



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 23966



CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF
PAR
GROUPE FLO SA
A
L'EXCELSIOR SARL

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 L'EXCELSIOR SARL**

société à responsabilité limitée au capital de 6.001.000 €, 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 501 675 417,

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

ci-après dénommée "**L'EXCELSIOR 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 NANCY (54000) - 50 rue Henri Poincaré et 1 rue Mazagran.

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 Eric GERARD 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 6.001.000 € et divisé en 600.100 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 L'EXCELSIOR dans les locaux situés à NANCY (54000) - 50 rue Henri Poincaré et 1 rue Mazagran.

- 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 L'EXCELSIOR 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 Eric GERARD, ès-qualités,

une universalité de biens composée des immobilisations incorporelles et financières du fonds de commerce de brasserie-restauration exploitée sous l'enseigne L'EXCELSIOR et du bail commercial correspondant portant sur les locaux situés à NANCY (54000) - 50 rue Henri Poincaré et 1 rue Mazagran (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 NANCY (54000) - 50 rue Henri Poincaré et 1 rue Mazagran,
- l'enseigne L'EXCELSIOR, 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 **12.413.428 €**

Immobilisations financières

Le dépôt de garantie se rattachant au bail commercial transmis
qui s'élève à un montant estimé de **62.013 €**

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 **12.475.441 €**

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 résiliée 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 **12.475.441 €**

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 DOUZE MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE ET UN EUROS (12.475.441 €), 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 12.475.441 €, un ajustement sera effectué ainsi qu'il suit :

- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation est inférieur à 12.475.441 €, 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 12.475.441 €, 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 NANCY lors d'une opération de fusion-absorption de la société FLO NANCY par la société GROUPE FLO SA. L'ensemble des éléments incorporels avait été évalué à 6.827.354,39 francs (soit 1.040.823,47 €) et les matières premières avaient été évaluées à 328.941,76 francs (soit 50.146,85 €).

Par la suite, le fonds de commerce a été confié en location-gérance à la société L'EXCELSIOR 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. CONDITION SUSPENSIVE

La présente opération d'apport est consentie et acceptée par les parties sous la condition suspensive suivante stipulée au profit de chacune des parties à l'opération :

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.

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 12.475.441 €, il sera attribué au profit de la Société Apporteuse, 1.231.352 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 12.313.520 € assortie d'une prime d'apport de 161.921 €.

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 1.231.352 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.

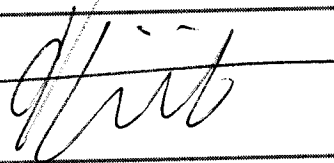
En outre, domicile est élu pour toutes oppositions au siège social de la Société Bénéficiaire des apports.

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 L'EXCELSIOR SARL
Eric GERARD



LISTE DES ANNEXES

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

Annexe I
Copie du bail commercial transmis

date = 23/12/1986

Le 29 Décembre 1986

BAIL COMMERCIAL

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY /
FLO - NANCY

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

CABINET
CHEVALIER-CASSAGNE S.A.
Conseil Juridique et Fiscal

29 DEC. 1986

20, rue Laffitte - PARIS-9ème
Téléphone : 770.83.09

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION N° 21
DU 19 JANVIER 1984

La " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY " Société Civile au capital de 100.000 Francs, dont le siège est à NANCY (Meurthe-et-Moselle) Rue Mazagran n° 1,

- Ladite Société constituée suivant acte sous seing privé en date à PARIS d 7 Décembre 1986, qui sera enregistré et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY, en temps de droit.

- Et, représentée par ses deux seuls associés, Monsieur Jean Paul BUCHER et Madame Andrée Marie BESSE, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (7ème) Rue Fabert n° 2,

Ci-après dénommée " LE BAILLEUR "

D'UNE PART.-

Et, la Société " FLO - NANCY " Société Anonyme en formation au capital de 250.000 Francs, dont le siège est à NANCY (Meurthe-et-Moselle), Rue Henri Poincaré n° 50

- Ladite Société constituée suivant acte sous seing privé en date à NANCY 5 Décembre 1986, qui sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY, en temps de droit.

- Et, représentée par Monsieur Jean Paul BUCHER, Président du Conseil d'Administration, dûment habilité aux présentes aux termes d'un Procès-verbal du Conseil d'Administration en date du 19 Décembre 1986.

Ci-après dénommée " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY FAIT BAIL par les présentes ET DONNE A LOYER, A la Société " FLO - NANCY ", ce qui est accepté pour elle par Monsieur BUCHER es-qualités, pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF ANNEES entières et consécutives qui commenceront à courir le premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, pour finir à pareille époque des années mil neuf cent quatre-vingt-dix, mil neuf cent quatre-vingt-treize ou mil neuf cent quatre-vingt-seize, à la volonté

du preneur seul, à charge par lui s'il entend faire cesser le présent bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales, de prévenir le bailleur de son intention par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance,

Les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à NANCY (Meurthe-et-Moselle) Rue Mazagran n° 1, à l'angle de la rue Henri Poincaré n° 50, lesdits locaux appartenant à la " S.C.I. MAZAGRAN-NANCY ", savoir :

DESIGNATION

Au rez-de-chaussée :

1° - Le lot n° 107 : Bâtiment A et B

- Une grande salle à l'angle de la rue Mazagran et de la rue Henri Poincaré, classée monument historique.
- Une cuisine donnant dans la cour de l'immeuble.
- Un hall donnant sur la rue Henri Poincaré, duquel part un escalier donnant accès au sous-sol.
- Deux salons, le premier donnant sur la rue Henri Poincaré, et le second à la suite.
- Trois pièces à usage de bureau et de réserve.

2° - Le lot n° 113 : Bâtiment D

- Une sortie de secours sur la rue Stanislas, communiquant avec le lot 105 situé au sous-sol.

Au sous-sol :

Auquel on accède par l'escalier de l'immeuble, une issue de secours et l'escalier partant du hall.

1° - Le lot n° 101 : Bâtiment 1 et B

- Sanitaires composés de W.C. Hommes et W.C. Femmes
- Une chaufferie
- Cinq caves
- Un caveau
- Une chambre froide.

2° - Le lot n° 105 : Bâtiment B, C et D

- Une sortie de secours donnant accès au rez-de-chaussée et communiquant avec le lot n° 113.

3° - Le lot n° 136 : Bâtiment B et D

- Une issue de secours située au sous-sol, qui bénéficie d'une servitude de passage sur les lots n° 110 et 135.

Au premier étage :

Lot n° 120 : Bâtiment C et D

Auquel on accède par l'escalier de l'immeuble et par l'escalier partant d'une des pièces à usage de bureau du rez-de-chaussée :

- Un appartement de trois pièces.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

CABINET
CHEVALIER-CASSAGNE S.A.
Conseil Juridique et Fiscal

29 DEC. 1986

20, rue Laffitte - PARIS-9ème
Téléphone : 770.83.09

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION N° 21
DU 19 JANVIER 1984

Il est ici précisé que l'immeuble dont dépendent les locaux sus-indiqués a fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître Jean-Jacques FERRY, Notaire à NANCY, le 12 Février 1982 ; lesquels locaux représentent les lots numéros 101 - 105 - 107 - 113 - 120 et 136 dudit règlement et les 1632/dix millièmes des parties communes.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après que le preneur s'oblige à exécuter exactement, sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, savoir :

1° - Etat des lieux

De prendre les lieux loués dans leur état actuel tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant entièrement à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance.

2° - Occupation des lieux

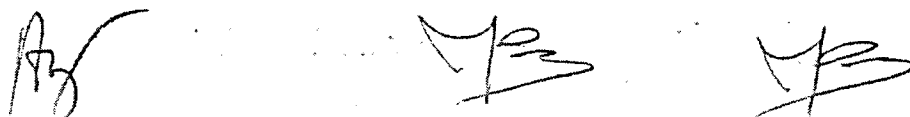
De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles, matériel et marchandises de valeur et en quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail, et de tenir toujours les locaux loués ouverts et achalandés, sauf les périodes de fermeture hebdomadaire ou annuelle.

3° - Entretien - réparations

D'entretenir lesdits lieux en bon état de toutes réparations quelle qu'en soit la nature, y compris pour sa quote-part de millièmes les grosses réparations prévues par l'Article 606 du Code Civil.

Le preneur devra entretenir en bon état de fonctionnement, réparation et entretien, les devantures et ferrures de la boutique et des locaux, portes, fenêtres ou vasistas, volets, parquets et carrelages avec les revêtements de sols, etc ... et assumer à ses frais, si besoin est, la réfection ou remplacement.

De faire son affaire personnelle de l'entretien des réparations et même du remplacement de tous les éléments d'équipement et notamment les conduits de ventilation extérieurs s'il en existe, les canalisations d'eau, gaz et électricité, appareils de W.C., robinetterie, serrures, peintures, tentures, menuiserie, appareillage électrique, et ainsi que l'installation de chauffage central desservant les lieux loués.



4° - Travaux d'aménagement et de transformation

De ne faire aucun changement de distribution, travaux de percement ou de démolition, ni d'une façon générale aucuns travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. En cas d'autorisation desdits travaux, ceux-ci seront effectués sous la surveillance de l'Architecte du bailleur ou de la copropriété dont les honoraires seront acquittés par le preneur.

Etant ici précisé que les locaux du rez-de-chaussée étant classés monuments historiques, tous travaux de transformation ne pourront avoir lieu qu'avec l'accord préalable de l'Administration des Beaux Arts dont le preneur fera son affaire personnelle et devront être exécutés par le preneur à ses frais, selon les directives de l'autorité de tutelle.

En outre, toutes les améliorations, embellissements ou additions de constructions effectués par le preneur resteront en fin de bail la propriété du bailleur sans indemnité.

Le preneur est autorisé à installer des enseignes mais dans les limites permises par les stipulations particulières du règlement de copropriété (Chapitre VII - ARTICLE 28, 15).

De ne pouvoir faire sans l'accord du bailleur aucune installation de panneaux publicitaires ou autres enseignes sur les murs ou la toiture de l'immeuble.

5° - Destination des lieux loués

De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les commerces de CAFE - BRASSERIE - RESTAURANT, à l'exclusion de tous autres commerces.

Le preneur devra se conformer à toutes les prescriptions des services administratifs et faire exécuter à ses frais tous travaux nécessités par l'exploitation de son commerce, de façon que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

6° - Conditions générales de jouissance

De jouir des lieux loués en bon père de famille dans la limite et en conformité des stipulations du présent bail.

De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, celui de ses clients ou des gens à son service et de ne causer aucune nuisance du fait de l'exploitation de son commerce.

De laisser visiter les lieux loués pour constater leur état d'entretien ; de souffrir sans indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé, tous les travaux que le bailleur ou le syndic de la copropriété jugeraient utile de faire effectuer, et laisser de même libre accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'effectuer ces travaux, même si la durée de ceux-ci excédait quarante jours à la condition qu'ils soient effectués activement et sans aucune interruption, sauf cas de force majeure.

Les frais de dépose si besoin est et de repose des enseignes commerciales du preneur à l'occasion du ravalement de l'immeuble seront à la charge de ce dernier

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment de se conformer à tous règlements ou normes prévus par les Services d'Hygiène ou de Sécurité et de faire son affaire personnelle de l'exécution à ses frais de tous travaux de mise en conformité, le tout de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

De faire ramoner à ses frais, autant de fois qu'il sera nécessaire ou que les règlements l'exigeront, les cheminées, chaudière et fourneaux et d'en justifier à première réquisition du bailleur.

De ne pouvoir déposer quoi que ce soit, ni faire aucun déballage ou emballage dans la cour, les passages, vestibules et escaliers communs qui ne devront au surplus jamais être encombrés.

De laisser visiter en cas de vente des lieux loués tous les jours de 15 heures à 18 heures, sauf la période de fermeture annuelle ou hebdomadaire, à charge par le bailleur de prévenir vingt-quatre heures à l'avance

7° - Cession - sous-location

De ne pouvoir sous-louer tout ou partie des lieux présentement loués.

De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est en totalité à un successeur dans son commerce, à charge par lui de rester garant et répondant solidaire de tous cessionnaires successifs.

Le preneur aura toutefois la faculté de mettre son fonds de commerce en location-gérance, sous son entière responsabilité et dans ce cas conformément aux dispositions légales en vigueur.

En outre, toute cession de bail ne pourra avoir lieu qu'en présence du bailleur ou lui dûment appelé et un exemplaire enregistré de l'acte de cession de bail devra lui être remis gratuitement dans le délai d'un mois de la date de cession.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination de la gérance de la Société preneuse, devra être notifiée au bailleur dans les deux mois de la décision entraînant ladite modification avec remise d'un Journal Publicateur.

8° - Impôts et charges

De payer les contributions personnelles, taxes d'habitation et professionnelle, taxes de toute nature lui concernant particulièrement ou relatives à son commerce auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis

CABINET
CHEVALIER-CASSAGNE S.A.
Conseil Juridique et Fiscal

29 DEC. 1936

20, rue Laffitte - PARIS-9^{ème}
Téléphone : 770.83.09

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION N° 21
DU 19 JANVIER 1984

AB

De rembourser au bailleur telle qu'elle résulte de l'établissement des comptes qui en seront faits par le syndic de l'immeuble et des pièces justificatives, les quote-part :

a) des taxes locatives, taxes et impôts fonciers et toutes augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires de la nature et sous quelque dénomination que ce puisse être ;

b) de toutes les charges de copropriété concernant les lots présentement loués, y compris les honoraires du syndic, et celles afférentes aux travaux prévus par l'Article 606 du Code Civil.

Ces charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que chaque terme de loyer et calculée en fonction des dépenses supportées au cours de la période précédente, l'apurement des comptes ayant lieu annuellement ou trimestriellement selon l'envoi des relevés du syndic.

De payer également au bailleur, soit à chaque terme par provision, soit après règlement à l'administrateur au choix du bailleur, le droit de bail et s'il y a lieu la totalité de la taxe additionnelle au droit de bail, sans déduction au loyer de la taxe à la valeur ajoutée.

Il est en effet prévu que le bailleur se réserve expressément la faculté d'opter pour l'assujettissement du loyer à la taxe à la valeur ajoutée, conformément à l'Article 260-1 du Code Général des Impôts auquel cas le preneur s'oblige à régler au bailleur le montant de ladite taxe à chaque terme de loyer.

De payer directement aux compagnies intéressées le coût de sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que les frais de relevé et de location des compteurs, l'entretien et le remplacement s'il y a lieu de ceux-ci étant au surplus à la charge du preneur.

Il est entendu qu'il ne pourra être fait aucune réclamation pour l'interruption dans les services ci-dessus provenant soit du fait des administrations qui en disposent soit des travaux de réparation, soit des gelées.

9° - Assurances

De faire assurer à ses frais contre l'incendie et l'explosion du gaz ou de l'électricité, ses marchandises, matériel et mobilier, les risques locatifs, le recours des voisins ainsi que la responsabilité civile et le dégât d'eaux par une Compagnie notoirement solvable, ayant son siège en FRANCE et de justifier à toute réquisition de l'acquit des primes et cotisations.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou sur-primes d'assurances qui viendraient à être réclamées du fait de la nature du commerce exercé ou des marchandises entreposées.

Les présentes vaudront transfert au profit du bailleur à concurrence des sommes dues à ce dernier des indemnités qui seraient allouées au preneur.

10° - Renonciation à recours

De ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer au cas où l'immeuble viendrait à être exproprié, démoli ou diminué pour quelque cause que ce soit, sauf le recours du preneur contre l'Administration compétente.

En aucun cas, le bailleur ne sera responsable des vols, accidents, dégâts ou détériorations, ou des actes délictueux qui pourraient avoir lieu chez la locataire qui ne pourra de ce fait réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au bailleur.

De renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

a) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au gardien.

b) En cas de troubles apportés à la jouissance du fait des travaux de voirie ou par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire.

c) En cas d'humidité, fuites, infiltrations, dégât des eaux, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le preneur, sauf le cas d'inexécution des obligations incombant à la copropriété.

d) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égoûts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

De prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous sinistres qui pourraient se produire dans les lieux loués mettant en cause les obligations du bailleur sous peine d'être pécuniairement responsable des conséquences de ces sinistres. Il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Les polices d'assurances souscrites par le preneur devront comporter une clause de non-recours de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à l'occasion des sinistres pouvant survenir pour les causes sus-énoncées.

11° - Solidarité - indivisibilité

En cas de décès du preneur, s'il est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et ayants-droit, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des clauses du présent bail. Les formalités de signification à faire aux héritiers et représentants, conformément à l'Article 877 du Code Civil, seront à la charge de ces derniers.

12° - Règlement de copropriété

En outre, le preneur s'oblige, à peine de nullité,

AB

JB

JB

CABINET
CHEVALIER-CASSAGNE S.A.
Conseil Juridique et Fiscal

29 DEC. 1986

20, rue Laffitte - PARIS-9ème
Téléphone : 770.83.09

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION N° 21
DU 19 JANVIER 1984

dommages et intérêts et même résiliation du présent bail, à se conformer en ce qui le concerne aux lieux et place du bailleur aux charges et conditions du règlement de copropriété sus-énoncé, dont il reconnaît avoir pris connaissance et avoir reçu un extrait.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DEUX CENT MILLE FRANCS en principal, outre le remboursement des charges prévues à l'article 8 sus-énoncé, lesquels loyers et charges Monsieur ~~BUCHER~~ ^{BUCHER} s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire et à son domicile, en quatre termes et paiements égaux, aux époques ordinaires de l'année et à terme échu, pour le premier paiement être effectué le premier avril mil neuf cent quatre-vingt-sept, le deuxième le premier juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, et ainsi continuer de terme en terme jusqu'à l'expiration du présent bail.

En outre, dans le cas de retard dans le paiement du loyer, des charges ou accessoires et après envoi d'une lettre recommandée, il sera dû au bailleur, dès notification d'un commandement de payer, une indemnité forfaitaire irréductible de DIX POUR CENT des sommes dues, indépendamment du remboursement au bailleur de tous les frais, droits et honoraires d'huissier déboursés par lui pour le recouvrement de tous loyers et charges non réglés à l'échéance.

REVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisable à la demande de l'une ou l'autre des parties à l'expiration de chaque période triennale conformément à la législation en vigueur.

Un avenant sera établi par le Conseil du bailleur aux frais de la société locataire constatant la variation du loyer et le rajustement du dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle dudit bail, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges, frais ou accessoires à l'échéance ou d'inexécution d'une seule de ses clauses et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en Justice.

Le bailleur reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion de la locataire

prononcée par une simple ordonnance de référé.

Dans ce cas, la somme versée à la propriétaire à titre de dépôt de garantie, demeurera acquise à cette dernière 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 et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

CABINET
CHAMBER-CASSAGNE S.A.
Conseil Juridique et Fiscal

29 DEC. 1936

20, rue Laflitte - PARIS-9^{ème}
Téléphone : 770.83.09

DEPOT DE GARANTIE

DROIT DE TIMBRE
PAYÉ SUR ÉTAT
AUTORISATION N° 21
DU 19 JANVIER 1984

A titre de garantie de l'entière exécution du présent bail, du paiement des charges et du loyer ci-dessus stipulés, la Société " FLO - NANCY " a présentement remis à la " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN - NANCY " ainsi que Monsieur et Madame BUCHER, les-qualités le reconnaissent et lui en donnent bonne et valable quittance, la somme de CENT MILLE FRANCS, équivalant à six mois de loyer.

Cette somme non productive d'intérêts sera rajustée en cas de modification du loyer ci-dessus de façon à toujours représenter six mois de loyer, et elle sera restituée au preneur en fin de jouissance, défalcation faite de toutes sommes qui pourraient être dues pour loyers courus ou à courir, réparations locatives ou pour toute autre cause.

Elle est remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et des avenants à intervenir seront supportés par la Société " FLO - NANCY ", ainsi que Monsieur BUCHER, les-qualités l'y oblige.

Les parties requièrent l'enregistrement du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, la Société bailleresse au domicile de ses représentants, la Société preneuse dans les lieux loués.

Le présent acte fait à Paris
Le vingt-neuf Décembre.
Mil neuf cent quatre-vingt-six,

Et établi sur neuf pages numérotées de 1 à 9,

en trois exemplaires, contient *aucun* — renvoi approuvé
aucun — barre tirée dans les blancs, et rayés comme
nuls : *aucun* — ligne, *aucun* — chiffre et *aucun* —
mot .

Pour la Société " FLO - NANCY "

Monsieur Jean Paul BUCHER

et approuvé
[Signature]

Pour la " SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY "

Monsieur BUCHER

Madame BUCHER

et approuvé
[Signature]

et approuvé
[Signature]

ENREGISTRÉ A NANCY NORD-EST

9 JAN. 1987

Le 60 Bord. 8/5

Fol.

Reçu droit fixe:

Le Receveur Principal

[Signature]

date =
18/12/96

CABINET CASSAGNE G.I.

RECETTE PRINCIPALE DES IMPOTS
PAIRS 18200 - PORTE DAUPHINE
VUEZ POUR TIMBRE ET ENREGISTRÉ
15/04/97

73

1
Ces est imprimé 18/12/96
Cest p

1/

LE REDEVABLE PRINCIPAL :



**AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL
AU 1er JANVIER 1996**

**IMMEUBLE : 1 Rue Mazagran à l'angle de la Rue Henri Poincaré n° 50 -
54000 NANCY.**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La "**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY**", Société Civile au capital de 100.000 Frs, dont le siège social est à NANCY (54), 1 Rue Mazagran,

Représentée par son Gérant Monsieur Jean-Paul BUCHER, de nationalité française, né le 3 juin 1938 à MOLSHEIM (Bas-Rhin), demeurant à PARIS (16ème), Rue des Boufflers n° 23.

Ladite Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY, sous le numéro 340 322 635.

Propriétaire,

dénommée aux présentes "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

ET :

- Société Anonyme **GROUPE FLO**, au capital de 158.172.000 F, ayant son siège social à NEUILLY-sur-SEINE (92), 157 Avenue Charles de Gaulle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro B 349 763 375,

Représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Paul BRAYER, de nationalité française, né le 27 avril 1946 à Saint-Symphorien (37).

dénommée aux présentes "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

IL-A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 29 décembre 1986, enregistré à NANCY NORD le 6 janvier 1987, la Société Civile Immobilière MAZAGRAN-NANCY a fait bail et donné à loyer à la Société FLO-NANCY devenue depuis la Société GROUPE FLO suite à une opération de fusion-absorption, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du premier janvier mil neuf cent quatre vingt sept, les locaux dépendant d'un immeuble sis à NANCY (54000) rue Mazagran n° 1, à l'angle de la rue Henri Poincaré n° 50 dont la désignation sera rappelée plus loin.

Ledit bail a été consenti sous diverses charges, conditions et moyennant un loyer annuel en principal de DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000F) plus les charges et taxes prévues audit bail.

Le dépôt de garantie a été porté à la somme de CENT MILLE FRANCS (100.000 F) équivalant à six mois de loyer.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 10 avril 1990, enregistré à PARIS-9ème, Faubourg Montmartre, le 22 juin 1990, il a été convenu ce qui suit :

1°) le preneur a été autorisé à effectuer des travaux dans les locaux loués et à étendre la destination des lieux et de ce fait de pouvoir exercer les activités de CAFE - BRASSERIE - RESTAURANT - VENTE A EMPORTER - LOCATION de SALLE.

2°) Le loyer a été porté à la somme de TROIS CENT VINGT MILLE FRANCS (320.000 F) par an en principal plus les charges et taxes prévues au bail et ce à compter du premier janvier mil neuf cent quatre vingt dix.

Le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de CENT SOIXANTE MILLE FRANCS (160.000 F) équivalant à six mois de loyer.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 24 mars 1994, non enregistré, le loyer a été porté à la somme de TROIS CENT QUARANTE HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ FRANCS QUARANTE CENTIMES (348.285,40 F) plus les charges et taxes prévues au bail et ce à compter du premier janvier mil neuf cent quatre vingt treize.

Le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CENT QUARANTE DEUX FRANCS SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (174.142,71 F) équivalant à six mois de loyer.

A la requête de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY par acte de Maître Michel BRESILLON et Gérard PIEERE, Huissiers de justice Associés à NANCY, en date du 27 juin 1995, a été notifié à la Société GROUPE FLO un congé avec offre de renouvellement de bail au premier janvier mil neuf cent quatre vingt seize.

CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SE SONT RAPPROCHEES ET IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

DUREE :

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, commençant à courir rétroactivement le **PREMIER JANVIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE** pour se terminer le **TRENTE ET UN DECEMBRE DEUX MIL QUATRE**

DESTINATION DES LIEUX

Il est ici rappelé que le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les commerces de :
CAFE - RESTAURANT - VENTE A EMPORTER - LOCATION DE SALLE à l'exclusion de
tous autres commerces.

DESIGNATION DES LIEUX

- AU REZ-DE-CHAUSSEE :

1°) - Le lot n° 107 : Bâtiment A et B

Une grande salle à l'angle de la rue Mazagran et de la rue Henri Poincaré, classée monument historique.

Une cuisine donnant dans la cour de l'immeuble,

Un hall donnant sur la rue Henri Poincaré, duquel part un escalier donnant accès au sous-sol.

Deux salons, le premier donnant sur la rue Henri Poincaré, et le second à la suite.

Trois pièces à usage de bureau et de réserve.

2°) - Le lot n° 113 : Bâtiment D

Une sortie de secours sur la rue Stanislas, communiquant avec le lot 105 situé au sous-sol.

- AU SOUS-SOL :

Auquel on accède par l'escalier de l'immeuble, une issue de secours et l'escalier partant du hall.

1°) - Le lot n° 101 : Bâtiment I et B

Sanitaires composés de WC Hommes et W.C. Femmes,

Une chaufferie

cinq caves,

un caveau,

une chambre froide.

2°) - Le lot n° 105 : Bâtiment B, C et D

Une sortie de secours donnant accès au rez-de-chaussée et communiquant avec le lot n° 113.

3°) - Le lot n° 136 : Bâtiment B et D

Une issue de secours situé au sous-sol, qui bénéficie d'une servitude de passage sur les lots n° 110 et 135.

- AU 1ER ETAGE :

- Le lot n° 120 : Bâtiment C et D

Auquel on accède par l'escalier de l'immeuble et par l'escalier partant d'une des pièces à usage de bureau du rez-de-chaussée :

- Un appartement de trois pièces.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

LOYER :

A effet du **PREMIER JANVIER MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE** le loyer est porté à la somme principale annuelle de **CINQ CENT QUARANTE QUATRE MILLE FRANCS (544.000 Francs)** représentant la valeur locative à la date du bail plus les charges et taxes, que le PRENEUR s'oblige à payer dans les formes légales et non autrement au BAILLEUR ou à son mandataire, trimestriellement et à terme échu.

INDEXATION :

Le loyer afférent aux locaux objet des présentes sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Le réajustement du loyer se fera automatiquement en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du renouvellement de bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est celui du **2ème trimestre 1995**, soit **1023**.

Pour la première révision triennale cet indice sera comparé à celui du 2ème trimestre de l'année 1998, lequel servira lui même de base par rapport à celui du 2ème trimestre de l'année 2001 pour la deuxième révision et ainsi de suite.

Si au cours du renouvellement de bail la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Un avenant établi aux frais du preneur, rédigé par le Conseil du bailleur, constatera les variations du loyer et le réajustement du dépôt de garantie.

CHARGES :

Le PRENEUR remboursera, au BAILLEUR ou à son mandataire, en même temps que chaque terme de loyer, toutes les charges et taxes, travaux et l'impôt foncier et ce conformément au bail pré-cité.



CLAUSES ET CONDITIONS

Toutes les autres clauses et conditions du bail sus-énoncé en date du 29 décembre 1986 qui n'ont rien de contraire aux termes de la présente convention restent applicables audit acte.

DEPOT DE GARANTIE :

Le PRENEUR versera au BAILLEUR ou à son mandataire et à sa première demande une somme de QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE HUIT CENT CINQUANTE SEPT FRANCS VINGT NEUF CENTIMES (97.857,29 F), formant avec celle de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE CENT QUARANTE DEUX FRANCS SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (174.142,71 F) déjà versée, la somme totale de DEUX CENT SOIXANTE DOUZE MILLE FRANCS (272.000 F), non productive d'intérêts pour le preneur à titre de garantie d'entière exécution des clauses et conditions du présent bail.

A chaque révision de loyer, le dépôt de garantie sera réajusté pour toujours représenter SIX mois de loyer principal.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite en ce y compris la totalité des droits proportionnels, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un commandement de payer ou quinze jours après une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, demeurés infructueux le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Dans le cas où le preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent *ratione loci*, et exécutoire par provision nonobstant appel.

Toutes les clauses et conditions du bail sont de rigueur, chacune d'entre elles étant une condition essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Le bailleur rappelle en tant que de besoin l'article 9 du décret du 30 septembre 1953 :

*" Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail
" sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :
" S'il justifie d'un motif grave et légitime à
" l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il
" s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit
" de la cessation sans raison sérieuse et légitime
" de l'exploitation du fonds, compte tenu des
" dispositions de l'article 4, "l'infraction commise
" par le preneur ne pourra être invoquée que si elle
" s'est poursuivie "ou renouvelée plus d'un mois
" après mise en demeure du bailleur d'avoir à la
" faire "cesser. Cette mise en demeure devra, à peine
" de nullité, être effectuée par acte extra-judiciaire,*

" préciser le motif invoqué et reproduire
" les termes du présent alinéa (loi du 30 juillet 1960).

ENREGISTREMENT - FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE :

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

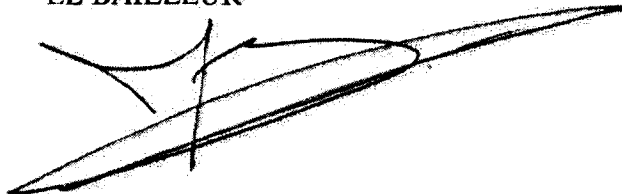
- le BAILLEUR : en son domicile ou chez son mandataire.
- le PRENEUR : dans les lieux loués.

Fait à PARIS, le DIX HUIT DECEMBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE,
en trois exemplaires

Rayés nuls : 0
MOTS 0
LIGNES 0

pi *pi*

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

lu et approuvé


date =
Bail Commercial
27/02/06.

RENOUVELLEMENT DE B A I L
COMMERCIAL

~*~*~*~*

Décret du 30 septembre 1953 modifié

Articles L 145.1 et suivants
du
Code de Commerce

~*~*~*~*

Immeuble : 1 rue Mazagran et 50 rue Henri Poincaré 54000 NANCY

7

ENTRE LES SOUSSIGNES

La « **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY** », au capital de 15.244,90€, dont le siège social est à NANCY (54000) 1 rue Mazagran représenté par son Gérant :

. Monsieur Jean-Paul **BUCHER**, de nationalité française né le 3 juin 1938 à **MOLSHEIM** (Bas-Rhin) domicilié 23 rue des Boufflers PARIS 16^{ème}.

Ladite Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro D 340 322 635.

D'UNE PART

ET,

- La Société Anonyme **GROUPE FLO**, au capital de 38.000.000,00 €, dont le siège social est Tour Manhattan, 5 place de l'Iris 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, sous le numéro B 349 763 375, représentée par son Directeur Administratif et Financier, membre du Directoire :
Monsieur Fabrice MALASSAGNE, de nationalité française, né le 11 mars 1952 à Montreuil (93100), domicilié au siège de la société,

en vertu d'un pouvoir annexé aux présentes établi par le Président du Directoire de la SA Groupe FLO : **Monsieur Dominique GIRAUDIER**, de nationalité française, né le 6 octobre 1958 à SAINT ETIENNE (Loire), demeurant à VERSAILLES (Yvelines), 55 Avenue Fourcault de Pavant.

D'AUTRE PART

Les parties ci-dessus seront désignées dans le texte respectivement, par les mots "BAILLEUR" et « PRENEUR »

. Aux termes d'un acte sous seings privés à Paris, en date du 29 décembre 1986 à effet du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, la SCI MAZAGRAN NANCY a fait bail et donné à loyer à la Société FLO-NANCY devenue suite à une opération de fusion-absorption la Société GROUPE FLO SA, pour une durée de Neuf années entières et consécutives, les locaux dépendant d'un immeuble sis à NANCY (54000) 1 rue Mazagran/50 rue Henri Poincaré, dont la désignation sera rappelée plus loin.

Ledit bail a été fait sous diverses charges et conditions et le loyer annuel en principal a été porté à la somme de trente mille quatre cent quatre-vingt-neuf euros et quatre-vingts centimes (30.489,80€ HT) plus les charges et taxes prévues au bail.

Le dépôt de garantie a été porté à la somme de quinze mille deux cent quarante quatre euros quatre-vingt-dix centimes (15.244,90 €) équivalant à six mois de loyer.

. Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 10 avril 1990, à effet du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-dix,

1) le preneur a été autorisé à effectuer des travaux dans les locaux loués et à étendre la destination des lieux et de ce fait de pouvoir exercer les activités de CAFE – BRASSERIE – RESTAURANT - VENTE A EMPORTER – LOCATION DE SALLE.

2) le loyer annuel en principal a été porté à la somme de quarante huit mille sept cent quatre vingt-trois soixante huit centimes (48.783,68 € HT), plus les charges, impôts et taxes prévus au bail.

Le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de vingt quatre mille trois cent quatre-vingt-onze euros quatre-vingt-quatre centimes (24.391,84 €) équivalant à six mois de loyer.

. Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 24 mars 1994 à effet du premier janvier mil neuf cent quatre vingt treize, le loyer annuel en principal a été porté à la somme de cinquante trois mille quatre vingt quinze euros soixante seize centimes (53.095,76 € HT) plus les charges, impôts et taxes prévues au bail.

Le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de vingt six mille cinq cent quarante sept euros quatre-vingt-huit centimes (26.547,88 €) équivalant à six mois de loyer.

. Par acte de la SCP BRESILLON et PIERRE Huissiers de Justice à NANCY en date du 27 juin 1995, un congé avec offre de renouvellement de bail a été donné à la Société GROUPE FLO, pour le premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-seize, à la demande de la SCI MAZAGRAN NANCY.

. Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 18 décembre 1996 à effet du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-seize, le bail a été renouvelé aux mêmes charges et conditions et le loyer a été porté à la somme de quatre-vingt deux mille neuf cent trente deux euros et vingt-six centimes (82.932,26 € HT) plus les charges, taxes et impôts prévus au bail.

Le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de quarante et un mille quatre cent soixante six euros et treize centimes (41.466,13 €) équivalant à six mois de loyer.

. Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS en date du 6 septembre 2000 à effet du premier janvier mil neuf cent quatre vingt dix neuf, le loyer a été porté à la somme de quatre vingt cinq mille sept cent soixante neuf euros soixante trois centimes (85.769,63 € HT) par an en principal plus les charges, impôts et taxes prévus au bail.

Le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de quarante deux mille huit cent quatre vingt quatre euros quatre vingt un centimes (42.884,81 €) équivalant à six mois de loyer.

. Aux termes d'un acte sous seings privés en date à PARIS du 5 septembre 2002 à effet du premier janvier deux mille deux, le loyer a été porté à la somme de quatre vingt douze mille trois cent trente six euros et huit centimes (92.336,08 €) par an en principal plus les charges, impôts et taxes prévus au bail.

Le dépôt de garantie a été réajusté à la somme de quarante six mille cent soixante huit euros quatre centimes (46.168,04 €) équivalant à six mois de loyer.

A la requête de la SCI MAZAGRAN-NANCY congé avec offre de renouvellement de bail a été signifié à la Société GROUPE FLO en date du 30 juin 2004 par la SCP Gérard PIERRE et Cédric ROTHMANHN Huissiers de Justice Associés à NANCY pour le 1^{er} janvier 2005.

Les parties se sont rapprochées et ont convenu d'un commun accord :

- 1) de porter le loyer annuel en principal pour la période du 1^{er} janvier 2005 au 28 février 2006 à la somme de cent deux mille sept cent douze euros soixante quatorze centimes (102.712,74 € HT) plus les charges, taxes et impôts prévus au bail.
- 2) De renouveler le présent bail à effet du premier mars deux mille six aux charges et conditions ci-après.

CECI EXPOSE

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

La Société CIVILE IMMOBILIERE MAZAGRAN-NANCY renouvelle le bail en cours et donne à loyer à la Société GROUPE FLO pour une durée de TROIS, SIX ou NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le **premier mars deux mille six**, pour finir à pareille époque des années deux mille neuf, deux mille douze ou deux mille quinze à la volonté du preneur seul, à charge par lui s'il entend faire cesser le présent bail à l'expiration de l'une ou de l'autre des deux premières périodes triennales, de prévenir le bailleur de son intention par acte extra-judiciaire et au moins six mois à l'avance,

les lieux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis à NANCY (Meurthe-et-Moselle) Rue Mazagran n° 1, à l'angle de la rue Henri Poincaré n° 50, lesdits locaux appartenant à la " S.C.I. MAZAGRAN-NANCY", savoir :

DESIGNATION

Au rez-de-chaussée:

1°) le lot n° 107 : Bâtiment A et B.

- Une grande salle à l'angle de la rue Mazagran et de la rue Henri Poincaré, classée monument historique.
- Une cuisine donnant dans la cour de l'immeuble.
- Un hall donnant sur la rue Henri Poincaré, duquel part un escalier donnant accès au sous-sol.
- Deux salons, le premier donnant sur la rue Henri Poincaré, et le second à la suite.
- Trois pièces à usage de bureau et de réserve.

2°) le lot n° 113 : Bâtiment D

- Une sortie de secours sur la rue Stanislas, communiquant avec le lot 105 situé au sous-sol.

Au sous-sol :

Auquel on accède par l'escalier de l'immeuble, une issue de secours et l'escalier partant du hall.

1°) le lot n° 101 : Bâtiment I et B

- Sanitaires composés de W.C. Hommes et W.C. Femmes
- Une chaufferie
- Cinq caves
- Un caveau,
- Une chambre froide.

2°) le lot n° 105 : Bâtiment B, C et D

- Une sortie de secours donnant accès au rez-de-chaussée et communiquant avec le lot n° 113.

3° le lot n° 136 : Bâtiment B et D

- Une issue de secours située au sous-sol, qui bénéficie d'une servitude de passage sur les lots n° 110 et 135.

Au premier étage :

lot n° 120 : Bâtiment C et D :

Auquel on accède par l'escalier de l'immeuble et par l'escalier partant d'une des pièces à usage de bureau du rez-de-chaussée:

-Un appartement de trois pièces.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Il est ici précisé que l'immeuble dont dépendent les locaux sus-indiqués a fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par Maître Jean-Jacques FERRY, Notaire à NANCY, le 12 Février 1982 ; lesquels locaux représentent les lots numéros 101 -105 -107 -113 -120 et 136 dudit règlement et les 1632/dix millièmes des parties communes.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après que le preneur s'oblige à exécuter exactement, sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, savoir:

1° - Etat des lieux

De prendre les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant entièrement à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance.

2° - Occupation des lieux

De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles, matériel et marchandises de valeur et en quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail, et de tenir toujours les locaux loués ouverts et achalandés, sauf les périodes de fermeture hebdomadaire ou annuelle.

3° - Entretien -réparations

D'entretenir lesdits lieux en bon état de toutes réparations quelle qu'en soit la nature, y compris pour sa quote-part de millièmes les grosses réparations prévues par l'Article 606 du Code Civil. Le preneur devra entretenir en bon état de fonctionnement, réparation et entretien, les devantures et fermetures de la boutique et des locaux, portes, fenêtres ou vasistas, volets, parquets et carrelages avec les revêtements de sols, etc ...et assumer à ses frais, si besoin est, leur réfection ou remplacement.

De faire son affaire personnelle de l'entretien, des réparations et même du remplacement de tous les éléments d'équipement et notamment les conduits de ventilation extérieurs s'il en existe, les canalisations d'eau, gaz et électricité, appareils de W.C., robinetterie, serrures, peintures, tentures, menuiserie, appareillage électrique, etc ...ainsi que l'installation de chauffage central desservant les lieux loués.

4° - Travaux d'aménagement et de transformation

De ne faire aucun changement de distribution, travaux de percement ou de démolition, ni d'une façon générale aucuns travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. En cas d'autorisation desdits travaux, ceux-ci seront effectués sous la surveillance de l'Architecte du bailleur ou de la copropriété dont les honoraires seront acquittés par le preneur.

Etant ici précisé que les locaux du rez-de-chaussée étant classés monuments historiques, tous travaux de transformation ne pourront avoir lieu qu'avec l'accord préalable de l'Administration des beaux-arts dont le preneur fera son affaire personnelle et devront être exécutés par le preneur à ses frais, selon les directives de l'autorité de tutelle.

En outre, toutes les améliorations, embellissements ou additions de constructions effectués par le preneur resteront en fin de bail la propriété du bailleur sans indemnité.

Le preneur est autorisé à installer des enseignes mais dans les limites permises par les stipulations particulières du règlement de copropriété Chapitre VII - ARTICLE 28, 15).

De ne pouvoir faire sans l'accord du bailleur aucune installation de panneaux publicitaires ou autres enseignes sur les murs ou la toiture de l'immeuble.

5° - Destination des lieux loués

De ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les commerces de CAFE -BRASSERIE - RESTAURANT, à l'exclusion de tous autres commerces.

Le preneur devra se conformer à toutes les prescriptions des services administratifs et faire exécuter à ses frais tous travaux nécessités par l'exploitation de son commerce, de façon que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

6° - Conditions générales de jouissance

De jouir des lieux loués en bon père de famille dans la limite et en conformité des stipulations du présent bail.

De veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, celui de ses clients ou des gens à son service et de ne causer aucune nuisance du fait de l'exploitation de son commerce.

De laisser visiter les lieux loués pour constater leur état d'entretien; de souffrir sans indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé, tous les travaux que le bailleur ou le syndic de la copropriété jugeraient utile de faire effectuer, et laisser de même libre accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés d'effectuer ces travaux, même si la durée de ceux-ci excédait quarante jours, à la condition qu'ils soient effectués activement et sans aucune interruption, sauf cas de force majeure.

Les frais de dépose si besoin est et de repose des enseignes commerciales du preneur à l'occasion du ravalement de l'immeuble seront à la charge de ce dernier.

De satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment de se conformer à tous règlements ou normes prévus par les Services d' Hygiène ou de Sécurité et de faire son affaire personnelle de l'exécution à ses frais de tous travaux de mise en conformité, le tout de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

De faire ramoner à ses frais, autant de fois qu'il sera nécessaire ou que les règlements l'exigeront, les cheminées, chaudière et fourneaux et d'en justifier à première réquisition du bailleur.

De ne pouvoir déposer quoi que ce soit, ni faire aucun déballage ou emballage dans la cour, les passages, vestibules et escaliers communs qui ne devront au surplus jamais être encombrés.

De laisser visiter en cas de vente des lieux loués tous les jours de 15 Heures à 18 heures, sauf la période de fermeture annuelle ou hebdomadaire, à charge par le bailleur de prévenir vingt-quatre heures à l'avance.

7° - Cession -sous-location

De ne pouvoir sous-louer tout ou partie des lieux présentement loués.

De ne pouvoir céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est en totalité à un successeur dans son commerce, à charge par lui de rester garant et répondant solidaire de tous cessionnaires successifs.

Le preneur aura toutefois la faculté de mettre son fonds de commerce en location-gérance, sous son entière responsabilité et dans ce cas conformément aux dispositions légales en vigueur.

En outre, toute cession de bail ne pourra avoir lieu qu'en présence du bailleur ou lui dûment appelé et un exemplaire enregistré de l'acte de cession de bail devra lui être remis gratuitement dans le délai d'un mois de la date de cession.

Toute modification dans la forme, la nature juridique, le siège social, la dénomination de la gérance de la Société preneuse, devra être notifiée au bailleur dans les deux mois de la décision entraînant ladite modification avec remise d'un Journal Publiqueur.

8° - Impôts et charges

De payer les contributions personnelles, taxes d'habitation et professionnelle, taxes de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son commerce auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

De rembourser au bailleur telle qu'elle résultera de l'établissement des comptes qui en seront faits par le syndic de l'immeuble et des pièces justificatives, leur quote-part:

- a) des taxes locatives, taxes et impôts fonciers et toutes augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires de la nature et sous quelque dénomination que ce puisse être;
- b) de toutes les charges de copropriété concernant les lots présentement loués, y compris les honoraires du syndic, et celles afférentes aux travaux prévus par l'Article 606 du Code Civil.

Ces charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que chaque terme de loyer et calculée en fonction des dépenses supportées au cours de l'année précédente, l'apurement des comptes ayant lieu annuellement, semestriellement ou trimestriellement selon l'envoi des relevés du syndic.

De payer également au bailleur, soit à chaque terme par provision, soit après règlement à l'administration au choix du bailleur, le droit de bail et s'il y a lieu, la totalité de la taxe additionnelle au droit de bail, sauf application au loyer de la taxe à la valeur ajoutée.

Il est en effet prévu que le bailleur se réserve expressément la faculté d'opter pour l'assujettissement du loyer à la taxe à la valeur ajoutée, conformément à l'article 260-1 du Code Général des Impôts auquel cas le preneur s'oblige à régler au bailleur le montant de ladite taxe à chaque terme de loyer.

De payer directement aux compagnies intéressées le coût de sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les frais de relevé et de location des compteurs, l'entretien et le remplacement s'il y a lieu de ceux-ci étant au surplus à la charge du preneur.

Il est entendu qu'il ne pourra être fait aucune réclamation pour l'interruption dans les services ci-dessus provenant soit du fait des administrations qui en disposent, soit des travaux de réparation, soit des gelées.

9° - Assurances

De faire assurer à ses frais contre l'incendie et l'explosion du gaz ou de l'électricité, ses marchandises, matériel et mobilier, les risques locatifs, le recours des voisins ainsi que la responsabilité civile et le dégât des eaux par une Compagnie notoirement solvable, ayant son siège en FRANCE et de justifier à toute réquisition de l'acquit des primes et cotisations.

Acquitter ou rembourser toutes primes ou surprimes d'assurances qui viendraient à être réclamées du fait de la nature du commerce exercé ou des marchandises entreposées.

Les présentes vaudront transfert au profit du bailleur à concurrence des sommes dues à ce dernier des indemnités qui seraient allouées au preneur.

10° - Renonciation à recours

De ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer au cas où l'immeuble, viendrait à être exproprié, démoli ou diminué pour quelque cause que ce soit, sauf le recours du preneur contre l'Administration compétente.

En aucun cas, le bailleur ne sera responsable des vols, accidents, dégâts ou détériorations, ou des actes délictueux qui pourraient avoir lieu chez la locataire qui ne pourra de ce fait réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au bailleur.

De renoncer à tout recours en responsabilité contre le bailleur :

- a) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le preneur au gardien .
- b) En cas de troubles apportés à la jouissance du fait des travaux de voirie ou par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ou son mandataire.
- c) En cas d'humidité, fuites, infiltrations, dégât des eaux, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le preneur, sauf le cas d'inexécution des obligations incombant à la copropriété.
- d) En cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

De prévenir immédiatement le bailleur ou son mandataire de tous sinistres qui pourraient se produire dans les lieux loués mettant en cause les obligations du bailleur sous peine d'être pécuniairement responsable des conséquences desdits sinistres. il devra protéger par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

Les polices d'assurances souscrites par le preneur devront comporter une clause de non-recours de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à l'occasion des sinistres pouvant survenir pour les causes sus-énoncées.

11° - Solidarité -indivisibilité

En cas de décès du preneur, s'il est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et ayants-droit, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des clauses du présent bail. Les frais de signification à faire aux héritiers et représentants, conformément à l'Article 877 du Code Civil, seront à la charge de ces derniers.

12° - Règlement de copropriété

En outre, le preneur s'oblige, à peine de tous dommages et intérêts et même résiliation du présent bail, à se conformer en ce qui le concerne aux lieux et place du bailleur aux charges et conditions du règlement de copropriété sus-énoncé, dont il reconnaît avoir pris connaissance et avoir reçu un extrait.

Ph

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT TROIS MILLE SIX CENT QUATRE EUROS QUARANTE NEUF CENTIMES (103.604,49 € HT) en principal, outre le remboursement des charges prévues à l'article 8 sus-énoncé, lesquels loyers et charges le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire et à son domicile, en quatre termes et paiements égaux, aux époques ordinaires de l'année et à terme échu.

En outre, dans le cas de retard dans le paiement du loyer, des charges ou accessoires et après envoi d'une lettre recommandée, il sera dû au bailleur dès notification d'un commandement de payer, une indemnité forfaitaire irréductible de DIX POUR CENT des sommes dues, indépendamment du remboursement au bailleur de tous les frais, droits et honoraires d'huissier déboursés par lui pour le recouvrement de tous loyers et charges non réglés à l'échéance.

Condition particulière :

Le bail précédent étant venu à échéance le 31 décembre 2004, les parties conviennent qu'un rappel de loyer en principal pour la période du 1^{er} janvier 2005 au 28 février 2006 sera exigible, et calculé sur la base d'un loyer de 102.712,78 € correspondant à la variation du loyer initial de 82.932,26 € par l'indice du 2^{ème} trimestre 2004 divisé par l'indice du 2^{ème} trimestre 1995, soit un rappel de :

$(102.712,78 - 82.932,26) \times 14/12 = 12.106,10$ € HT, majoré de la TVA

Ce rappel sera appelé selon les trois échéances suivantes

*1^{er} mars 2006 : 3.106,10 € majoré de la TVA
1^{er} juillet 2006 : 4.500,00 € majoré de la TVA
1^{er} octobre 2006 : 4.500,00 € majoré de la TVA*

REVISION

Le loyer fixé ci-dessus sera révisable à la demande de l'une ou l'autre des parties à l'expiration de chaque période triennale conformément à la Législation en vigueur.

Un avenant sera établi par le Conseil du bailleur aux frais de la société locataire constatant la variation du loyer et le rajustement du dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle dudit bail, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges, frais ou accessoires à l'échéance ou d'inexécution d'une seule de ses clauses et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de faire prononcer cette résiliation en Justice. Le bailleur reprendra la libre disposition

R


des lieux par le seul fait de l'expulsion de la locataire prononcée par une simple ordonnance de référé.

Dans ce cas, la somme versée à la propriétaire à titre de dépôt de garantie, demeurera acquise à cette dernière 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 et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

DEPOT DE GARANTIE

A titre de garantie de l'entière exécution du présent bail, du paiement des charges et du loyer ci-dessus stipulés, le preneur s'engage à verser la somme de cinq mille six cent trente quatre euros vingt centimes (5.634,20 €) formant avec celle de quarante six mille cent soixante huit euros quatre centimes (46.168,04 €) déjà entre les mains du bailleur la somme totale de cinquante et un mille huit cent deux euros vingt quatre centimes (51.802,24 €), équivalant à six mois de loyer.

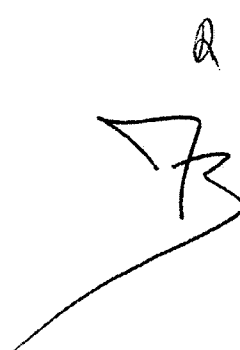
Cette somme non productive d'intérêts sera rajustée en cas de modification du loyer ci-dessus de façon à toujours représenter six mois de loyer, et elle sera restituée au preneur en fin de jouissance, déduction faite de toutes sommes qui pourraient être dues pour loyers courus ou à courir, réparations locatives ou pour toute autre cause.

Elle est remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

FRAIS -ENREGISTREMENT

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et des avenants à intervenir seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Les parties pourront requérir l'enregistrement du présent bail.



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le bailleur au domicile de ses représentants, la Société preneuse dans les lieux loués.

Le présent acte fait à PARIS, en trois exemplaires, l'an deux mille six, le 27 février

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Annexe II
Etat(s) des inscriptions de la Société Apporteuse

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

Greffé 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. NANCY

Adresse : 50 RUE HENRI POINCARE 1 RUE MAZAGRAN 54000 NANCY

Greffe du Tribunal de Commerce de NANCY

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

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	02/07/2014	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	02/07/2014	-
Protêts	Néant	02/07/2014	-
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)	Néant	02/07/2014	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	02/07/2014	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	02/07/2014	-
Déclarations de créances	Néant	02/07/2014	-
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	02/07/2014	-
	Néant	02/07/2014	-

Publicité de contrats de location			
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	02/07/2014	-
Gage des stocks	Néant	02/07/2014	-
Warrants	Néant	02/07/2014	-
Prêts et délais	Néant	02/07/2014	-
Biens inaliénables	Néant	02/07/2014	-

