, à travers les caves, sous réserve de son accord de visite pour toute réparation et contrôle, le preneur souffrant dans les caves louées les travaux nécessaires au passage de tout réseau, sauf de gaz, des autres locataires de l'immeuble.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à modifier l'usage des caves pour y servir des repas si le preneur le souhaite.

Le bailleur s'engage à réaliser à ses frais travaux d'installation des conduits de ventilation climatisation et désenfumage du restaurant (hors tracteur) à restaurer les façades de l'immeuble et la marquise (en accord avec le preneur) à l'exclusion des vitrines du rez-de-chaussée concernant le restaurant.

Le bailleur s'engage également à mettre, à tout moment, à la disposition du preneur, les sur ou autorisations de percement nécessaires à la réhabilitation sur les conditions de sécurité générale conditions de sécurité de l'établissement notamment pour les risques d'incendie.

Le bailleur fait également son affaire des problèmes de gêne sonore entre le restaurant et l'hôtel situé dans le même bâtiment. Il s'engage à faire ce qui est nécessaire pour résoudre les problèmes de ce type qui empêcheraient le preneur d'obtenir les autorisations nécessaires à son commerce, et notamment l'autorisation d'ouverture de nuit. Une indemnité forfaitaire de 1.500 Frs par jour sera versée par le bailleur au preneur si une fermeture administrative survient de ce fait.

D'autre part, en cas de refus de l'autorisation de nuit provenant de l'hôtel et de ses occupants, une indemnité de 350 Frs par jour sera déduite du loyer jusqu'à son obtention. (Ces indemnités, si elles prolongeaient, seraient indexées sur l'indice IN des prix à la consommation).

CF

re

He

w

5° TRAVAUX

Le preneur souffrira l'exécution de tous travaux, de toutes réparations, reconstitutions, surélévations et travaux nécessaires et utiles que le propriétaire ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, ni interruption de paiement de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient effectués sans interruption sauf dans le cas de force majeure.

En outre, le bailleur s'engage à ce que les travaux effectués dans l'immeuble pour la transformation de l'hôtel soient terminés en même temps que ceux du restaurant, soit au plus tard le 28 Février 1987 et que, à partir du paiement effectif du loyer, les abords du local, objet des présentes, soient convenables.

6° AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail renouvelés éventuellement, la propriété de ce dernier sans indemnité.

Lors du renouvellement du bail, le bailleur s'engage à ne pas évoquer les travaux exécutés la première année du bail comme étant une modification de la chose louée.

7° JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisance aux autres occupants, notamment il devra prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an s'il y a lieu, de telle manière que leur état soit toujours conforme à leur destination et aux normes d'hygiène et de sécurité. De même, les menuiseries extérieures et glaces de l'établissement seront maintenues en bon état d

CP
re

Re

W

TOULOUSE 302

peinture et de propreté. Les trottoirs et terrasses seront maintenus dans un état parfait de propreté un lavage quotidien minimum.

8° EXPLOITATION DU COMMERCE

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer se conformant strictement aux lois, règlements etcriptions administratives pouvant s'y rapporter. réserves des autorisations administratives dont il fera son affaire, le preneur pourra y installer un étal d'écailler compatible avec le standing de l'immeuble.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant un risque ou un inconvénient quel qu'il soit, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, devant l'immeuble.

Il pourra apposer sur la façade des affiches, enseignes avec l'accord du bailleur. Celui-ci donne d'ores et déjà son accord pour la pose d'une enseigne verticale à l'emplacement de celle existante à ce jour rue de METZ au-dessus de la marquise.

Le bailleur garantit au preneur la possibilité d'exploitation de la terrasse actuelle de l'établissement, conformément à l'avertissement 86 pour l'accès des droits de voirie et une indemnité forfaitaire 250 f par jour imputable sur le loyer est d'ores et déjà prévue en cas d'interdiction ou d'impossibilité d'exploitation. Le preneur pourra exploiter le commerce objet du bail, sous le nom qu'il souhaite, y compris le nom actuel de BELLEVUE ou encore ce nom associé à tout autre.

9° IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur devra acquitter exactement les contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Les parties conviennent de se référer à l'article 38 de la loi du 1er Septembre 1948 pour déterminer les taxes, prestations, charges et fournitures, et le preneur devra le remboursement au bailleur en plus du loyer principal ci-après fixé. Ces taxes, prestations et charges seront remboursées par le paiement d'acomptes provisionnels trimestriels en même temps que chaque terme de loyer, sauf remboursement du même temps que le paiement du dernier mois.

+ pour la durée de
prestations.

CP

A

K

CP

A

✓

10° ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce, il devra également contracter toute assurance suffisante contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous les autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

11° CESSION - SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession à son successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous locataire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing-privé enregistré auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera signifiée par exploit d'huissier sans frais pour lui.

12° VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tout entrepreneur ou ouvrier pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont la sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour, de neuf heures à onze heures et de quinze heures à dix heures.

CP
re

13° REMISE DES CLES

Il rendra les clés des locaux le jour où fin son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci précéderait nonobstant tout prétendu délai de faveu d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou le acceptation par le propriétaire ne portera atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire tenu suivant la loi et les conditions du présent

14° DISPARITION

Si par cas fortuit, force majeure, ou toute tre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage sans déroger tout aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes les parties déclarent se soumettre aux lois et usages

L O Y E R

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de C QUARANTE MILLE FRANCS (140.000 Frs) payable trimestriellement et d'avance, à compter du 1er Février 1987 sont pas comprises dans le montant du loyer, les suivantes :

- eau, enlèvement des ordures ménagères, etc qui devront être payées en sus du loyer.

Re

re *Re* *w*

TOULOUSE

Tous les paiements devront être effectués en bonnes espèces de cours à Toulouse au siège social de la S.C.I. "LE BELLEVUE", ou en tout autre endroit que cette dernière indiquerait au preneur.

Une franchise de loyer est donc d'ores et déjà prévue aux présentes jusqu'au 31 Janvier 1987.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, ce dernier a versé au bailleur, en dehors-----de la comptabilité du notaire associé-soussigné, une somme de TRENTE CINQ MILLE FRANCS ----- représentant trois mois de loyers.

De laquelle somme, le bailleur donne au preneur quittance définitive et sans réserve.

DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à trois mois de loyers. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution du loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédent.

CP
re A ✓

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale, les conditions prévues par la législation en vigueur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer _____ ou _____ d'exécution

d'une seule des conditions du bail - conditions de toutes, sont de rigueur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, cont'déclaration par le bailleur de son intention d'usubénéfice de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré infructueux, le présent bail sera lié de plein droit, si bon semble au propriétaire même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, et l'exp'du preneur et de tous occupants de son chef pour avoir lieu en vertu _____,

d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Toulouse, exécutée par provision, nonobstant opposition ou appel et sans caution.

CP

AC

W

je

144450

TOULOUSE

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ;

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

T.V.A.

Les parties optent pour le paiement de la T.V.A. sur le loyer.

CP
n
Ac ✓

TOULOUSE 800

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir
~~Monsieur~~ ~~Madame~~ ~~et~~ ~~Madame~~ ~~et~~ ~~Monsieur~~ - ès-qualités, au
 de la Société qu'ils représentent,
 Et le preneur, dans les lieux loués.

DONT ACTE établi sur quatre pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties comme elles agissent et les signatures de ce ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé-soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX

Le ~~vingt~~ ~~sept~~ ~~juin~~

A TOULOUSE,

En l'office notarial sus-dénommé,

Et le notaire associé-soussigné a signé le même jour.

Approuvé deux fois
 de nos notaires

AP
 n

Notaire

Notaire

Notaire

COPIE

^{date -}
19 dec. 1996

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Jacques OLIVIE

CABINET D'EXPERTISES ET DE CONSEILS
31000 Toulouse - 53, rue des Couteliers - Tél : 05.61.55.38.38 - Télécopie : 05.61.55.38.39 - CCP Toulouse 2329-29A

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

NOM DU BAILLEUR : SCI BELLEVUE

NOM DU PRENEUR : GROUPE FLO

SITUATION : 1, quai de la Daurade,
place du Pont Neuf et 5, rue Lanternière
31000 TOULOUSE

DATE DE DEPART DU BAIL : 15 septembre 1995

DUREE DU BAIL : Neuf années

DATE D'EXPIRATION : 14 septembre 2004

DESTINATION DES LIEUX : Bar, restauration, traiteur

LOYER DE DEPART DU BAIL : 196.000,00 francs
(cent quatre vingt seize mille francs)

CE CONTRAT DE BAIL EST RATTACHE AUX DISPOSITIONS
DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953.

Jacques OLIVIE
CABINET D'EXPERTISES ET DE CONSEILS

31000 Toulouse - 53, rue des Couteliers - Tél.: 05.61.55.38.38 - Télécopie : 05.61.55.38.39 - C.C.P. Toulouse 2329-29 A

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

- Société Civile Immobilière "BELLEVUE",
société au capital de 50.000,00 F,
dont le siège social est situé à TOULOUSE (31400) -
12, rue du Gorp,
constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques
VAYSSIERE, notaire associé à TOULOUSE, en date du
12 novembre 1985,
ladite société immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de TOULOUSE sous le numéro D 334 609 328
(86 D 46),
représentée par son gérant,
Monsieur CATUGIER Jean-Philippe, Yves,
né le 30 janvier 1950 à DECAZEVILLE,
et demeurant à TOULOUSE (31400) - 12, rue du Gorp,

Ci-après désignée dans le corps des présentes par les mots
"le bailleur",

D'UNE PART

ET

- Groupe "FLO",
société anonyme au capital de 158.172.000,00 F,
dont le siège social est situé à NEUILLY SUR SEINE (92200)
157, avenue Charles de Gaulle,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de NANTERRE sous le numéro B 349 763 375,
représenté par Jean-Paul BRAYER
date et lieu de naissance 27/4/1946 à ST SYMPHORIEN
et demeurant à 17 Avenue Hoche 78110 LE VESINET

dûment habilité à l'effet des présentes
en vertu de sa Qualité de Directeur Général

Ci-après désigné dans le corps des présentes par les mots
"le preneur",

D'AUTRE PART

Bailleur et preneur déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leur bien ;
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation de biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

[Signature]

[Signature]

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Aux termes d'un acte reçu par Maître VAYSSIERE, notaire associé à TOULOUSE, en date à TOULOUSE du 27 juin 1986, enregistré à TOULOUSE, folio 57, bordereau 459 numéro 2, la SCI BELLEVUE a donné à bail à la société "FLO TOULOUSE" aux droits de laquelle se trouve actuellement le "Groupe FLO" susnommé, divers locaux dépendant d'un ensemble immobilier sis à TOULOUSE - 1, quai de la Daurade, place du Pont Neuf et 5, rue Lanterne.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 15 septembre 1986 pour se terminer le 14 septembre 1995.

Le 10 mars 1995, et par le ministère de Maîtres DELAYE-SERRES, huissiers de justice à TOULOUSE, un congé avec offre de renouvellement a été notifié à la société "FLO" pour le 14 septembre 1995.

Les parties venant de se rapprocher sur les conditions du bail à renouveler, il a été décidé de procéder à la rédaction des présentes.

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

Par les présentes, la SCI "BELLEVUE", propriétaire, représentée par son gérant, Monsieur Jean CATUGIER, fait bail et donne à loyer à la société "FLO" qui accepte, les locaux ci-après désignés dépendant de l'ensemble immobilier sis à TOULOUSE - 1, quai de la Daurade, place du Pont Neuf et 5, rue Lanterne, savoir :

1) Dans un immeuble sis à TOULOUSE - 1, quai de la Daurade et place du Pont Neuf :

*** au rez-de-chaussée :**

une brasserie de 198,56 m²,
cuisines de 75,11 m²,
débaras et locaux techniques de 5,94 m²,

l'ensemble représentant une surface utile totale de 279,61 m².

*** au sous-sol :**

-au premier niveau :

dégagement et emplacement taxiphones de 4,98 m²,
emplacement toilettes de 21,47 m²
vestiaire de 16,66 m²
et bureau de 26,81 m².

12

2

- au deuxième niveau :

réserve de 30,25 m²,
 vestiaire et sanitaires de 47,65 m²,
 dégagements de 30,30 m²,
 laboratoire de 19,37 m²,
 chambre froide de 26,50 m²,
 cave (vin, matériel et linge) de 34,76 m²,
 monte-charge, machinerie 5,85 m²,

l'ensemble du sous-sol représentant une surface utile totale de 264,60 m²,

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclarant bien les connaître pour les occuper actuellement.

DUREE

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement le 15.09.1995 (QUINZE SEPTEMBRE MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE) pour se terminer le 14.09.2004 (LE QUATORZE SEPTEMBRE DE L'AN DEUX MILLE QUATRE).

Toutefois le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale et le bailleur pourra également donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles 10.13 et 15 du décret du 30 Septembre 1953 afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par acte d'huissier six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours et le tout conformément à l'article 3.1 du décret du 30 Septembre 1953.

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 196.000,00 francs (CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE FRANCS), payable comme précédemment par trimestre et d'avance, soit avant le 5 du premier mois de chaque trimestre.

f

22

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur, en sus desdits loyers, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le preneur règlera au bailleur, en même temps que le loyer principal, sa participation aux taxes locatives, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires, tel que cela est stipulé ci-après au chapitre "Impôts et charges" littéralement reproduit.

Il est expressément stipulé que les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit choisi par lui, conformément à la loi, la simple remise d'un chèque bancaire ou chèque de virement ne pouvant pas valoir libération des débiteurs.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus est fixé pour la première période triennale seulement et sera révisé au début de chacune des deux autres périodes selon la législation en vigueur.

CHARGES ET CONDITIONS

Sauf les modifications ci-dessus énoncées, le présent renouvellement de bail est consenti et accepté aux clauses et conditions contenues dans l'acte du 27 juin 1986 (dont la reproduction est libellée ci-après) qui resteront applicables sans exception ni réserve, et que le preneur s'engage à exécuter, savoir :

"Destination des lieux :

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à l'exploitation de son commerce.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé un autre commerce que celui de bar, limonade et restauration traditionnelle française, traiteur et vente à emporter, à l'exclusion de toute autre forme de restauration telle que fast food, self service, pizzeria, restauration rapide.

Conformément aux dispositions des articles 34 et suivants du décret susvisé du 30 septembre 1953 modifié, le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur

l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

Etat des lieux :

Le preneur prendra les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Entretien - Réparation :

Il entretiendra les lieux loués en état de réparations locatives ou de menus entretiens pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou celui de son personnel.

Il aura entièrement à sa charge sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local. Le tout devra être maintenu constamment en état de propreté, étant précisé que toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux glaces et vitres, volets et rideaux de fermeture du local seront à sa charge exclusive, en tenant compte de l'état des lieux au jour de l'entrée en jouissance.

Garnissement

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations et changement de distribution

Le preneur aura à sa charge les transformations, travaux d'aménagements et réparations nécessaires pour l'exécution de son métier.

Il pourra faire dans les locaux toute démolition, percement de murs ou de cloisons et tout changement de distribution et pourra toucher aux gros oeuvres avec l'autorisation expresse du bailleur à la condition qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et qu'ils soient exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur.

La marquise, élément du cachet de l'immeuble, est également soumise à cette autorisation.

Le bailleur autorise le preneur à conduire les canalisations ou réseaux nécessaires, à l'exception du gaz, à travers les caves, sous réserve de son droit de visite pour toute réparation et contrôle, le preneur souffrant dans les caves louées les travaux nécessaires au passage de tout réseau, sauf de gaz, des autres locataires de l'immeuble.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à modifier l'usage des caves pour y servir des repas si le preneur le souhaite.

Le bailleur s'engage à réaliser à ses frais les travaux d'installation des conduits de ventilation, climatisation et désenfumage du restaurant (hors extracteur) à restaurer les façades de l'immeuble et la marquise (en accord avec le preneur) à l'exclusion des vitrines du rez-de-chaussée concernant le restaurant.

Le bailleur s'engage également à mettre, à tout moment, à la disposition du preneur, les surfaces ou autorisations de percement nécessaires à la réglementation sur les conditions de sécurité générale et conditions de sécurité de l'établissement notamment pour les risques d'incendie.

Le bailleur fait également son affaire des problèmes de gêne sonore entre le restaurant et l'hôtel situé dans le même bâtiment. Il s'engage à faire le nécessaire pour résoudre les problèmes de ce type qui empêcheraient le preneur d'obtenir les autorisations nécessaires à son commerce et notamment l'autorisation d'ouverture de nuit. Une indemnité forfaitaire de 1.500,00 F par jour sera versée par le bailleur au preneur si une fermeture administrative survenait de ce fait.

D'autre part, en cas de refus de l'autorisation de nuit provenant de l'hôtel et de ses occupants, une indemnité de 350,00 F par jour sera déduite du loyer jusqu'à son obtention (ces indemnités, si elles se prolongeaient, seraient indexées sur l'indice INSEE des prix à la consommation).

Travaux

Le preneur souffrira l'exécution de tous travaux, de toutes réparations, reconstitutions, surélévations et travaux nécessaires et utiles que le propriétaire ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, ni interruption de paiement de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait quarante jours à la condition toutefois qu'ils soient effectués sans interruption sauf dans le cas de force majeure.

En outre, le bailleur s'engage à ce que les travaux effectués dans l'immeuble pour la transformation de l'hôtel soient terminés en même temps que ceux du restaurant, soit au plus tard le 28 février 1987 et que, à partir du paiement effectif du loyer, les abords du local, objet des présentes, soient convenables.

[Signature]

[Signature]

Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail renouvelé éventuellement, la propriété de ce dernier sans indemnité.

Lors du renouvellement du bail, le bailleur s'engage à ne pas évoquer les travaux exécutés la première année du bail comme étant une modification de la chose louée.

Jouissance des lieux

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisance aux autres occupants, notamment il devra prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an s'il y a lieu, de telle manière que leur état soit toujours conforme à leur destination et aux normes d'hygiène et de sécurité. De même, les menuiseries extérieures et glaces de l'établissement seront maintenues en bon état de peinture et de propreté. Les trottoirs et terrasses seront maintenus dans un état parfait de propreté par un lavage quotidien minimum.

Exploitation du commerce

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant strictement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Sous réserves des autorisations administratives dont il fera son affaire, le preneur pourra y installer un étal d'écailler compatible avec le standing de l'immeuble.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant un risque ou un inconvénient quel qu'il soit, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, devant l'immeuble.

Il pourra apposer sur la façade des affiches ou enseignes avec l'accord du bailleur. Celui-ci donne d'ores et déjà son accord pour la pose d'une enseigne verticale à l'emplacement de celle existante à ce jour rue de Metz au-dessus de la marquise.

Le bailleur garantit au preneur pour la durée des présentes la possibilité d'exploitation de la terrasse actuelle de l'établissement, conformément à l'avertissement 86 pour l'acquit des droits de voirie et une indemnité forfaitaire de 250,00 F par jour imputable sur le loyer est d'ores et déjà prévue en cas d'interdiction ou d'impossibilité d'exploitation. Le preneur pourra exploiter le

F

2

commerce, objet du bail, sous le nom qu'il souhaite, y compris le nom actuel de BELLEVUE ou encore ce nom associé à tout autre.

Impôts et charges diverses

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Les parties conviennent de se référer à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948 pour déterminer les taxes, prestations, charges et fournitures, dont le preneur devra le remboursement au bailleur en sus du loyer principal ci-après fixé. Ces taxes, prestations et charges seront remboursées par le paiement d'acomptes provisionnels trimestriels en même temps que chaque terme de loyer, sauf remboursement du solde en même temps que le paiement du dernier mois.

Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce, il devra également contracter toute assurance suffisante contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous les autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

Cession - Sous-location

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession à un successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé enregistré auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera signifiée par exploit d'huissier sans frais pour lui.

Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tout entrepreneur ou ouvrier pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont la sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour, de neuf heures à onze heures et de quinze heures à dix huit heures.

Remise des clés

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les conditions du présent bail.

Disparition

Si par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

Obligations du bailleur, exonération de responsabilité

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc...

Lois et usages

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Dépôt de garantie

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, ce dernier a versé au bailleur en dehors de la comptabilité du notaire associé soussigné, une somme de 35.000,00 F (TRENTÉ CINQ MILLE FRANCS) représentant trois mois de loyer.

De laquelle somme, le bailleur donne au preneur quittance définitive et sans réserve.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie reste acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à trois mois de loyers. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution de loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédent.

Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, conditions qui, toutes, sont de rigueur, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande

[Signature]

[Signature]

Instance de TOULOUSE, exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel et sans caution.

FRAIS

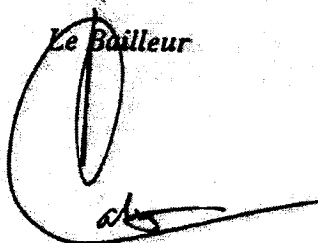
Les frais et honoraires des présentes, droits de timbres et d'enregistrement ainsi que tous doubles, droits ou amendes s'il y a lieu, seront à la charge et sous la responsabilité du preneur.

ELECTION DE DOMICILE

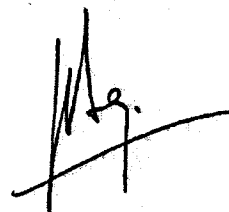
Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur en sa demeure.

Fait à TOULOUSE, le 19/12/1996

Le Bailleur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'O' followed by a horizontal line.

Le Preneur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.

date = 13 mai 2005

➤ RENOUELEMENT BAIL COMMERCIAL <

ENTRE LES SOUSSIGNES:

La Société Civile Immobilière « BELLEVUE » société au capital de 7622.45 € dont le siège social est situé 46 rue des Amidonniers 31000 Toulouse immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro D 334 609 328 (86 D 46) représentée par son gérant Monsieur CATUGIER Jean Philippe, Yves né le 30 janvier 1950 à DECAZEVILLE et demeurant 46 rue des Amidonniers 31000 Toulouse.

ci-après dénommée aux présentes "LE BAILLEUR"

ET

D'UNE PART,

Groupe FLO, société anonyme au capital de 38.592.576 € dont le siège social est situé Tour Manhattan - 5/6 Place de l'Iris - 92095 Paris La Défense cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 349 763 375 et représentée par Monsieur D. GIRAUDIER, Président du Directoire, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée aux présentes "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

Préalablement aux conventions qui vont suivre, il est exposé que le PRENEUR est titulaire d'un bail qui lui a été consenti en date du 15 septembre 1986 renouvelé le 15 septembre 1995. Le bail étant arrivé à échéance le 14/09/2004 les parties se sont rapprochées pour conclure un renouvellement de bail, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

RENOUELEMENT

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

LE BAILLEUR fait bail et donne à loyer au Groupe « FLO » qui accepte, les lieux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis à Toulouse (31000) 1 quai de la Daurade et place du Pont Neuf.

DESIGNATION

- Au rez de chaussée : une brasserie de 198.56 m², cuisines de 75.11 m² et débarras et locaux techniques de 5.94m². L'ensemble représentant une surface utile globale de 279.61 m².
- Au sous sol :
 - au premier niveau : dégagement et emplacement taxiphones de 4.98m², emplacement toilette de 21.47 m², vestiaire de 16.66m² et bureau de 26.81m².
 - au deuxième niveau : réserve de 30.25m², vestiaire et sanitaires de 47.65 m², dégagements de 30.30m², laboratoire de 19.37m², chambre froide de 26.50 m², cave (vin, matériel et linge) de 34.76m², monte-charge, machinerie 5.85m².

L'ensemble du sous sol représentant une surface utile totale de 264.60 m².

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir déjà occupés en vertu d'un précédent bail et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 15 septembre 2004 pour se terminer le 14 septembre 2013.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le bailleur pourra également donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles 10. 13 et 15 du décret du 30 septembre 1953 afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de surélever ou d'exécuter des travaux prescrit ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans l'un et l'autre cas, la partie qui voudra mettre fin au bail devra en donner avis par acte d'huissier six mois au moins avant l'expiration de la période triennale en cours et le tout conformément à l'article 3.1 du décret du 30 septembre 1953.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 42.000,00 Euros (QUARANTE DEUX MILLE EUROS) que le PRENEUR s'oblige à payer par trimestre d'avance, soit avant le 05 du premier mois de chaque trimestre. Le paiement aura lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit choisi par lui, la simple remise d'un chèque bancaire ou chèque de virement ne pouvant pas valoir libération des débiteurs.

Le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur, en sus desdits loyers, le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ou de tout autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

REVISION DE LOYER

Ce loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes, dans les conditions prévues par la législation en vigueur. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite.

DESTINATION DES LIEUX

Les locaux loués devront servir au preneur exclusivement à l'exploitation de son commerce.

Ils ne pourront pas être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé un autre commerce que celui de bar, limonade et restauration traditionnelle française, traiteur et vente à emporter, à l'exclusion de toute autre forme de restauration telle que fast food, self service, pizzeria restauration rapide.

CHARGES ET CONDITIONS

Sauf les modifications ci-dessus énoncées, le présent renouvellement de bail est consenti et accepté aux clauses et conditions contenues dans l'acte du 27 Juin 1986 (dont la reproduction est libellée ci-après) qui resteront applicables sans exception ni réserve, et que le preneur s'engage à exécuter, à savoir :

1/ Destination des lieux

Les locaux présentement loués devront servir au preneur exclusivement à l'exploitation de son commerce.

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé un autre commerce que celui de bar, limonade et restauration traditionnelle française, traiteur et vente à emporter, à l'exclusion de toute autre forme de restauration telle que fast food, self service, pizzeria, restauration rapide.

Conformément aux dispositions des articles 34 et suivants du décret susvisé du 30 septembre 1953 modifié, le preneur aura, en se conformant à la procédure et aux conditions imposées par ces textes, la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail.

2/ Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

3/ Entretien - Réparation

Il entretiendra les lieux loués en état de réparations locatives ou de menus entretiens pendant toute la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou celui de

son personnel.

Il aura entièrement à sa charge sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local. Le tout devra être maintenu constamment en état de propreté, étant précisé que toutes les réparations grosses ou menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux glaces et vitres, volets et rideaux de fermeture du local seront à sa charge exclusive, en tenant compte de l'état des lieux au jour de l'entrée en jouissance.

4 / Garnissement

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

5/ Transformations et changement de distribution

Le preneur aura à sa charge les transformations, travaux d'aménagements et réparations nécessaires pour l'exécution de son métier.

Il pourra faire dans les locaux toute démolition, percement de murs ou de cloisons et tout changement de distribution et pourra toucher aux gros œuvres avec l'autorisation expresse du bailleur à la condition qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et qu'ils soient exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur.

La marquise, élément du cachet de l'immeuble, est également soumise à cette autorisation.

Le bailleur, autorise le preneur à conduire les canalisations ou réseaux nécessaires, à l'exception du gaz, à travers les caves, sous réserve de son droit de visite pour toute réparation et contrôle, le preneur souffrant dans les caves, des autres locataires de l'immeuble.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à modifier l'usage des caves pour y servir des repas si le preneur le souhaite.

Le bailleur s'engage également à mettre, à tout moment, à la disposition du preneur, les surfaces ou autorisations de percement nécessaires à la réglementation sur les conditions de sécurité générale et conditions de sécurité de l'établissement et notamment pour les risques d'incendie.

Le bailleur fait également son affaire des problèmes de gêne sonore entre le restaurant et l'hôtel situé dans le même bâtiment. Il s'engage à faire le nécessaire pour résoudre les problèmes de ce type qui empêcheraient le preneur d'obtenir les autorisations nécessaires à son commerce et notamment l'autorisation d'ouverture de nuit. Une indemnité forfaitaire de 228.65 Euros par jour sera versée par le bailleur au preneur si une fermeture administrative survient de ce fait.

D'autre part, en cas de refus de l'autorisation de nuit provenant de l'hôtel et de ses occupants, une indemnité de 53.00 euros par jour sera déduite du loyer jusqu'à son obtention (ces indemnités, si elles se prolongeaient, seraient indexées sur l'indice INSEE des prix à la consommation).

6/ Travaux

Le preneur souffrira l'exécution de tous travaux, de toutes réparations, reconstitutions, surélévations et travaux nécessaires et utiles que le propriétaire ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, ni interruption de paiement de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait quarante jours à la condition toutefois qu'ils soient effectués sans interruption sauf dans le cas de force majeure.

En outre, le bailleur s'engage à ce que les travaux effectués dans l'immeuble pour la transformation de l'hôtel soient terminés en même temps que ceux du restaurant soit au plus tard le 28 Février 1987 et que, à partir du paiement effectif du loyer, les abords du local, objet des présentes, soient convenables.

7/ Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail renouvelé éventuellement, a propriété de ce dernier sans indemnité.

Lors du renouvellement du bail, le bailleur s'engage à ne pas évoquer les travaux exécutés la première année du bail comme étant une modification de la chose louée.

8/ Jouissance des lieux

le preneur pourra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisance aux autres occupants, notamment il devra prendre toutes les précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an s'il y a lieu, de telle manière que leur état soit toujours conforme à leur destination et aux normes d'hygiène et de sécurité. De même, les menuiseries extérieures et glaces de l'établissement seront maintenues en bon état de peinture et propreté. Les trottoirs et terrasses seront maintenus dans un état parfait de propreté par un lavage quotidien minimum.

9/ Exploitation du commerce

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en se conformant strictement aux lois ; règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Sous réserves des autorisations administratives dont il fera son affaire, le preneur pourra y installer un étal d'écailler compatible avec le standing de l'immeuble.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant un risque ou un inconvénient quel qu'il soit, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, devant l'immeuble.

Il pourra apposer sur la façade des affiches ou enseignes avec l'accord du bailleur. Celui-ci

donne d'ores et déjà son accord pour la pose d'une enseigne verticale à l'emplacement de celle existante à ce jour rue de Metz au-dessus de la marquise.

Le bailleur garantit au preneur pour la durée des présentes la possibilité d'exploitation de la terrasse actuelle de l'établissement, conformément à l'avertissement 86 pour l'acquit des droits de voirie et une indemnité forfaitaire de 38.00 euros par jour imputable sur le loyer et déjà prévue en cas d'interdiction ou d'impossibilité d'exploitation. Le preneur pourra exploiter le commerce, objet du bail, sous le nom qu'il souhaite, y compris le nom actuel de BELLEVUE ou encore ce nom associé à tout autre.

10/ Impôts et charges diverses

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Les parties conviennent de se référer à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948 pour déterminer les taxes, prestations, charges et fournitures, dont le preneur devra le remboursement au bailleur en sus du loyer principal ci-après fixé. Ces taxes, prestations et charges seront remboursées par le paiement d'acomptes provisionnels trimestriels en même temps que chaque terme de loyer, sauf remboursement du solde en même temps que le paiement du dernier mois.

11/ Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce, il devra également contracter toute assurance suffisante contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous les autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

12/ Cession - Sous-location

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession à un successeur dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui-ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé enregistré auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera signifiée par exploit d'huissier sans frais sur lui.

13/ Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tout entrepreneur ou ouvrier pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont la sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer, quatre heures par jour, de neuf heures à onze heures et de quinze heures à dix huit heures.

14/ Remise des clés

Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les conditions du présent bail.

15/ Disparition

Si par cas fortuit, force majeure, ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

16/ Obligations du bailleur, exonération de responsabilité

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas, où par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.....

17/ Lois et usages

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

18/ Dépôt de garantie

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature du présent bail à la charge du preneur, ce dernier a versé au bailleur, en dehors de la comptabilité du notaire associé soussigné, une somme représentant 3 mois de loyer. Il reconnaît avoir versé au titre de complément du dépôt de garantie, la somme de 5019.15 euros (CINQ MILLE CENT DIX NEUF EUROS ET QUINZE CENTIMES D'EUROS) afin de former avec la somme de 5.480,85 (CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT CINQ CENTIMES) d'ores et déjà entre les mains du Bailleur, la somme totale de 10.500 Euros (DIX MILLE CINQ CENTS EUROS).

De laquelle somme, le bailleur donne au preneur quittance définitive et sans réserve.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et de toutes les indemnités de quelque nature

qu'elles soient que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle est remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce versement de garantie reste acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à trois mois de loyers. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution de loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédent.

19/ Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ces ayants-cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CLAUSE RESOLUTOIRE:

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail et UN MOIS après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour, si besoin était, contraindre le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, et ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures. Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives sous réserve de tous autres droits et actions.

En cas de décès du PRENEUR, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

DEPOT DE GARANTIE:

Le PRENEUR verse au BAILLEUR, à la signature des présentes, au titre de complément du dépôt de garantie, la somme de 5019.15 euros afin de former avec la somme de 5.480,85 d'ores et déjà entre les mains du Bailleur, la somme totale de 10.500 Euros (DIX MILLE CINQ CENTS EUROS).

De laquelle somme, le bailleur donne au preneur quittance définitive et sans réserve.

Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance et qui lui sera restituée en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au BAILLEUR.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

FRAIS:

Tous les frais, droits de timbres et d'enregistrement, honoraires des présentes et de tous les avenants postérieurs seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Les frais relatifs à la réalisation de ce renouvellement s'élèvent à 2.268 € TTC.

ELECTION DE DOMICILE:

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir : le BAILLEUR en sa demeure, le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à TOULOUSE, le 13 mai 2005.

LE PRENEUR

Mots rayés nuls:

Lignes rayées nulles:

LE BAILLEUR

Le gérant de la Snc "Belleme"

Etat d'endettement > Débiteurs

DÉBITEURS

Imprimer

GROUPE FLO

349 763 375

R.C.S. NANTERRE

Adresse : - TOUR MANHATTAN 5-6 Place DE L'IRIS 92400 COURBEVOIE
Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE

En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHIER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	01/07/2014	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	01/07/2014	-
Protêts	Néant	01/07/2014	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	01/07/2014	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	1	01/07/2014	120 000 000,00 €
Masquer le détail			

Inscription du 18 octobre 2012 Numéro 1183

Montant de la créance : 120 000 000,00 EUR
Fonds de : Prise d'intérêts et de participation dans toutes entreprises exi
En date du : 11 octobre 2012
Au profit de : BNP PARIBAS (L' AGENT DES SURETES)
16 BLD DES ITALIENS 75009 PARIS
Election de domicile :
EN L' AGENCE DE LA BNP PARIBAS : 65 RUE DES TROIS FONTANOT 92000 NANTERRE. NANTISSEMENT
EN 1ER RANG

Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	01/07/2014	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	01/07/2014	-

Déclarations de créances	Néant	01/07/2014	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	01/07/2014	-
Publicité de contrats de location	Néant	01/07/2014	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	01/07/2014	-
Gage des stocks	Néant	01/07/2014	-
Warrants	Néant	01/07/2014	-
Prêts et délais	Néant	01/07/2014	-
Biens inaliénables	Néant	01/07/2014	-

Etat d'endettement > Débiteurs

DÉBITEURS

Imprimer

GROUPE FLO

349 763 375
R.C.S. TOULOUSE

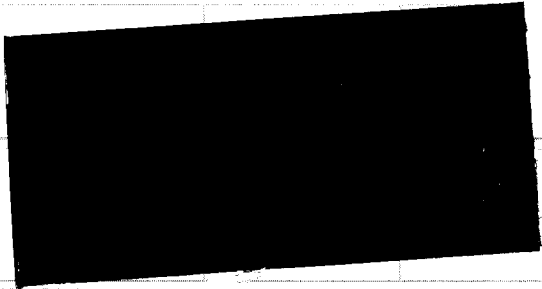
Adresse : 1 BIS BIS BD DE STRASBOURG 31000 TOULOUSE
Greffe du Tribunal de Commerce de TOULOUSE

En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHIER À JOUR AU	SOMMES CONSERVEES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	01/07/2014	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	01/07/2014	-
Protêts	Néant	01/07/2014	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	02/07/2014	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	1	01/07/2014	1 276 600,00 €
Masquer le détail			

Inscription du 7 octobre 2004 Numéro 1125

Montant de la créance : 1 276 600,00 EUR
Acte : Acte sous-seing privé
En date du : 22 septembre 2004
Au profit de : RECEVEUR DES IMPOTS DE NANTERRE
26 AV DES CHAMPS PIERREUX NANTERRE 92022
RECEVEUR DES IMPOTS DE PARIS
9 R Du Docteur Lancereaux
75008 PARIS
TRESORIER DE NEUILLY SUR SEINE
3 R BOUTARD
92521 NEUILLY SUR SEINE
TRESORIER DE PARIS
150 AV du Maine
75675 PARIS
Election de domicile : URSSAF 22 R LOUIS DEMOUILLES A TOULOUSE 31000
Biens nantis : RESTAURATION TRADITIONNELLE

Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	01/07/2014	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	01/07/2014	-
Déclarations de créances	Néant	01/07/2014	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	01/07/2014	-
Publicité de contrats de location	Néant	01/07/2014	-
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	01/07/2014	-
Gage des stocks			-
Warrants			-
Prêts et délais	Néant	01/07/2014	-
Biens inaliénables	Néant	01/07/2014	-