



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

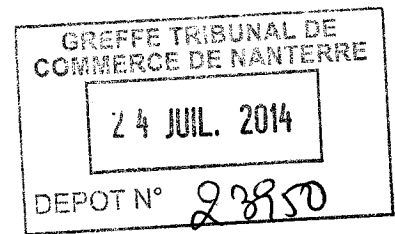
Nature du document : Actes des sociétés (A)

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 23950



CONVENTION D'APPORT PARTIEL D'ACTIF
PAR
GROUPE FLO SA) 9613 8106
A
FLO REIMS 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

GREFFE TRIBUNAL DE
COMMERCE DE NANTERRE

24 JUIL. 2014

DEPOT N°

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 FLO REIMS SARL

société à responsabilité limitée au capital de 79.250 €, 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 501 685 671,

représentée par M. Jean-Luc BLANLOT, en sa qualité de gérant, disposant de tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ci-après dénommée "**FLO REIMS 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 REIMS (51100) - 96 place Drouet d'Erlon et 45 boulevard Foch.

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 Jean-Luc BLANLOT 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 79.250 € et divisé en 7.925 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 FLO REIMS dans les locaux situés à REIMS (51100) - 96 place Drouet d'Erlon et 45 boulevard Foch.

- 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 FLO REIMS 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 Jean-Luc BLANLOT, ès-qualités,

une universalité de biens composée des immobilisations incorporelles et financières du fonds de commerce de brasserie-restauration exploitée sous l'enseigne FLO REIMS et du bail commercial correspondant portant sur les locaux situés à REIMS (51100) - 96 place Drouet d'Erlon et 45 boulevard Foch (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 REIMS (51100) - 96 place Drouet d'Erlon et 45 boulevard Foch,
- l'enseigne FLO REIMS, 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 **3.291.383 €**

Immobilisations financières

Le dépôt de garantie se rattachant au bail commercial transmis
qui s'élève à un montant estimé de **19.872 €**

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 **3.311.255 €**

- 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 3.311.255 €

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 TROIS MILLIONS TROIS CENT ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE CINQ EUROS (3.311.255 €), 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 3.311.255 €, un ajustement sera effectué ainsi qu'il suit :

- si l'actif net apporté à la Date de Réalisation est inférieur à 3.311.255 €, 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 3.311.255 €, 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 Bénéficiaire reconnaît qu'elle a eu communication avant les présentes de toutes les informations nécessaires concernant l'origine de propriété du fonds de commerce apporté par la Société Apporteuse.

Il est également rappelé que le fonds de commerce a été confié en location-gérance à la société FLO REIMS SARL, laquelle location-gérance sera résiliée de fait à la Date d'Entrée en Jouissance.

5. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ – ENTREE EN JOUISSANCE

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

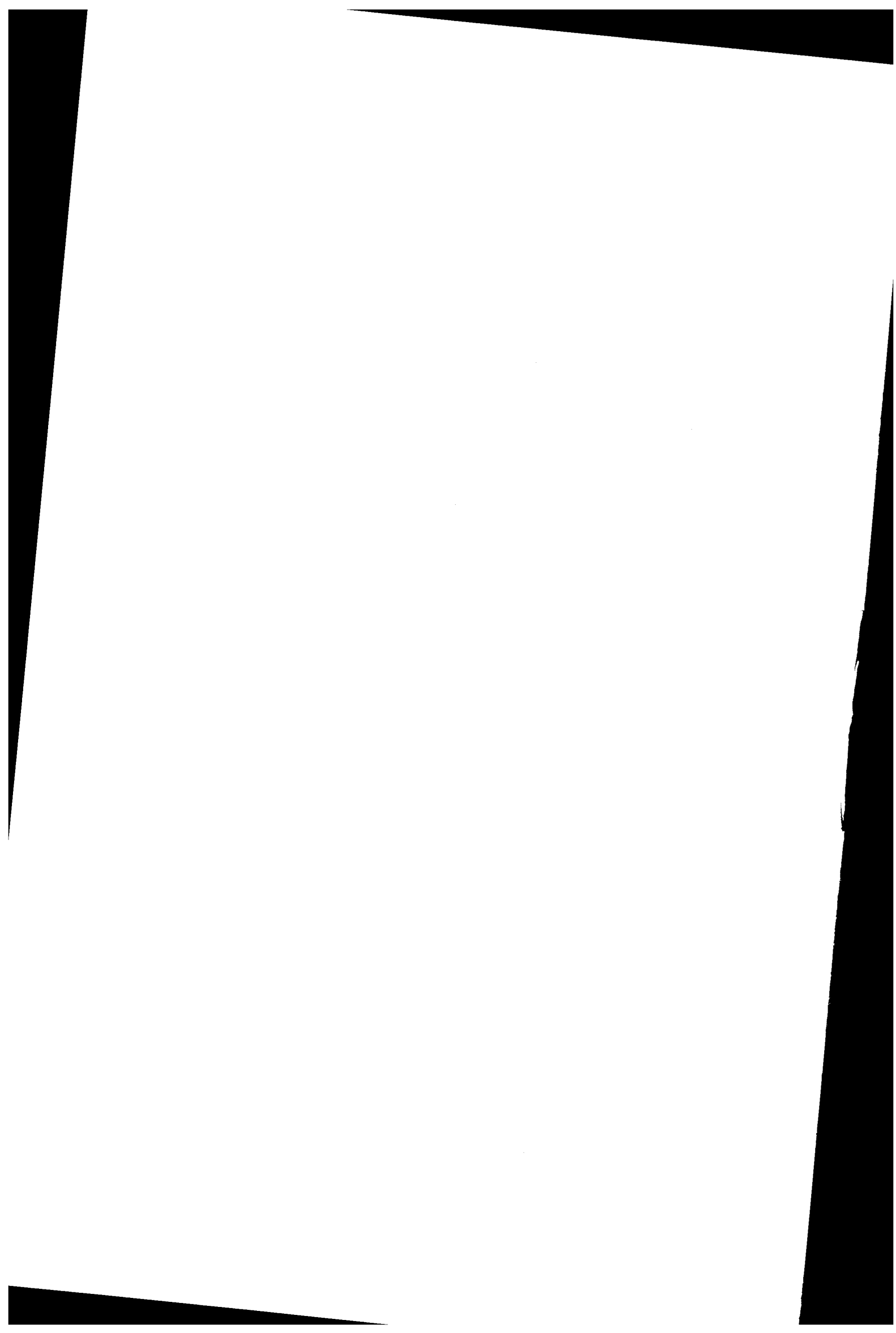
La Société Bénéficiaire aura toutefois la jouissance de l'ensemble des biens, droits et obligations afférents à la Branche apportée à compter du 31 décembre 2014 à minuit (la « Date d'Entrée en Jouissance »).

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

*

*

*



CHAPITRE III

CHARGES ET CONDITIONS - RÉMUNÉRATION DES APPORTS

6. CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

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

7. CHARGES ET CONDITIONS DE L'APPORT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. RÉMUNÉRATION DES APPORTS

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

Ainsi, en rémunération des éléments apportés représentant un montant global de 3.311.255 €, il sera attribué au profit de la Société Apporteuse, 331.125 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 3.311.250 €, assortie d'une prime d'apport de 5 €.

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 331.125 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 la 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 FLO REIMS SARL
Jean-Luc BLANLOT

LISTE DES ANNEXES

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

date = 27/12/2006

BAIL
COMMERCIAL

~*~*~*~*~*

Décret du 30 septembre 1953

Modifié

~*~*~*~*~*

Articles L 145 – 1 et suivants
DU CODE DE COMMERCE

Immeuble 45 Boulevard Foch et 96 place Drouet d'Erlon 51100 Reims

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a horizontal line and a small flourish.

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La SCI du 45 boulevard Foch, au capital de 15.244,90 € dont le numéro d'identification est D 421 459 900 ayant son siège social 16 rue du faubourg Saint Denis à Paris 10^{ème} représentée par son gérant Monsieur Jean-Paul Bucher, de nationalité française, né le 3 juin 1938 à Molsheim (Bas-Rhin), domicilié au siège de la société.

Propriétaire

Ci-après dénommé «Le Bailleur»

D'une part

- **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.

Locataire

Ci-après dénommé «Le Preneur»

D'autre part



Exposé :

Aux termes d'un acte sous seings privés à Paris en date du 4 février 1998, prenant effet le 24 février 1998, la SARL COFIDEGE, aux droits de qui se trouve actuellement le bailleur, a fait bail et donné à loyer pour une durée de neuf années entières et consécutives au preneur divers locaux sis à Reims (51100) 45 boulevard Foch et 96 place Drouet d'Erlon, dont la désignation sera rappelée plus loin.

Ledit bail a été consenti moyennant un loyer annuel en principal de quatre-vingt-trois mille huit cent quarante-six Euros et quatre-vingt-seize centimes (83.846,96 €) plus les charges et taxes prévues au bail.

Le dépôt de garantie a été fixé à la somme de Treize mille neuf cent soixante-quatorze Euros et quarante-neuf centimes (13.974,49 €) équivalant à deux mois de loyer.

Par acte sous seings privés à Paris en date du 28 janvier 2002, prenant effet le 24 février 2001, le loyer a été porté à la somme de quatre-vingt neuf mille cent cinquante six Euros et soixante-dix centimes (89.156,70 €)

Le dépôt de garantie a été porté à la somme de Quatorze mille huit cent cinquante-neuf Euros et quarante-cinq centimes (14.859,45 €) correspondant à deux mois de loyer en principal.

A effet du 24 février 2004, le loyer a été porté à la somme de quatre-vingt-dix-sept mille quatre-vingt-un Euros et soixante-quatorze centimes (97.081,74 €)

Le dépôt de garantie a été porté à cette occasion à la somme de Seize mille cent quatre-vingts Euros et vingt-neuf centimes (16.180,29 €) correspondant à deux mois de loyer en principal.

Les parties ayant décidé d'un commun accord de renouveler ledit bail par anticipation,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

Le bailleur renouvelle le bail du preneur, et lui donne à loyer, les locaux ci-après désignés :

A

B

Article 1 DESIGNATION:

Un immeuble sis à REIMS (51100) 45 boulevard Foch, cadastré section IL numéro 365 pour 12 ares 80 centiares; ledit ensemble immobilier se composant d'un bâtiment principal et d'un bâtiment annexe en fond comprenant:

Bâtiment principal:

Rez-de-chaussée: grand hall, réception, bar, 3 grands salons avec cheminées, rotonde, vestiaires, sanitaires.

1er étage: terrasse, salles à manger, vestiaires et WC, grand hall.

2^{ème} étage: appartement de 220 m2.

1er sous-sol: chaufferies, cuisine, vestiaires, sanitaires.

2ème sous-sol: grandes caves voûtées.

Bâtiment annexe:

Rez-de-chaussée: Carreaux de terre, toiture ardoises, 2 niveaux, chauffage électrique, entrée, 3 chambres, hall couvert, dépendances.

A l'étage : 4 chambres avec lavabo, WC, douches.

Terrain adjacent

Article 2 DESTINATION :

Les locaux ci-avant décrits serviront au preneur pour l'exploitation d'un fonds de commerce de **Bar, restaurant, brasserie, salon de thé, vente à emporter de produits alimentaires et, accessoirement, de vente de produits dérivés à l'enseigne de l'exploitant ou toute activité complémentaire.**

Il est expressément précisé que les locaux sis au 2ème étage du bâtiment principal sus-indiqué sont des locaux à usage d'habitation. Les parties conviennent que ces locaux pourront être librement sous-loués par le preneur.

A

B

Article 3 Loyer, Charges et Dépôt de garantie

3.1. Montant du loyer

Le loyer annuel en principal est fixé en principal à la somme de cent mille quatre cent vingt-sept Euros et soixante-seize centimes (100.427,76 €) hors taxes, payable d'avance en quatre termes égaux, les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année.

Le preneur acquittera en outre la TVA afférente à ce loyer.

3.2. Indexation et révision triennale du loyer

Le loyer sera révisé tous les trois ans à la demande de l'une des parties, en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour chaque révision, le premier indice de base sera celui du premier trimestre de l'année de prise d'effet du présent contrat et l'indice de comparaison, celui du semestre situé trois années plus tard.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent:

- d'adopter l'indice de remplacement;
- et si aucun indice de remplacement n'est publié, de choisir un indice similaire;
- à défaut d'accord sur cet indice, de désigner un tiers expert qui déterminera l'indice applicable.

3.3. Montant des charges

Outre ce loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges (taxes locatives, remboursement des prestations et fournitures individuelles, remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives). La provision trimestrielle pour paiement de ces charges est fixée à 300 €.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le bailleur devant adresser, un mois avant l'échéance de la régularisation, un décompte faisant ressortir la quote-part du preneur afin de faciliter l'apurement des comptes.

3.4. Dépôt de garantie

A la garantie de paiement des loyers et de l'entière exécution de toutes les charges, clauses et conditions du bail, le preneur versera au bailleur, à sa première demande, la somme de Cinq cent cinquante-sept Euros et soixante sept centimes (557,67 €) qui formera, avec celle de seize mille cent quatre-vingts Euros et vingt-neuf centimes (16.180,29 €) déjà détenue entre les mains du bailleur, une somme totale de seize mille sept cent trente-sept Euros et quatre-vingt-seize centimes (16.737,96 €) représentant deux mois de loyer.

Cette somme qui ne produira aucun intérêt au profit du preneur restera entre les mains du propriétaire jusqu'à l'expiration du présent bail avec affectation spéciale à l'entière exécution des charges et conditions des présentes. Elle sera remboursée au preneur après déménagement,



remise des clefs et production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite des sommes dont il pourrait être débiteur envers le bailleur en fin de jouissance, notamment à titre de réparation des dégâts qu'il aurait causés, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable de son fait.

Ce dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions que le loyer et son complément sera exigible à chaque modification dudit loyer.

Article 4 -Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANNEES** entières et consécutives, commençant à courir le **Premier mars DEUX MILLE SIX** pour se terminer le **Vingt-huit février DEUX MILLE QUINZE** à la volonté exclusive du preneur, mais à charge par lui, dans le cas où il voudrait faire cesser le bail à l'expiration des deux premières périodes triennales, de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance dans les formes, conditions et délais de l'article 145-9 du Code de Commerce.

Article 5 -Obligations du bailleur

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le bailleur s'oblige sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni augmentation du loyer défini aux présentes.

5.1. Mise à disposition

Le bailleur devra mettre les locaux loués à la disposition du preneur en les tenant clos et couverts.

5.2. Assurances

Le bailleur devra assurer l'immeuble contre l'incendie et être couvert par une assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable. Il devra justifier du paiement des primes et cotisations à première demande.

5.3. Frais de gros oeuvre

Conformément aux dispositions de l'article 606 du code civil, le bailleur devra notamment assumer, sans que cette liste soit exhaustive, à ses frais toutes les grosses réparations, le gros entretien, le coût de tout ravalement de l'immeuble.

Article 6 -Obligations du preneur

Le présent bail est consenti et accepte sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le preneur s'oblige sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer défini aux présentes.



6.1. Exploitation et garnissement des locaux

a) Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Un état des lieux dressé contradictoirement sera réalisé au jour de l'entrée en jouissance.

b) Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre au paiement des loyers et de l'exécution des charges et des conditions du contrat.

6.2. Jouissance

a) Le preneur devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur.

b) Le preneur devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un réel trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service à peine de résiliation du présent bail après mise en demeure adressée par acte d'huissier demeurée infructueuse trois mois après.

c) En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle; il en ira de même face aux troubles que les voisins pourraient lui occasionner.

6.3. Enseignes/ Terrasse

Le preneur pourra apposer des enseignes extérieures au-devant des locaux loués et installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Le preneur fera son affaire de toute autorisation administrative intervenant au niveau de la modification de la façade ou d'éléments dépendants d'autorisation de la commune.

Le preneur pourra sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, construire à ses frais et sous sa responsabilité, une terrasse extérieure située dans le terrain adjacent ou toute autre construction faisant l'objet d'un permis de construire.

6.4. Entretien

Le preneur devra entretenir les lieux loués en bon état. A cette fin, il effectuera, à ses frais, pendant toute la durée du bail, les réparations, les travaux d'entretien et le nettoyage qui s'avèreraient nécessaires; à l'exception de ce qui est prévu à l'article 5. Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers dont il est responsable même si les réparations sont normalement à la charge du bailleur.

Le preneur devra effectuer toutes les réparations menues et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail.

2



6.5. Travaux

- a) Le preneur devra souffrir tous travaux que le bailleur jugerait nécessaires en cours de bail sur l'immeuble ou dans les locaux loués, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. Cependant, si les travaux durent plus de 40 jours, il pourra prétendre à une diminution du loyer. Cette diminution sera déterminée en fonction de la durée des travaux et de l'importance de la privation de jouissance.
- b) Le preneur supportera sans indemnité et sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer de la part du bailleur, tous travaux d'une durée inférieure à 40 jours qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.
- c) Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.
- d) En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux, une fois par an durant les heures ouvrables et moyennant un délai de prévenance de 15 jours.

6.6. Changements -Embellissements

- a) Le preneur pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs mais il ne pourra faire aucune démolition ou percement de mur sans autorisation préalable écrite du bailleur, à l'exception de ceux rendus nécessaires par la création d'une terrasse donnant sur le terrain adjacent.

Si les travaux sont autorisés par le bailleur, ils devront être effectués sous la responsabilité du preneur et sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du bailleur.

- b) Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le preneur resteront la propriété du bailleur, qui renonce à exiger la remise en l'état antérieur des locaux en fin de bail, le tout sans indemnités.

6.7. Paiement

Le preneur devra payer le loyer, majoré du montant des charges le 15 de chaque trimestre.

Toute échéance de loyer ou de charges qui n'aurait pas été payée un mois après mise en demeure. portera de plein droit un intérêt de retard de 5 % l'an, et sans que cette clause nuise à l'exigibilité du loyer et à l'application des dispositions de l'article 7 ci-après.

6.8. Contributions -Impôts et taxes

Le preneur devra payer toutes quittances d'eau, de gaz, d'électricité de manière que le bailleur ne puisse jamais être recherché à ce sujet, ainsi que les taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son commerce, et rembourser au bailleur toutes les taxes que celui-ci serait amené à payer relativement aux locaux loués; à l'exception des impôts fonciers qui resteront à la charge du bailleur.

Il devra justifier de leur paiement à première demande, et notamment avant tout déménagement.

R
73

Le preneur s'engage à faire installer à ses frais un compteur d'eau et d'électricité. En contrepartie, et nonobstant les dispositions de l'article 3 point 2 ci-dessus, le bailleur conservera à sa charge et ne refacturera pas au preneur la quote-part des charges d'eau et d'électricité qui pourrait lui être facturée selon la régie des tantièmes ou de toute autre méthode.

6.9. Assurances

- a) Le preneur devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et contre les risques de sa profession ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.
- b) En cas de sinistre ayant des incidences sur les parties communes, il devra en informer le bailleur.
- c) A toute réquisition du bailleur, il devra justifier du paiement des primes risques d'incendie, explosion, bris.

6.10. Responsabilité et recours

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

Le preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par les appareils lui appartenant.

Article 7 -Sanction des obligations.

En cas de manquement par le preneur à l'une quelconque des obligations essentielles nées de ce contrat, et notamment, en cas de non-paiement de l'un des termes du loyer, le bailleur pourra le résilier trois mois après mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire restée infructueuse.

SABSE FWA

Article 8 -Circulation du contrat

8.1. Substitution de contractant entre vifs

Le preneur pourra céder le présent contrat de bail à toute société du Groupe FLO ou toute société avec qui il est lié par un contrat de franchise.

Sauf lorsque le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce ou lorsque la substitution de contractant résulte d'une opération de fusion, scission ou apport partiel d'actifs, le preneur ne peut céder son droit au bail, sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte, de paiement de dommages intérêts au bailleur et de résiliation de ce contrat intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier.

Il devra signifier au bailleur et à ses créanciers inscrits son intention de céder son bail.

en

73

Cette notification précisera le prix proposé, les nom et adresse de l'acquéreur et les lieux, jours et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur.

Le preneur ne pourra vendre à un tiers à un prix inférieur à celui notifié au bailleur.

Le preneur-cédant devra rester garant solidaire du nouveau preneur cessionnaire, pour tout ce qui concerne l'exécution des obligations nées de ce contrat.

8.2. Adjonction de contractant

a) Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du bailleur sous peine de nullité de l'acte, de résiliation de contrat intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'hui ssier et de paiement de dommages-intérêts au bailleur.

Cependant, les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas en cas de sous-location totale ou partielle au profit de l'une quelconque des sociétés du groupe auquel appartient ou appartiendra le preneur.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le preneur pourra sous-louer dans les conditions prévues à la loi no89-462 du 6 juillet 1989, sans autorisation préalable et écrite du bailleur, les locaux à usage d'habitation situés au second étage du bâtiment principal désigné ci-dessus.

b) Le preneur pourra mettre en gérance libre le fonds qu'il exploite.

Le preneur pourra conférer au gérant libre un droit d'occupation des locaux à la condition expresse que ce droit soit lié à l'exécution du contrat de location-gérance et mentionné comme tel.

8.3. Droit de préférence

I. Pendant toute la durée du présent bail y compris en cas de renouvellement et ce, jusqu'à l'extinction des relations contractuelles entre les parties au titre de ce contrat de bail, le bailleur s'engage à notifier au preneur par lettre recommandée avec avis de réception tout projet de cession du bien immobilier objet des présentes, en indiquant, à peine de nullité de la notification, les coordonnées du bénéficiaire, le prix et les conditions de paiement ainsi que la date de réalisation de la cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après réception par le preneur de ladite notification.

Dans ce délai de deux mois, le preneur aura la faculté, à égalité de conditions, d'user du présent droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra substituer.

Si le preneur exerce le droit préférence, la cession devra être réalisée dans la quinzaine de la notification par le preneur au bailleur de l'exercice de son droit de préférence.

R



Article 9 -Extinction du contrat

9.1. Causes

- a) Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté par le preneur seulement de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des périodes triennales ou la résiliation par le bailleur en cas de non- respect par le preneur des clauses et conditions du contrat.
- b) Si le bailleur veut dénoncer le contrat, il peut:

-soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli pour cause d'insalubrité;

-soit donner congé au preneur, au terme du renouvellement en respectant les formes de l'article 145.9 du code de commerce, six mois avant la date d'expiration en en précisant les motifs, le preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le congé ou demander une indemnité.

9.2. Effets

- a) En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le preneur devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au bailleur le coût de la remise en état; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.
- b) Le preneur devra enlever enseigne et mobilier sans occasionner de dégâts particuliers et à défaut il s'engage à les réparer. Il devra cependant avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.
- c) Un état des lieux contradictoire sera dressé le jour de la remise des clefs.
- d) Le preneur devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement.
Leur acceptation par le bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du preneur le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.
- e) Les travaux et embellissements effectués par le preneur dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du bailleur sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc...) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

Article 10 -Renouvellement du contrat

10.1. Conditions de renouvellement

A son échéance:

- si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat se poursuivra par tacite reconduction jusqu'à dénonciation par l'une ou l'autre des parties conformément à l'article 1738 du Code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa 1er de l'article 145.9 du code de commerce;
- si le preneur veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au bailleur selon les formes et délais de l'article 145.9 du code de commerce.



10.2. Fixation du nouveau loyer

Le montant du loyer du nouveau bail, au moment de son renouvellement, sera fixé en application des règles légales énoncées par les articles 23 et suivants du décret du 30 septembre 1953 et des article 145.33 et suivants du code de commerce.

Article 11 - Conditions particulières

De convention expresse entre les parties, le bailleur renonce par avance à invoquer comme motif de déplaçonnement au moment des renouvellements successifs, les différentes autorisations données au preneur dans le cadre du précédent bail (notamment, autorisations de faire effectuer des travaux, d'installer une terrasse, des enseignes).

Le bailleur s'interdit d'exploiter directement ou indirectement, sous quelque forme que ce soit, y compris par la location à un tiers dans le reste de l'immeuble ou dans les immeubles adjacents l'un des commerces que le preneur a déclaré exercer.

Article 12 - Ayants droit/ Ayants cause

Le bailleur engage, en tant que de besoin, par les présentes tant ses ayants droit que ses ayants cause.

Article 13 - Attribution de compétence

Pour tout litige concernant ce bail ou ses conséquences. le Tribunal de Grande Instance du siège social du preneur est déclaré compétent.

Article 14 - Frais - Enregistrement

Le preneur paiera tous les frais des présentes (droits de timbres et frais d'enregistrement).
L'enregistrement de ce contrat est requis au droit fixe.
Chacune des parties supportera les honoraires de ses propres conseils.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'exécution de ce contrat, le bailleur élit domicile en son siège social et le preneur dans les lieux loués.

Fait en TROIS exemplaires, à PARIS,

L'an deux mille six, le 27 février

LIGNES
MOTS
Rayés nuls

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

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	-

DÉBITEURS

Imprimer

GROUPE FLO

Adresse : 45 bd. Foch 96 place Drouet d'Er Ion 51100 Reims
Greffé du Tribunal de Commerce de REIMS

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

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ
ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

RECEVOIR PAR COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHIER 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	-

Publicité de contrats de location	Néant	02/07/2014	-
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	-

