



0906450402

DATE DEPOT : 2009-07-28

NUMERO DE DEPOT : 64504

N° GESTION : 2009B14340

N° SIREN :

DENOMINATION : A MON CAFE

ADRESSE : 182 rue du Faubourg Saint-Antoine 75012 PARIS

DATE D'ACTE : 2009/06/11

TYPE D'ACTE : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

NATURE D'ACTE : APPORT EN NATURE

S.A.R.L. Fiduciaire île de France Méditerranée Audit

Société de Commissariat aux Comptes

*Membre de la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes près de
la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence*

**36, rue Lamartine
06000 NICE**

Tél. : 04.92.47.74.74
Fax : 04.93.13.00.93

**Société en formation
« S.A.R.L. A MON CAFE »**

**182, rue du Faubourg Saint Antoine
75012 PARIS**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

En exécution de la mission qui m'a été confiée, par Assemblée Générale des futurs associés en date du 7 avril 2009, concernant les apports en nature prévus pour constituer le capital de la future société, j'ai établi le présent rapport prévu par l'article L.223-9 du code de commerce.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué mes diligences selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports.

N° Siret : 494 179 401 00018 Ape : 741.C

1. Présentation de l'opération et description des apports.

Les apports en nature consistent en une entreprise sise 182, rue du Faubourg Saint Antoine - PARIS 75012, acquise sous le régime de la séparation de biens, par Monsieur Michel Jean Henri CONSTANS, en date du 20 janvier 2005 et exploitée par Monsieur Michel Jean Henri CONSTANS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le N° A 353 383 201.

Cette entreprise est connue des services fiscaux sous le n° Siret 353 383 201 00012. Son nom commercial (enseigne) est « A MON CAFE ».

Son activité est «Achat, vente, exploitation, prise de participation sur les fonds de commerce de débits de boisson, café, bar, brasserie, restaurant.».

Le droit au bail résulte d'un acte sous seing privé en date du 20 janvier 2005, enregistré le 24 janvier 2005 à la Recette des Impôts du 12^{ème} - 15/20 - Bordereau n°51-20, contenant bail commercial par Madame Marie Clémentine Renée DELBOUIS, demeurant 182, rue du Faubourg Saint Antoine - 75012 PARIS, en sa qualité d'usufruitière et Madame Agnès Marie Bernadette COULON, demeurant 182, rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS, en sa qualité de nu-propriétaire, au profit de Monsieur Michel Jean Henri CONSTANS d'une durée de neuf années à compter du 20 janvier 2005.

A noter que Madame Agnès Marie Bernadette COULON, futur associé de la société en formation, est également la nu-propriétaire des murs.

Les éléments incorporels du fonds comprennent principalement le Nom, l'enseigne et la clientèle. Il est apporté à la nouvelle société l'ensemble de l'actif et du passif de l'entreprise «A MON CAFE».

Aux termes d'un acte sous sein privé en date du 1^{er} octobre 2007, Monsieur Michel CONSTANS a mis en gérance au profit de la SARL DMPB, un fonds de commerce de CAFE-BRASSERIE-RESTAURANT connu sous l'enseigne « A MON CAFE », situé à PARIS 12ème, 182 rue du Faubourg Saint Antoine.

Ce contrat est consenti pour une durée d'une année à compter du 1^{er} octobre 2007 pour se terminer le 30 septembre 2008, renouvelable par tacite reconduction et moyennant une redevance annuelle de gérance de 64 800 € HT.

Monsieur Michel CONSTANS a dénoncé ce contrat à la SARL DMPB le 12 juin 2008.

Concomitamment à cette cession de parts, Monsieur Michel CONTANS a renouvelé le contrat de location gérance au bénéfice de la SARL DMPB pour une durée d'une année commençant à courir, rétroactivement le 1^{er} octobre 2008 pour se terminer le 30 septembre 2009 et moyennant la somme mensuelle de 8 132,80 €, outre les loyers et charges, les autres clauses et conditions du contrat de gérance demeurant inchangées (contrat de location gérance annexé).

Dans le cadre de la restructuration de son patrimoine, Monsieur Michel CONTANS souhaite apporter l'entreprise individuelle à une Société à Responsabilité Limitée (S.A.R.L.) dont la dénomination sera « A MON CAFE ».

La Société à Responsabilité limitée sera composée de deux associés en la personne de Monsieur Michel CONSTANS et de Madame Agnès COULON épouse CONSTANS.

Le contrat d'apport a été établi, d'un commun accord entre Monsieur Michel CONSTANS et l'ensemble des futurs associés de la société, sur la base de l'arrêté des comptes annuels aux 31 décembre 2008 avec une date d'entrée en jouissance de la société bénéficiaire fixée au 1^{er} juin 2009.

Etat récapitulatif des biens apportés et de leur valeur d'apport :

ACTIF APORTE

Eléments incorporels	394.414 euros
Eléments corporels	215.586 euros
Eléments Financiers	45 euros
Autres créances	207 euros
Disponibilités	10.273 euros

Soit total de l'actif 620.525 euros.

PASSIF PRIS EN CHARGE

Emprunt et dettes financières diverses	232.074 euros
Fournisseurs	20.736 euros
Dettes fiscales et sociales	13.867 euros

Soit total du passif 266.677 euros.

VALEUR NETTE D'APPORT

Total de l'actif diminué du total du passif= 353.848 euros.

Rémunération des apports :

Ces apports seront rémunérés à Monsieur Michel CONSTANS par 353 parts sociales de 1.000 euros chacune, soit un capital de 353.000 euros, le solde soit 848 € sera porté en réserve légale.

Madame Agnès CONSTANS apportera la somme de 4.300 € pour porter le capital à la somme de 357.000 €, le solde soit 300 € sera porté en réserve légale.

Aucun avantage particulier ne m'a été communiqué.

2. Diligences et appréciation de la valeur des apports.

Vérification de la valeur donnée aux apports :

Les éléments incorporels sont évalués par le cabinet d'expertise comptable La Fiduciaire de Paris Sud sur la base du chiffre d'affaires reconstitué de l'année 2007 et compte tenu de l'amplitude d'ouverture du commerce (7 jours sur 7). Le montant retenu est de 394.414 euros.

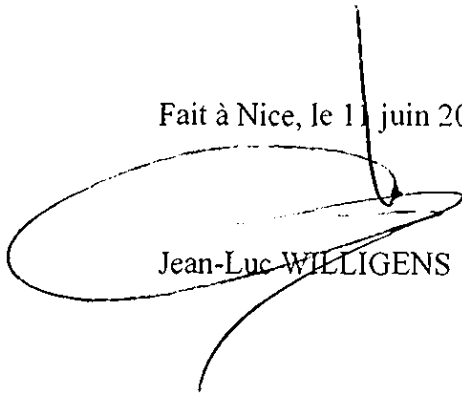
Les autres éléments d'actif et de passif ont été retenus pour leur valeur inscrite en comptabilité. Ces éléments représentent une réalité, dont j'ai pu vérifier l'exactitude. Seule la valeur comptable des éléments corporels « immobilisés » ne représentent pas une valeur réelle, mais une estimation obtenue en soustrayant à la valeur d'acquisition, un amortissement calculé chaque année. Les plans d'amortissements utilisés, sur des durées courtes, évitent le risque de surévaluation de ces éléments.

3. Conclusion.

Sur la base de mes travaux, je conclus que la valeur des apports, s'élève à 394.414 euros, n'est pas surévaluée, en conséquence, est au moins égal à la valeur au nominal des parts sociales à émettre par la société bénéficiaire des apports augmenté de la réserve légale.

Les avantages particuliers stipulés n'appellent pas d'observation de ma part.

Fait à Nice, le 11 juin 2009



Jean-Luc WILLIGENS

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Marie, Clémentine, Renée DELBOUIS, née le 11/9/1920 à LEVALLOIS PERRET (92300), de nationalité française, veuve de Monsieur Denis, Auguste, Jean COULON, demeurant 182 rue du Faubourg Saint Antoine, 75012 PARIS

USUFRUITIERE

Madame Agnès, Marie, Bernadette COULON, née le 30/9/1958 à ENTRAGUES, épouse de Monsieur Michel CONSTANS, sous le régime de la séparation de biens, demeurant 182 rue du Faubourg Saint Antoine, 75012 PARIS

NUE PROPRIETAIRE

Ci-après dénommées LE BAILLEUR ou LE PROPRIETAIRE

D'UNE PART,

ET

Monsieur Michel, Jean, Henri CONSTANS, né le 27/8/1961 à PARIS 75004, époux de Madame Agnès COULON, demeurant 182 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS, inscrit au RCS de Paris sous le n° A 353 383 201

Ci-après dénommé LE PRENEUR ou LE LOCATAIRE

D'AUTRE PART,

13.1. 2003

A 1

VISÉ POUR TIREUR ET ENREGISTREMENT	
Région 12-13 - CHRONO-LOGIS	
13.1.2003	51-22
RETN	60
	15
SIGNATURE:	

EXPOSE PREALABLE

Madame Marie, Clémentine, Renée DELBOUIS veuve COULON et Madame Agnès COULON font bail et donnent à loyer à Monsieur Michel CONSTANS qui accepte, les locaux ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis 182 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS.

DESIGNATION

Une boutique d'angle avec sous sol sous la boutique, tels que lesdits lieux s'étendent et se poursuivent.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, commençant à courir le 20 janvier 2005 pour se terminer le 19 janvier 2014.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code du Commerce, le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration dudit bail ou de chaque période triennale.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Décret afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués sont destinés au commerce de **CAFE , BRASSERIE, RESTAURANT**, à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie, ou toute autre utilisation des lieux.

Sous aucun prétexte, le preneur ne pourra changer la nature de ce commerce.

Le preneur est tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit.

La destination contractuelle ci-dessus n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaires, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur devra justifier au bailleur, à toute réquisition, de sa qualité de commerçant par la production de son inscription au registre du commerce.

En cas d'adjonction à l'activité ci-dessus, d'activités connexes ou complémentaires, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé en application de l'article L 145-47 du Code de Commerce.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 14 400 € (quatorze mille quatre cent euros) que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire à termes échus par quart, aux quatre trimestres d'usage.

En plus, le preneur s'oblige à régler, outre le loyer, les charges locatives habituelles.

Toutefois, compte tenu des dispositions particulières du présent bail ainsi qu'il est rappelé en fin d'acte, ce loyer sera limité à la somme de 2 400 € par an, pendant la période du 20 janvier 2005 au 19 janvier 2008, le premier paiement étant calculé prorata temporis.

La première révision à intervenir prendra néanmoins pour base le loyer stipulé à 14 400 €.

REVISION DU LOYER

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par l'article L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les trois ans à compter de la date de départ du 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 stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, celui du deuxième trimestre de l'année 2004 qui est le dernier publié et qui s'établit à 1267.

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

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail, à la charge du preneur, ce dernier verse la somme de 7 200 € (sept mille deux cent euros) représentant six mois de loyer.

Compte tenu des dispositions particulières rappelées en fin d'acte, le preneur dispose d'un délai expirant le 31 décembre 2007 pour constituer ce dépôt de garantie entre les mains du bailleur.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature que ce soit, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En aucun cas, cette somme ne sera productive d'intérêts même si par application de la clause ci-dessus indiquée le loyer était payable d'avance.

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

me B.L. A.C.

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

Lors de la variation du loyer, quelle qu'en soit la cause, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion, de telle sorte qu'elle soit toujours égale à six mois de loyer en principal.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, le montant du terme échu et non payé sera majoré de plein droit de 10 %, à l'expiration d'un délai de 10 jours suivant la réception par le preneur d'une mise en demeure adressée par le bailleur en la forme recommandée ou par exploit d'Huissier.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyer et du complément du dépôt de garantie après variation du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, ou d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un commandement ou une simple sommation de payer ou d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant déclaration du bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, pour si besoin était contraindre le preneur et tous occupants de son chef à quitter les lieux et ordonner la vente de ses mobiliers et matériel, et ce, nonobstant toutes offres et consignations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance et le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers, accessoires et charges courus et à courir, y compris le trimestre commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations incombant au preneur et sous réserve de tous autres droits et actions.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, savoir

1 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent à ce jour, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, aucun travaux de remise en état, le preneur dispensant le bailleur d'établir un état des lieux et prenant à sa charge toutes les réparations et remises en état nécessaires pour que les locaux, dans leur ensemble, soient en parfait état d'entretien et d'exploitation.

Dans le cas où des travaux de mise en conformité avec la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité deviendraient nécessaires, leur coût serait supporté exclusivement par le preneur.

2 - ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur devra entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien, à l'exception des seules grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Il devra notamment, cette énonciation étant purement indicative et non limitative, assumer l'entretien complet, le remplacement des devantures, des fermetures, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons et de tous accessoires et installations en général concernant l'eau, le gaz, l'électricité, en ce compris l'entretien et le remplacement, s'il y avait lieu, du compteur divisionnaire d'eau.

Dans le cas où le preneur serait défaillant dans l'exécution de ses obligations, le bailleur aurait la faculté, passé le délai d'un mois d'une mise en demeure ou sommation restée infructueuse, de faire exécuter les travaux aux frais du preneur ou de poursuivre la résiliation du bail en application de la clause résolutoire ci-après.

3 - MISE EN CONFORMITE

Le preneur assumera également à ses frais exclusifs, tous travaux de quelque nature qu'ils soient, tant au locaux loués, qu'à leurs équipements (installation de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'hygiène, de sécurité, etc...) qui pourraient être exigés pour leur mise en conformité, compte tenu de leur destination et de leur utilisation, avec les lois et règlements en vigueur existants ou à venir et ce, tant à son entrée dans les lieux qu'au cours du présent bail ou de ses renouvellements successifs, et sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

4 - TRAVAUX

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, modifier la distribution des locaux loués, pratiquer des démolitions et percements de murs et cloisons, changements de distribution, additions de constructions.

Les travaux qui seraient autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

5 - AMELIORATIONS

Tous les travaux, améliorations, embellissements et décors quelconques qui auront pu être faits par le preneur en cours de bail, resteront à la fin dudit bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du bailleur sans aucune indemnité, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Le rétablissement ne pourra cependant être exigé pour les travaux dont l'exécution aura été autorisée par le bailleur.

En aucun cas, le preneur ne pourra exiger en fin de bail le remboursement des travaux d'amélioration dont il aura assuré la charge.

L'alinéa 1er du présent article s'appliquera, même en cas de résiliation anticipée du présent bail pour quelque cause que ce soit.

6 - DEMOLITIONS ET EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit entièrement ou en majeure partie, comme en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

7 - REPARATIONS

Le preneur souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le bailleur ferait exécuter dans les lieux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée alors que celle-ci excéderait quarante jours, à condition que les travaux soient exécutés sans interruption et ne modifient pas la désignation des lieux loués ou affectent de manière substantielle l'exploitation du fonds.

Il devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, sauf son recours contre qui il y aura lieu.

Il devra aviser le bailleur immédiatement de toute détérioration ou dégradation des lieux loués.

8 - GARANTIE

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de matériel et objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

9 - ASSURANCES

Le preneur assurera et maintiendra assuré pendant toute la durée du bail contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, les meubles meublants, objets mobiliers, matériels garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs, et le recours des voisins et des tiers, de même que les risques de bris de glaces, de vols, de cambriolages, d'émeutes, de soulèvements populaires, d'attentats et de vandalisme, le tout à une Compagnie notoirement solvable.

Ces assurances seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction à neuf de l'immeuble.

Elles devront être maintenues et renouvelées pendant toute la durée du bail.

Le preneur devra assurer son fonds de commerce, y compris le droit au bail, pour sa valeur vénale et les pertes d'exploitation, de sorte qu'en cas de sinistre, il soit indemnisé du préjudice qu'il aura subi, sans pouvoir attirer le bailleur ou son assureur pour pallier sa défaillance.

A raison de cet engagement formel, il renonce dès à présent à demander une quelconque indemnité au bailleur en cas de sinistre.

Il acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et en justifiera à toute réquisition du bailleur.

En cas de sinistre, il est dès à présent fait transport au profit du bailleur de l'indemnité due par la Compagnie en déduction et jusqu'à concurrence du dommage éprouvé par la propriété.

10 - JOUISSANCE

Le preneur ne pourra rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance ce ni par lui, ni par son personnel, notamment :

Il devra prendre toutes précautions pour n'apporter aucun trouble de jouissance aux voisins et pour éviter toutes odeurs, l'introduction de tous insectes nuisibles et tous bruits ou fumées.

Il devra satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de Ville, Police et de Voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le preneur s'engage à exploiter personnellement les lieux ou par l'intermédiaire de son locataire gérant et à les tenir constamment ouverts et achalandés.

Il se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son activité aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y appliquer.

Il ne pourra faire aucune installation de tentes mobiles ou stores extérieurs quelconques, sans une autorisation expresse du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Il pourra apposer sur la façade de la boutique une enseigne signalant son activité et sa raison sociale sous réserve d'obtenir toutes autorisations administratives qui seraient nécessaires, de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse, en aucune façon, être engagée.

Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant, susceptible de gêner les voisins.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués pour quelque cause que ce soit, ni faire aucune réclamation dans le cas où l'eau, le gaz et l'électricité viendraient à manquer comme en cas d'inondations ou fuites d'eau, sauf à exercer un recours contre les tiers responsables.

Il en sera de même en cas de trouble de jouissance du fait des voisins ou de l'administration municipale.

11 - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos.

En cas de mise en vente des locaux, le preneur devra laisser visiter les lieux deux jours ouvrables par semaine, de 14 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Il devra laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre et à qui s'adresser.

Il en sera de même en cas de congé.

B.L. A.L.

12 - IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur acquittera exactement sa taxe professionnelle et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant.

Il devra en justifier au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail et avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériel garnissant les lieux loués.

13 - REMBOURSEMENT DES CHARGES

Il devra rembourser au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires et notamment la taxe de balayage, ordures ménagères, électricité des parties communes.

Le bailleur pourra réclamer une provision trimestrielle à valoir sur les charges qui feront l'objet d'une régularisation annuelle.

Il paiera sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité suivant les indications du compteur ainsi que la location dudit compteur et les abonnements.

14 - CESSION ET SOUS-LOCATION

Il est interdit au preneur de :

- concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, sauf location gérance,
- de sous-louer en toute ou partie,
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé auquel le bailleur sera obligatoirement appelé.

Les cessionnaires successifs devront s'obliger solidairement, avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail ; le preneur restera garant et répondant solidaire de son successeur tant pour le paiement des loyers, que pour l'entière exécution des conditions du bail.

Un exemplaire original de l'acte de cession ou une copie exécutoire devra être remis au bailleur, sans frais pour lui, pour lui servir de titre exécutoire direct contre les cessionnaires.

De convention expresse, dans la commune intention des parties, les locaux loués tels que décrits au chapitre DESIGNATION du présent bail, forment un tout indivisible.

15 - CHANGEMENT D'ETAT

Le changement d'état du preneur, y compris en cas de cession des parts, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur et sous réserve des formalités de l'article 1690 du Code Civil.

16- TOLERANCE

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la nature ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner une dérogation aux obligations qui lui incombent en vertu du présent bail, de la Loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit une charge solidaire et indivisible, et s'il y a lieu de faire les significations légales, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elle seront faites.

REGIME FISCAL

Le présent loyer est assujéti à la contribution annuelle locative que le preneur devra rembourser au bailleur en même temps que le paiement du loyer, soit trimestriellement à terme échu, et d'avance en sus du loyer selon le taux en vigueur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE AUX TRAVAUX

Compte tenu de la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation total des locaux loués, et des frais qui vont être exposés par le preneur, ainsi que de la durée nécessaire à la réalisation desdits travaux, le montant du loyer sera réduit pendant la première période triennale dans les conditions figurant sous l'article LOYER.

En outre, par dérogation aux clauses et conditions générales du présent bail, Madame Marie COULON et Madame Agnès CONSTANS née COULON autorise d'ores et déjà le preneur à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants, pour les montants ci-après indiqués :

- maçonnerie, carrelage	39 255 € HT
- plomberie	13 729 € HT
- comptoir menuiserie	45 481 € HT
- extraction cuisine	12 230 € HT
- électricité	18 358 € HT
- chauffage	10 052 € HT
total	139 105 € HT

Toutefois, le bailleur s'engage à financer les travaux inclus dans les devis ci-dessus, dès lors qu'ils sont de nature à affecter les parties communes ou à rendre les locaux conformes à leur destination.

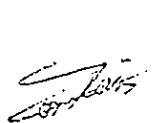
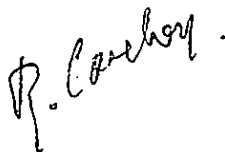
Le loyer a été déterminé en fonction de l'engagement du preneur de réaliser les travaux sus indiqués.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail et de ses suites, et notamment pour la notification de toute demande de révision et de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

Par ailleurs, les parties donnent compétence exclusive et conventionnelle définitive aux Tribunaux du lieu de situation des locaux loués, même en cas de changement de leur domicile personnel.

Fait en trois exemplaires originaux,
à PARIS
Le 20 janvier 2005

Handwritten signature in cursive script.Handwritten signature in cursive script.Handwritten signature in cursive script, possibly reading 'P. Cochery'.

CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Michel, Jean Henri CONSTANS, né le 27 août 1961 à PARIS 4^{ème}, demeurant ensemble 184 rue du faubourg saint Antoine 75012 PARIS.

D'UNE PART, CI-APRES DÉNOMMÉE « LE LOUEUR DU FONDS »

La « **SARL DMPB** », au capital de 6 000 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 499 858 678, dont le siège social est situé 182 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS, prise en la personne de ses représentants légaux, les co-gérants suivants :

- Monsieur David Philippe, Maurice BREILLON, né le 22 avril 1980 à L'AIGLE, marié, de nationalité française, demeurant Résidence « Le Manoir », 115 rue Charles de Gaulle 91330 YERRES,

- Monsieur Mickael Rémo Marcel POULIZAC, né le 2 janvier 1981 à PARIS 14^{ème}, célibataire, de nationalité française, demeurant 62 Chemin des Pêcheurs VILLENEUVE SAINT GEORGES 94 190.

D'AUTRE PART, CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE LOCATAIRE-GÉRANT »

* * *

PRÉALABLEMENT AU CONTRAT DE LOCATION-GERANCE, OBJET DES PRÉSENTES, LES SOUSSIGNÉS DÉCLARENT sous leur propre et entière responsabilité

1. DÉCLARATIONS DU LOUEUR DU FONDS

1.1. SUR LA DESIGNATION DU FONDS DE COMMERCE

Le loueur du fonds déclare être seul et valablement propriétaire du fonds de commerce de CAFE - BRASSERIE- RESTAURANT, connu sous l'enseigne « A MON CAFE », situé à PARIS (75012) - 182 rue du Faubourg Saint Antoine, pour l'exploitation duquel il est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro A 353 383 201.

JD *1*

Ce fonds de commerce comprend :

- Le nom commercial, l'enseigne, la clientèle et l'achalandage,

Le bénéfice de la licence de débit de boissons de quatrième catégorie n° IV délivrée par la Préfecture de Police de PARIS,

- L'abonnement à la ligne téléphonique : 01.43.72.52.44
- Le droit au bail des lieux dans lesquels est exploité ledit fonds de commerce,
- Le mobilier, matériel et agencements servant à son exploitation, dont un inventaire détaillé est contradictoirement établi ce jour,
- Les marchandises courantes , en bon état de fraîcheur et de conservation et non périmées qui existe dans le fonds ce jour .

Tel et ainsi que ledit fonds de commerce existent dans son état actuel dans tous ses éléments et dépendances, son agencement et ses installations, sans exception ni réserve, le locataire- gérant déclarant bien le connaître pour l'avoir vu et visité à plusieurs reprises.

1.2. SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS

- Le fonds de commerce appartient au loueur de fonds pour l'avoir acquis de Madame Marie Clémentine Renée DELBOUIS, veuve et non remariée de Monsieur Denis COULON, née le 11 septembre 1920 à LEVALLOIS PERRET (92300), , aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 20 janvier 2005, enregistré à PARIS 12 ème — à la Recette des Impôts de PARIS 12 ème QUINZE VINGTS, le 27 janvier 2005, Bordereau 62-4.
- Madame Marie DELBOUIS veuve COULON avait reçu en donation de fonds de commerce aux termes d'un acte reçu par Maître DEMORTREUX, Notaire à PARIS le 8 mars 1961, Bordereau 493/1 folio 77.

1.3. SUR LE DROIT AU BAIL

Le bail des lieux où est exploité le fonds dont il s'agit et de ses dépendances, a été consenti par Madame Marie, Clémentine, Renée DELBOUIS, née le 11 septembre 1920 à LEVALLOIS Perret (92300), veuve de Monsieur Denis COULON, demeurant 182 rue du Faubourg Saint Antoine, en sa qualité d'usufruitière et Madame Agnès Marie Bernadette COULON, née le 30 septembre 1958 à ENTRAGUES, épouse de Monsieur Michel CONSTANTS, demeurant 182 rue du Faubourg Saint Antoine, 75012 PARIS, suivant acte sous seing privé en date à PARIS du

HP 2
M-1

20 janvier 2005 , pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives commençant à courir le 20 janvier 2005 pour se terminer le 19 janvier 2014, moyennant, outre l'exécution de ses clauses et conditions, dont le locataire- gérant déclare avoir pris connaissance, un loyer principal annuel de 14 400 € (quatorze mille quatre cents euros) que le preneur s'oblige à payer à son mandataire à termes échus par quart, aux quatre trimestres d'usage, avec la stipulation d'un loyer réduit compte tenu de l'importance des travaux à réaliser pour la remise en état des locaux.

Aux termes d'un avenant entre les bailleuses et le preneur, la désignation des lieux a été modifiée en raison des travaux séparatifs de la cave.

La désignation est désormais la suivante :

« au rez - de - chaussée : une boutique d'angle,

Au sous-sol : une cave aménagée avec accès de la boutique comprenant un local à usage de bureau- réserve, un local destiné à l'usage de vestiaire et un monte charge communiquant avec la boutique ».

Cet avenant prévoit l'exigibilité du loyer principal convenu à compter du 1^{er} octobre 2007 et le décalage de la première révision qui prendra effet au 1^{er} octobre 2008.

Conformément aux dispositions dudit bail commercial :

«Il est interdit au preneur de :

*- concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, sauf location gérance,
(...) ».*

Le locataire gérant déclare avoir pris connaissance des charges et conditions dudit bail commercial et d'un avenant signé le 14 septembre 2007 dont un exemplaire de chacun de ces actes est annexé aux présentes après lecture et mention.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consentie, même au devant des lieux loués.

Les lieux tels que désignés au bail n'ont pas subi de modification dans leur disposition.

Le loueur de fonds étant à jour de toutes ses obligations, il n'existe actuellement aucune procédure ni aucun litige avec le bailleur et /ou son mandataire.

1.4. SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET RESULTATS D'EXPLOITATION

AU PREALABLE :

Il convient de préciser que le fonds était fermé pendant deux ans, pour la période du mois de juin 2003 au mois de mai 2005.

Le fonds a été acheté en janvier 2005.

L'activité a repris depuis le mois de mai 2005.

Ces éléments permettant d'expliquer l'absence de chiffre d'affaire pendant cette période de non - activité.

* * *

L'activité a repris en mai 2005.

- Chiffre d'affaires pour la période mai au 31 décembre 2005 : **252 013 €**.

- Résultat d'exploitation : **19 761 €**

- Chiffre d'affaires au 31 décembre 2006 : **479 064 €**.

- - Résultat d'exploitation : **104 255 €**

Il est précisé que ces chiffres d'affaires et résultats d'exploitation ont été réalisés dans le cadre d'un fonds de commerce ouvert sept jours sur sept de 8 heures à 23 heures minimum et le Week End de 12 heures à 23 heures.

1.5. SUR LE PERSONNEL RATTACHE AU FONDS DE COMMERCE

Le loueur du fonds déclare :

- Que le personnel actuellement employé dans le fonds se compose de la manière suivante :

- Monsieur Cédric GARGOWITSCH , en qualité de cuisinier extra, pour une rémunération mensuelle brute de 2024, 38 € , y compris les avantages en nature pour une durée hebdomadaire de 41 heures, entré le 2 juin 2007,

- Monsieur Simon LAURENT, en qualité de serveur , pour une rémunération brute mensuelle de 322 , 53 € , y compris les avantages en nature pour une durée hebdomadaire de 9 heures réparties du lundi au dimanche, entré le 1 er juin 2006,

08/07/07 ⁴ M.C.

- Monsieur Frédéric CHAMPAGNE, en sa qualité de cuisinier, a conclu un CDI, pour une rémunération brute mensuelle de 2 134, 94 € y compris les avantages en nature pour une durée hebdomadaire de 41 heures, entré le 12 mai 2005.

Qu'il n'y a actuellement aucun employé en cours de préavis de rupture du contrat de travail ou dont le contrat est suspendu pour quelque cause que ce soit,

- Qu'il n'a été passé aucun contrat écrit ou verbal, encore en cours de validité, dont les termes seraient exceptionnels par rapport à ceux couramment pratiqués dans la branche professionnelle conformément aux dispositions de la convention collective applicable,
- Qu'il n'a procédé à aucune procédure de licenciement économique donnant lieu à ce jour à une quelconque priorité d'embauche,
- Qu'il n'existe aucune instance prud'homale en cours,

1.6. SUR LE DROIT DE TERRASSE

Le loueur de fonds déclare bénéficier d'un droit de terrasse à titre précaire qui lui a été consenti par la Mairie de PARIS et pour lequel il n'a reçu aucune injonction ou menace de suppression et/ou de modification.

Au cours de la présente location-gérance, le loueur de fonds restera titulaire du droit de terrasse ; la taxe de voirie y afférent restant à la charge du locataire- gérant.

1.7. SUR LA SITUATION GENERALE DU FONDS DE COMMERCE

Le loueur du fonds déclare :

- Qu'il a la libre disposition et pleine propriété du fonds de commerce dont il s'agit et de tous les éléments le composant, dont aucun n'est saisi, confisqué ou susceptible de l'être,
- Qu'il n'existe aucune interdiction judiciaire, administrative ou autre, tendant à paralyser totalement ou partiellement l'exploitation du fonds,
- Qu'il n'existe aucune instance judiciaire tant en demande qu'en défense,
- Que le fonds de commerce n'a fait l'objet d'aucune procédure ni d'aucune enquête préalable à une expropriation,

- Qu'aucun élément composant le matériel, mobilier et agencement du fonds de commerce n'a été emprunté, pris en crédit-bail ou loué de quelque manière, déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit à l'exception toutefois de :

- o La mise en dépôt par la Société Richard de :

- une machine a café,
 - un moulin à café.

- o La mise en dépôt par la Société NESTLE DAVIGEL :

- un congélateur,

- o La mise en dépôt par la Maison Olivier Bertrand Distribution :

- pompe à bière

- Que toutes les installations du fonds sont en bon état de marche, notamment distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et de téléphone, conduits d'aération de fumée en cuisine et en salle.

- Que ces installations sont toutes régulièrement installées et répondent aux normes d'hygiène, de salubrité et de sécurité en vigueur ou autres, notamment imposées par les textes de loi en vigueur et à ce jour aucune injonction de travaux à exécuter ne lui a été notifiée.

1.8. SUR LES CONTRATS

- Que le fonds de commerce est convenablement et suffisamment assuré pour être à jour des primes et avoir souscrit une police auprès du cabinet CABROLIER, 26 Bld Joseph Poulenc, 12500 ESPALION. (Contrat Multirisques Professionnel n° 40197503).

- Qu'au surplus des abonnements passés auprès des Compagnies concessionnaires de services publics pour la distribution de l'eau, du gaz et l'électricité, il a été passé les contrats de:

- Location de linge souscrit auprès de la Société GRENELLE,

- Entretien de la chaudière souscrit auprès de l'Etablissement FRISQUET.

Enfin, concernant les lessivages , Monsieur Michel CONSTANS autorise le locataire gérant a faire appel à toute entreprise qu'il lui plaira.

DD MP 6
M.C

1.9. SUR SA RESPONSABILITE

- Qu'il est informé de la responsabilité solidaire du loueur du fonds pour le paiement :

Des dettes d'exploitation du locataire-gérant pour les six premiers mois à compter de la publication du présent contrat dans un journal d'annonces légales,

Des impôts directs pouvant être dus, même au delà des six premiers mois, par le locataire-gérant à raison de l'exploitation du fonds conformément aux dispositions de l'article 1684-3 du Code Général des Impôts,

- Que suivant l'article L.144-6 du Nouveau Code de Commerce, sur demande de ses créanciers formulée dans le délai de trois mois à compter de la publication des présentes, le Tribunal de Commerce pourra prononcer l'exigibilité immédiate, s'il estimait que la mise en location-gérance mettait en péril le recouvrement des créances,

1.10. SUR SA CAPACITE

- Qu'il a la capacité, conformément aux dispositions de l'article L.144-3 du Nouveau Code de Commerce, de mettre son fonds de commerce en location-gérance, pour l'avoir exploité depuis plus de deux ans,
- Qu'il n'a encouru aucune des condamnations ou déchéance prévue par l'article 1 de la loi du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales,
- Et qu'en conséquence, toutes les conditions voulues par la Loi sont remplies pour que le fonds de commerce puisse être donné régulièrement en location-gérance.

2. DE CLARATION S DU LOCATAIRE-GÉRANT

Le locataire gérant déclare :

- Qu'il n'est et n'a jamais été en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, ou soumis à une procédure quelconque de dessaisissement de son patrimoine lui interdisant de l'administrer ou de l'aliéner,
- Qu'il n'a fait l'objet d'aucune condamnation pénale, ni sanction civile ou administrative de nature à lui interdire l'exercice d'une activité commerciale,

- Qu'il n'est pas interdit bancaire à ce jour,
- Qu'il n'est pas en contravention avec les dispositions légales relatives à la police des mœurs, tant à titre principal qu'à titre accessoire,
- Qu'il a eu connaissance de tous les éléments lui permettant d'évaluer l'activité, la rentabilité du fonds de commerce et la capacité de ce dernier, après les règlements des redevances et loyers ci-après stipulés, de lui procurer les bénéfices qu'il est en droit d'attendre de son exploitation.

* * *

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. ENGAGEMENTS

Monsieur Michel CONSTANS donne par les présentes, en LOCATION-GERANCE à la SARL « DMPB », prise en la personne des ses représentants légaux, qui accepte et prend le fonds de commerce de CAFE-BRASSERIE- RESTAURANT , situé à PARIS (75012) – 182 rue du Faubourg Saint Antoine, connu sous l'enseigne « A MON CAFE ».

Ledit fonds est exploité par la Société « DMPB » mais à titre seulement de "LOCATAIRE-GERANT" du fonds.

Le locataire- gérant a la jouissance de tous les éléments du fonds qu'il déclare parfaitement connaître.

2. DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de UNE ANNEE à compter du PREMIER OCTOBRE 2007 (01.10.2007) pour se terminer le 30 SEPTEMBRE 2008.

Toutefois, il est expressément convenu que, ledit contrat se continuera par tacite reconduction d'ANNEE en ANNEE, à charge par celle des parties qui voudrait le faire cesser de prévenir l'autre de son intention par simple lettre recommandée au moins TROIS MOIS avant l'expiration de la période alors en cours.

De même, la durée ci-dessus stipulée ne pourra avoir effet au-delà de la durée du bail des locaux que dans la mesure où ce bail serait poursuivi et renouvelé, et dans ces cas, le locataire-gérant s'oblige au paiement du loyer sur les bases du bail renouvelé ou de l'indemnité d'occupation.

OB HP n. 8

Etant ici précisé que si la location gérance se terminait un samedi, un dimanche ou un jour férié, les opérations de fin de gérance pourront sur la simple demande du loueur de fonds, être avancées de trois jours au maximum sans que le locataire- gérant puisse prétendre à une indemnité quelconque ni à une diminution de la redevance de gérance ou du loyer immobilier et des charges locatives.

3. REDEVANCE — REMBOURSEMENT DU LOYER IMMOBILIER ET DES CHARGES MODALITES DE REGLEMENT — MARCHANDISES

3.1. REDEVANCE

Le contrat de location-gérance est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle en principal de SOIXANTE QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64 800 €) majorée de la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 19,6%.

3.2. REMBOURSEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

En sus de la redevance ci-dessus fixée, le locataire- gérant remboursera au loueur de fonds, le loyer, les charges et accessoires résultant du bail des locaux commerciaux.

Le locataire- gérant supportera toutes les augmentations ou majorations du loyer et des charges que le bailleur serait ultérieurement en droit de réclamer, soit en vertu des clauses du bail, soit par application des dispositions législatives présentes et futures, le tout pendant toute la durée du présent contrat et sans indemnité ou diminution de redevances.

Le montant des charges locatives pourra être remboursé provisionnellement, un ajustement devant avoir lieu au moins une fois l'an.

3.3. MODALITES DE REGLEMENT

Le locataire- gérant s'oblige à payer cette redevance TTC , le remboursement du loyer, des charges et accessoires au loueur de fonds, en son domicile ou en tout autre endroit qui lui sera indiqué, mensuellement, à terme échu.

Compte- tenu de ce qui a été stipulé ci-dessus, le locataire - gérant paiera au loueur de fonds, le 25 de chaque mois, et pour la première fois, le

DB 14^e 9

VINGT CINQ OCTOBRE DEUX MIL SEPT (25.10.07) la somme de
(7 893,60 €) représentant :

Redevance HT :.....	5 400, 00 €
TVA à 19, 6% :.....	1 058, 40 €
Redevance TTC :	6 458 , 40
Loyer immobilier :.....	1 200, 00 €
TVA 19.6% :.....	..235, 20 €
Loyer TTC :.....	1435, 20 €
TOTAL GENERAL :	7 893,60 €

Il est expressément convenu :

- Qu'à première demande du loueur de fonds et dès que le locataire- gérant sera immatriculé au registre du commerce, celui-ci donnera toutes instructions à sa banque, pour que les sommes dues au titre des présentes, soient virées à bonne date sur le compte du loueur de fonds.
- Qu'en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès délivrance du premier acte extra- judiciaire, le locataire- gérant devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement, y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, DIX POUR CENT (10 %) du montant des sommes des, pour couvrir le loueur de fonds tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement des sommes dues, et ce sans préjudice de l'application de la clause résolutoire ci-après stipulée.
- Qu'en cas de décès du locataire-gérant, il y a aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues au loueur de fonds ainsi pour l'exécution de toutes les charges, et conditions du présent contrat.

3.4. MARCHANDISES

Les marchandises loyales et marchandes existant dans le fonds de commerce lors de l'entrée en jouissance sont inventoriées et chiffrées ce jour, contradictoirement entre les parties, au prix de factures.

Le montant des marchandises, des consignes et des emballages sera payé le 1^{er} novembre 2007, comptant au moyen d'un chèque établi et remis par le locataire-gérant au loueur de fonds.

DONT QUITTANCE Sous réserve de bon encaissement

En fin de contrat, le loueur de fonds reprendra les marchandises loyales et marchandises dépendant du fonds au prix de factures ou à dire d'expert et en paiera le montant au locataire-gérant, comptant le jour de la remise des clés.

Le stock de marchandises qui sera ainsi repris par le loueur de fonds, devra être de même nature, qualité et quantité, que celui repris par la locataire-gérant lors de son entrée en possession. Une marge de QUINZE POUR CENT en plus ou en moins sera toutefois acceptée.

4. CHARGES ET CONDITIONS

Le contrat de location-gérance est consenti sous les charges et conditions suivantes que les parties s'engagent à accomplir, savoir :

4.1 EN CE QUI CONCERNE LE LOCATAIRE-GERANT

4.1.1. Non garantie

Il prend le fonds de commerce présentement loué et ses accessoires dans l'état où le tout se trouve actuellement sans pouvoir à cet égard, exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit.

Monsieur Michel CONSTANS s'engage à fournir dans le mois de la signature, tout justificatif d'entretien du matériel.

4.1.2. Mode d'exploitation

Il aura la libre administration du fonds de commerce présentement loué et les bénéfices réalisés au cours de l'exploitation lui resteront acquis, à charge de supporter les pertes qui surviendraient.

Il ne pourra se substituer à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit, dans l'exploitation du fonds de commerce, gèrera et exploitera personnellement ledit fonds.

Il devra jouir du fonds et l'exploiter lui-même en « bon père de famille », y consacrer tous ses soins, de manière à le faire prospérer et devra avoir

tous les égards possibles envers les clients, leur fournir de la bonne marchandise, veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la diminution de rendement, la cessation d'exploitation, même provisoire du fonds ou sa fermeture définitive.

Plus particulièrement, il devra :

- Maintenir un chiffre d'affaires hors taxes d'au moins 400 000 €.
- Respecter au minimum les horaires et jours actuels d'ouverture du fonds conformément aux déclarations du loueur du fonds,
- Ne pourra exploiter d'autre fonds de commerce sans l'accord du bailleur.

Il satisfera à toutes les charges de Ville et Police auxquelles l'exploitation du fonds est ou peut être assujettie, restera seul responsable de toute infraction qui pourrait être relevée contre lui.

Il sera ainsi responsable des fermetures administratives ou judiciaires du fonds supérieures à huit jours, prononcées pour des faits ou motifs survenus au cours de la présente location-gérance et, dans cette hypothèse, ledit contrat de gérance sera, si bon semble au loueur de fonds, résilié de plein droit, sans indemnité pour le locataire, et ce, dès réception par le locataire-gérant de la notification administrative et avant même que cette fermeture soit effective.

A titre de clause pénale, sans préjudice de toute autre indemnité susceptible d'être réclamée par le loueur de fonds, le locataire-gérant sera redevable d'une somme égale aux redevances, loyers, charges et accessoires, non-échues pour la période restant à courir entre la décision de fermeture et le terme de la gérance ou de la fermeture administrative si elle était postérieure.

Aussi, dans l'hypothèse où le loueur de fonds ne solliciterait pas la résiliation du contrat, le locataire-gérant resterait redevable de la somme sus-mentionnée. La notification de la fermeture administrative ou judiciaire en constituerait la date d'exigibilité.

Il respectera toutes les règles d'hygiène, de sécurité, de salubrité et celles imposées par l'Inspection du Travail et toutes les prescriptions propres à l'exercice de la profession, sauf le cas de défaut de conformité des matériels et installations du fonds de commerce supportées par le loueur du fonds.

Il s'oblige, en outre, en cas de contrôle des services compétents, à donner connaissance immédiatement au loueur du fonds des suites

données par l'Administration.

Il devra satisfaire à toutes charges et obligations professionnelles et corporatives auxquelles pareille exploitation peut donner lieu.

4.1.3. Destination du fonds et enseigne

Il sera rappelé que le fonds est destiné à l'usage de CAFE , BRASSERIE, RESTAURANT.

Il convient de préciser qu'il s'agit d'une restauration de type traditionnel, régionale.

Enfin, aux présentes sera annexée une carte dont il ressort les tarifs moyens.

Le loueur du fonds rappelle que ces caractéristiques devront être respectées.

Il ne pourra changer la nature du commerce exercée dans le fonds, sans pouvoir y adjoindre aucun autre commerce, même accessoirement, fût-il autorisé par le bail des locaux.;

Il ne pourra, à ce titre, et plus particulièrement, sous peine de résiliation immédiate, exploiter ou laisser déposer des appareils ou jeux dont le fonctionnement repose sur le hasard avec un enjeu permettant en cas de succès un gain aux joueurs sous quelque forme que ce soit ;

Il ne pourra modifier l'enseigne ou le nom commercial : « A MON CAFE ».

Les tarifs moyens devront restés dans la logique des prix pratiqués actuellement et ne pas faire l'objet de variation substantielle sauf la variation du coût des matières premières.

4.1.4. Impôts et charges

Il supportera, à compter du jour de la prise de possession, les charges du commerce.

Il paiera de ses deniers personnels et prorata temporis, tous impôts et taxes relatifs à l'exploitation du fonds et notamment l'impôt sur les bénéfices commerciaux, les taxes sur le chiffre d'affaires, les taxes professionnelle et, le cas échéant, d'habitation, les droits de voirie et de terrasse ...

Il acquittera directement les abonnements en cours relatifs à l'approvisionnement de l'eau, du gaz, de l'électricité, de l'abonnement

et des consommations téléphoniques et de tous autres contrats d'entretien, d'assurances, sans que cette liste soit limitative, quand bien même les factures ou avis d'échéances seraient libellés au nom du loueur du fonds.

4.1.5. Poursuite des contrats en cours — Assurances

Il poursuivra tous les contrats et abonnements en cours y compris ceux passés avec les compagnies concessionnaires de services publics pour l'eau, le gaz, l'électricité et le téléphone, ainsi que les contrats d'entretien et de maintenance des matériels et installation.

Il poursuivra le contrat d'assurance multirisques portant sur le fonds de commerce souscrit par le propriétaire en garantie des risques d'incendies, d'explosions au gaz, bris de glaces, vols, pertes d'exploitation, émeutes, catastrophes naturelle, ainsi que celles garantissant la responsabilité civile et celles relatives aux risques de perte de valeur vénale au profit du loueur du fonds de commerce.

Il lui incombera de contacter le courtier et/ou l'assureur afin de l'informer de la prise en location-gérance du fonds de commerce afin que celui-ci prenne acte, par la signature d'un avenant, de l'exploitation du fonds par le locataire-gérant.

Il acquittera régulièrement les primes, y compris celles inhérentes à la perte de valeur vénale, et en justifiera au loueur du fonds à première demande.

Il ne pourra souscrire de nouveaux contrats d'assurances qu'à la condition d'obtenir l'accord du loueur de fonds, de maintenir les différentes garanties, en valeur et quantité suffisante, et de faire assurer la perte de valeur vénale pour un montant suffisant, eu égard, à la valeur du fonds au jour de la souscription du nouveau contrat.

Dans le cas où le locataire- gérant jugerait bon de souscrire d'autres contrats d'abonnements, d'entretien, d'assurance ou autres que ceux existant actuellement, il ne pourra les passer qu'à titre personnel.

En aucun cas, le bailleur ne sera tenu de les continuer lors de sa reprise d'exploitation.

Toutes indemnités de résiliation pouvant être dues de ce chef, seront à la charge du locataire-gérant.

4.1.6. Matériel

Il prend le mobilier et matériel garnissant le fonds de commerce, en quantité et dans l'état où ils se trouvent le jour de la prise de possession, suivant l'inventaire contradictoire dressé entre les parties.

Il entretiendra en bon état le mobilier, les équipements, et les installations servant à l'exploitation du fonds.

Toutes les réparations seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale.

Il sera tenu en outre, de remplacer à ses frais, tout meuble ou objet quelconque qui deviendrait hors d'usage au cours du présent bail pour quelque cause que ce soit, fusse par vétusté sauf celle concernant le système frigorifique et devra notamment effectuer :

- Le lessivage des peintures intérieures et extérieures de la boutique et de ses dépendances, tous les ANS,
- Les peintures des même locaux tous les deux ans,
- Etant ici précisé que le lessivage et la peinture seront réalisés par tout entreprise du choix du locataire gérant, sous le contrôle du loueur du fonds.
- L'entretien et la vérification du bon fonctionnement :
 - des grilles ou filtres et la révision des moteurs des ventilations et extraction de la cuisine tous les ANS, auprès de l'entreprise DYNACLAR;
 - de la chaudière par l'entreprise FRISQUET; le contrat annexé aux présentes devra être poursuivi,
 - des extincteurs tous les ANS, par la société SOL, le contrat annexé aux présentes devra être poursuivi,

Et d'une manière générale, procéder au moins une fois par an, par des professionnels qualifiés, à la révision du gros matériel et en justifier auprès du loueur du fonds.

Le jour de la fin de gérance, pour quelque cause que ce soit, si le locataire-gérant n'avait pas rempli à l'époque déterminée, une ou plusieurs obligations de travaux à sa charge ou s'il restait devoir rembourser, prorata-temporis, une ou plusieurs obligations d'entretiens dont l'exécution excéderait sa période d'exploitation, il verserait le jour même, de ses deniers personnels, entre les mains du bailleur, une provision dont le montant, le cas échéant, serait rajusté dès évaluation du coût réel de ces travaux par un professionnel qualifié.

Il ne pourra enlever, ni éloigner aucun des objets faisant partie du matériel et mobilier et encore moins en disposer.

Il devra à l'expiration du présent contrat restituer au loueur du fonds les matériels et mobiliers en bon état d'entretien, s'engageant à remplacer par d'autres de même nature et de même valeur, les objets qui viendraient à manquer ou seraient reconnus hors d'usage.

Il devra, au terme de la location-gérance, enlever à ses frais, sans détériorer les locaux, tout le matériel installé par lui et à ses frais, le loueur du fonds n'ayant point l'obligation de le lui racheter.

4.1.7. Achats – Fourniture-entretien

Il effectuera ses achats en son nom personnel, indiquera en tête de ses factures, lettres, notes de commande, documents bancaires, tarifs et prospectus, ainsi que sur toutes pièces signées par lui ou en son nom, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et fera état de sa qualité de locataire- gérant auprès de ses fournisseurs et des tiers.

Il sera de même pour le mobilier et matériel qu'il décidera d'acquérir, s'interdisant, tout particulièrement lors des six premiers mois qui suivront la publicité des présentes dans un journal d'annonces légales, de financer de tels investissements au moyen de crédits bancaire ou autres, de contrat de crédit bail, de location, notamment de type longue durée .

Il disposera d'un approvisionnement de marchandises suffisant pour faire face aux nécessités de l'exploitation du fonds de commerce, correspondant au moins en valeur au stock acquis lors de l'entrée en jouissance et conservera, pour le réapprovisionnement de certaines marchandises nécessaires à l'exploitation du fonds, les fournisseurs suivants :

- Pour les BIERES, EAUX MINERALES, SODAS et JUS DE FRUITS BOISSONS, VINS, alcools spiritueux, distributeur des produits de la brasserie : Société OLIVIER BERTRAND DISTRIBUTION.

- Pour les CAFES, THES, CHOCOLATS, INFUSIONS: Société CAFE RICHARD.

- Pour l'achat de la viande : Boucherie BOVENDIS,

- Pour l'achat de produits régionaux : société LOCMEL-SEMELZIN

Monsieur CONSTANS souhaite que le choix d'un nouveau fournisseur différent, pour les mêmes produits, fasse l'objet de son accord préalable.

Monsieur CONSTANS souhaite en outre que le locataire gérant s'engage :

- Pour l'entretien des grilles ou filtres et révision des moteurs et extraction de cuisine ,auprès de la société DYNACLAR,

Il est indiqué que pour cette entreprise, aucun contrat n'a été conclu avec le loueur de fonds.

4.1.8.Comptabilité

Il tiendra une comptabilité régulière et conforme aux règles en vigueur en fournissant en temps utile à l'expert comptable ci-après désigné toutes factures, états, pièces et documents nécessaires.

Il s'oblige, à ce sujet, à faire tenir sa comptabilité par MONSIEUR PEYNET , du Cabinet FIDUCIAIRE DE PARIS SUD- 15 rue Raymond Losserand 75014 PARIS(téléphone :01.43.20.81.19.).

Il laissera, pendant le cours de la location-gérance, et durant quatre ans à compter de la fin de gérance, la faculté au loueur de fonds, quant bon lui semblera, de consulter et/ou d'obtenir communication et copie des livres de comptabilité, pièces comptables, bilans, comptes de résultats et annexes, rouleaux de caisse.

Il délie l'Expert Comptable en charge de sa comptabilité de toute obligation de secret professionnel vis à vis du loueur de fonds. L'Expert Comptable pourra communiquer tous documents sollicités par le loueur de fonds sur la comptabilité du locataire- gérant.

4.1.9.Personnel

Il poursuivra, conformément aux dispositions de l'article L-122-12 du Code du Travail, le contrat de travail de :

- Monsieur Cédric GARGOWITSCH,
- Monsieur Simon LAURENT,
- Monsieur Frédéric CHAMPAGNE.

Il satisfera à toutes les obligations concernant le personnel, notamment en ce qui concerne la Sécurité Sociale et la Législation du Travail, sans aucune exception, ni réserve.

Les dettes nées desdits contrats de travail, antérieurement à l'entrée en jouissance, resteront à la charge du loueur de fonds qui s'engage expressément à en solder le montant, de sorte que le locataire — gérant

n'ait point à en faire l'avance, y compris les congés payés.

Il ne pourra octroyer au salarié plus d'avantages qu'ils n'en a et le salaire ne pourra être augmenté au delà de la variation de l'indice mensuel des prix à la consommation (ensemble des ménages) publiée par l'INSEE, sauf accord du loueur de fonds ou en application des textes obligatoires.

Il restituera, à la fin de la location-gérance, le fonds de commerce avec un effectif salarié identique (poste par poste, et horaires équivalents) à celui existant lors de la prise de possession, sauf autorisation préalable expresse du Loueur de fonds d'augmenter l'effectif ou les horaires.

A défaut, il congédiera avant le terme du contrat de location — gérance tout le personnel salarié supplémentaire et/ou dont les conditions, salaires ou horaires seraient supérieures à ceux admises.

Si toutefois en application de l'article L 122 — 12 du Code de Travail, le Loueur de Fonds se voyait contraint de reprendre ce personnel, tous les frais, indemnités et autres sommes pouvant être dues au personnel qui viendrait à être licencié pour motifs économiques, par le Loueur de Fonds ou un nouvel exploitant quel qu'il soit, dans un délai d'un mois suivant la fin de location gérance, seraient à la charge exclusive du Locataire — gérant et retenu sur le dépôt de garantie.

4.1.10. Courriers, Visites

Il recevra toute la correspondance, actes extrajudiciaires, lettres, factures, documents... adressés au fonds de commerce, même si celle-ci est au nom du loueur de fonds, à charge de lui faire porter sans délai.

Il laissera le propriétaire ou son mandataire, visiter tous les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce et y dresser un inventaire, quand bon lui semblera.

4.1.11. Bail — Occupation des locaux

Il exécutera fidèlement aux lieu et place du loueur de fonds toutes les charges et conditions prévues dans le bail commercial portant sur les locaux d'exploitation, sans qu'en aucun cas, les présentes puissent être considérées comme cession de bail commercial.

Il devra se conformer au règlement général de l'immeuble ou de copropriété, s'il en existe et veillera à n'apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, ni commettre aucun abus de jouissance préjudiciable aux tiers.

Il supportera sans pouvoir réclamer de diminution de loyer, redevance ou d'indemnité, les inconvénients des travaux réalisés dans l'immeuble ou aux abords, leur durée fut-elle supérieure à 40 jours.

Il ne fera aucun travaux d'aménagement intérieur sans avoir obtenu l'accord préalable du loueur de fonds.

Il ne consentira aucun droit d'occupation des locaux mis à sa disposition, même au devant de ceux-ci.

Il ne fera ou autorisera aucun affichage sur les murs et en façade des locaux, autres que ceux concernant sa propre exploitation.

4.1.12. Non-concurrence et exclusivité

Il s'interdit, pendant toute la durée du contrat de location-gérance, d'exercer une activité professionnelle autre que l'exploitation commerciale résultant des présentes, de façon à lui conserver tout son temps.

Il s'interdit pendant une durée de TROIS (3) ANNEES à dater de la cessation de la présente gérance, pour quelque motif que ce soit, de créer, gérer et exploiter soit pour son compte personnel soit pour le compte d'un tiers, un fonds de commerce similaire à celui faisant l'objet de la présente location et de s'y intéresser directement et indirectement, même à titre de loueur fonds, d'associé commanditaire ou d'employé, et ce, dans un rayon de CINQ CENTS METRES (500 m) à vol d'oiseau.

4.2 EN CE QUI CONCERNE LE LOUEUR DE FONDS

4.2.1. Garanties

Il devra garantir le locataire-gérant contre toute éviction, tout trouble de droit, de même que tout défaut ou vice caché de la chose qui en empêcherait l'usage.

Il garantira en particulier le locataire-gérant contre tout défaut de conformité des locaux, installations et matériels faisant partie du fonds loué.

Les travaux et mises aux normes qui pourraient être exigés par les administrations et juridictions compétentes resteront à la charge exclusive du Loueur de Fonds qui s'oblige d'ores déjà à les faire effectuer dans les meilleurs délais et en concertation avec le locataire -

gérant, de façon à ce que l'exécution des travaux demandés constitue une gêne minimum pour l'exploitation du fonds.

Le locataire gérant restera responsable de toutes les obligations relatives aux règles de fonctionnement et de contrôles périodiques.

4.2.2. Bail – Articles 606 et ravalement

Par exception à ce qui est stipulé ci – dessus, et si, aux termes du bail commercial, les travaux de l'article 606 et le ravalement étaient stipulés à la charge du preneur, le Loueur de Fonds en conservera la charges sans pouvoir en solliciter le remboursement auprès du locataire – gérant.

4.2.3. Vente du fonds

Il imposera à tout tiers acquéreur, en cas de vente du fonds de commerce loué, l'obligation de continuer le présent contrat de location-gérance jusqu'à son terme et ce, aux mêmes charges, clauses et conditions.

4.2.4. Non concurrence

Il s'interdit pendant toute la durée du contrat de location-gérance de créer, gérer et exploiter soit pour son compte personnel soit pour le compte d'un tiers, un fonds de commerce similaire à celui faisant l'objet de la présente location et de s'y intéresser directement et indirectement, même à titre de loueur fonds, d'associé commanditaire ou d'employé, et ce, dans un rayon de CINQ CENTS METRES (500 m) à vol d'oiseau.

5. GARANTIES

5.1. DEPOT DE GARANTIE

5.1.1. Conditions

Pour assurer l'exécution des charges et conditions du présent contrat de location-gérance, et notamment du paiement de la redevance, des accessoires, et en général de toutes les sommes à la charge du locataire-gérant, ainsi que du paiement de celles dont le loueur de fonds pourrait être rendu responsable du chef du locataire-gérant mais aussi de la restitution des divers éléments du fonds de commerce loué, les parties conviennent de fixer le montant de dépôt de garantie à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 €).

Le locataire-gérant remet à l'instant même un chèque de ce montant au loueur de fonds, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE Sous réserve de bon encaissement.

Si, pour une cause d'inexécution des charges et conditions de la présente gérance par le locataire-gérant, le montant de cette garantie venait à être diminué, le gérant s'obligerait, à première demande du loueur, à reconstituer entre ses mains la garantie à son montant d'origine.

Jusqu'à l'expiration de la présente location-gérance ou de ses renouvellements éventuels, le locataire-gérant autorise le loueur de fonds à user de cette somme, et ce, en application de l'article 1930 du Code Civil.

Toutefois, par dérogation à l'article 1936 du Code Civil, ce dépôt de garantie ne produira aucun intérêt au profit du locataire-gérant.

Ce dernier est informé par l'avocat rédacteur du présent contrat que ce cautionnement pouvait être déposé entre les mains d'un tiers séquestre amiable, de manière à éviter qu'il puisse être mis en péril pendant la durée contractuelle de la gérance.

Le locataire-gérant déclare expressément renoncer à ce dépôt en séquestre, sur la demande expresse du loueur de fonds, il déclare qu'étant donné la solvabilité du loueur de fonds, il renonce par ailleurs à toute inscription de privilège de nantissement qu'il aurait pu prendre en garantie du remboursement de la somme ainsi déposée.

5.1.2. Séquestre en fin de gérance

Le dépôt de garantie qui est ainsi détenu à titre de nantissement et de gage, conformément aux dispositions des articles 2071 et suivants du Code Civil, devra être déposé par le loueur de fonds, le jour de la cessation du contrat de location-gérance entre les mains de Maître RAYNALDY, Avocat à la Cour, 3 rue Gay Lussac 75005, choisi dès à présent d'un commun accord entre les parties en qualité de séquestre amiable, laquelle somme sera déposée à la CARPA.

Le séquestre devra restituer le dépôt de garantie, au locataire-gérant sur justification du paiement des charges et frais généraux ainsi que des taxes et impôts dus par le gérant, dont le loueur de fonds pourrait être responsable et après obtention en outre, des mainlevées des oppositions éventuelles formées par les créanciers entre les mains du

séquestre, le tout de sorte que le loueur de fonds ne soit personnellement l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du locataire-gérant et ne subisse aucun recours.

S'il survient des oppositions sur le dépôt de garantie, le séquestre pourra employer les fonds détenus par lui, sans le concours du locataire-gérant, pour régler par ordre :

- Toutes les sommes dues au Loueur de Fonds,
- Les impôts directs dus par le locataire-gérant, au titre de l'exploitation du fonds de commerce,
- Les salaires et toutes les dettes sociales ou de Sécurité Sociale ayant fait l'objet d'opposition,
- Puis ensuite, toutes les dettes contractées dans les six mois suivant la date de parution de la publicité dans un journal d'annonces légales de la location-gérance ainsi que les éventuelles factures de téléphone, électricité, gaz et eau qui se révéleraient impayées.

Le locataire-gérant se réserve toutefois le droit de demander par voie de référé le cantonnement de toute opposition et l'autorisation de toucher le surplus disponible.

Le séquestre sera valablement déchargé de sa mission :

- Soit par la remise, hors la présence et sans le concours du loueur de fonds, au locataire-gérant des fonds déposés, ou de leur solde après paiement des créanciers; dès lors que les conditions ci-dessus auront été remplies,
- Soit par le dépôt des fonds ordonné par le Président du Tribunal de Commerce compétent, entre les mains d'un séquestre répartiteur,
- Soit par l'ouverture d'une procédure d'ordre.

Les frais et honoraires de séquestre dus au titre de la gestion du dépôt seront à la charge du locataire-gérant qui s'y oblige et prélevées par priorité sur les sommes séquestrées.

De même, au cas où il serait nommé un séquestre judiciaire pour aboutir à l'apurement des comptes ou à la répartition du dépôt, les frais et honoraires afférents seront également imputés sur ledit dépôt. Par ailleurs, le séquestre désigné aura pour mission de faire publier aux frais du locataire-gérant la publication de la fin de gérance dans un journal d'annonces légales.

Les réclamations ou les oppositions des créanciers du locataire-gérant devront être adressées dans les trente jours de l'insertion à paraître au cabinet de Maître RAYNALDY, sus-désigné, ou domicile est élu, délai à l'issue duquel le séquestre sera autorisé à procéder sans le concours du locataire-gérant à la répartition des fonds suivant l'ordre ci-dessus.

6. COMPTES DE SORTIE

Du montant des marchandises inventoriées lors du départ de la SARL « DMPB », représentée par ses co-gérants, auquel seront ajoutés les frais qu'elle aurait payé d'avance, seront déduits les frais à payer dont elle serait redevable alors, ainsi que la créance que Michel CONSTANS pourrait avoir sur lui en conséquence de l'application des clauses et conditions des présentes et, en outre, de la solidarité éventuellement mise en cause d'elle-même pour le paiement des sommes de quelque nature que ce soit dont la SARL « DMPB » serait débitrice.

Si ce montant est insuffisant pour couvrir l'ensemble de sa créance, Monsieur Michel CONSTANS pourra prélever le solde sur le dépôt de garantie ainsi que la SARL « DMPB » consent expressément.

7. CLAUSE RESOLUTOIRE

Faute de paiement à son échéance d'un seul terme de redevance comme en cas de redressement judiciaire, liquidation de biens, faillite personnelle ou banqueroute ou encore inexécution d'une seule des clauses et conditions du présent contrat de location - gérance, celle-ci sera résiliée de plein droit si bon semble au promettant, huit jours après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter demeurés sans effet indiquant l'intention du loueur de fonds d'user du bénéfice de la présente clause, sans préjudice de tous dommages et intérêts, dépens et indemnités qu'il se réserve de réclamer en outre.

Compétence donnée à Monsieur le président du Tribunal de Commerce de PARIS statuant en référé, qui aura pour mission de constater la résolution des présentes et d'ordonner l'expulsion de la SARL « DMPB » et de toutes personnes qui la compose.

L'ordonnance à intervenir vaudra alors résiliation de gérance servant de titre pour procéder aux différentes formalités auprès du registre du commerce et des administrations compétentes.

De même, le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au bailleur en cas de :

- Décès ou d'incapacité totale de travail du locataire gérant.

DB

HP

- Redressement ou liquidation judiciaire du locataire gérant dès la date du jugement d'ouverture de la procédure,
- De décision administrative ou judiciaire ordonnant la fermeture, même temporaire du fonds de commerce, sauf si celle-ci est inférieure à huit jours non renouvelables.

Dans ces cas, le locataire- gérant devra restituer au Loueur de Fonds le fonds de commerce et ses accessoires dans les termes des présentes, sous réserve de l'indemnité de résiliation, qui à défaut d'accord amiable, sera fixée par le Tribunal, et son expulsion du locataire- gérant pourra avoir lieu par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de PARIS.

De plus, et pour le cas où après la résiliation ou l'expiration du présent contrat, le locataire-gérant se maintiendrait dans le fonds de commerce, son expulsion pourrait être requise par le loueur du fonds sous astreinte de MILLE EUROS (1 000€) par jour de retard à compter du jour de la résiliation ou de la fin de la présente location.

8. DECLARATIONS-ATTESTATIONS

Les parties déclarent :

- Monsieur Michel CONSTANS :

Attester sous son entière responsabilité remplir les conditions prévues à l'article 4 de la loi du 20 mars 1956 sur les locations de fonds de commerce et pouvoir donner en location - gérance le fonds de commerce faisant l'objet des présentes.

Reconnaître que la Société Civile Professionnelle LEICK-RAYNALDY, Avocat à la cour, 3 rue Gay Lussac 75005 PARIS, rédactrice des présentes conventions, l'a prévenu que le Tribunal de Commerce de PARIS pourrait déclarer immédiatement exigible les dettes afférentes à l'exploitation du fonds, s'il en a, pour le cas où le Tribunal en question estimerait que la présente location-gérance met en péril leur recouvrement.

- La SARL « DMPB » :

Qu'il n'a encouru aucune condamnation lui interdisant d'exercer tout commerce, et, spécialement celui de VINS et SPIRITUEUX.

9. PUBLICITE ET FORMALITES

Les parties rempliront dans les plus brefs délais les formalités consécutives aux présentes, notamment au registre du commerce.

Elles feront, en outre, en conformité des dispositions des articles 1144-1 et suivants du Code de Commerce; publier dans le délai de 15 jours, le présent contrat, sous forme d'extrait ou d'avis, dans un journal d'annonces légales du ressort du fonds donné en location-gérance, et si, lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il se révèle des dettes à la charge du bailleur qui soient déclarées immédiatement exigibles, ce dernier s'oblige à en effectuer le paiement de manière que le locataire-gérant ne puisse être troublé en aucune manière dans sa jouissance et ce, à peine de tous dommages et intérêts.

La fin de la location-gérance donnera lieu aux mêmes mesures de publicité.

Il devra dans les quinze jours de la signature des présentes, se faire immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés.

10. FRAIS

Les frais et honoraires des présentes et ceux qui en seront les suites et conséquences seront supportés par le locataire- gérant qui s'y oblige.

Ceux qui seront la conséquence de la reprise du fonds par le loueur de fonds seront à la charge du locataire- gérant pour moitié.

11. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile : Le loueur de fonds : en son siège social, indiqué en-tête des présentes.

Le locataire- gérant : en son domicile indiqué en-tête des présentes.

12. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations pouvant naître de l'exécution du présent contrat seront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de PARIS.

Le présent acte fait en TROIS EXEMPLAIRES
à PARIS

~~Le TREIZE SEPTEMBRE~~ PREMIER OCTOBRE
DEUX MIL SEPT

LE LOUEUR DU FONDS

Monsieur Michel CONSTANS

[Signature] lu et approuvé.

LE LOCATAIRE GERANT

La SARL « DMPB »

Monsieur David BREILLON :

Lu et approuvé

[Signature]

Monsieur Michael POULIZAC

[Signature]

lu et approuvé

COMPTES ANNUELS

20/05/2009

Bilan actif

Page 4

	31/12/2008			31/12/2007
	Brut	Amort. dépr.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brvts, lic., logiciels, drts & val. similaires				
Fonds commercial (1)	17 300		17 300	17 300
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installation techniques, matériel et outillage industriels	21 132	11 223	9 908	12 989
Autres immobilisations corporelles	327 000	121 321	205 678	239 501
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	45		45	45
	365 477	132 545	232 932	269 836
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de productions (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	207		207	1 840
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	10 273		10 273	842
Charges constatées d'avance (3)				254
	10 480		10 480	2 936
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL GENERAL	375 958	132 545	243 412	272 773
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

20/05/2009

Bilan passif

Page 5

	31/12/2008	31/12/2007
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé :)	- 41 916	- 111 891
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale		
- Réserves statutaires ou contractuelles		
- Réserves réglementées		
- Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	18 651	77 031
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	- 23 264	- 34 859
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (2)	182 074	235 357
Emprunts et dettes financières (3)	50 000	50 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Fournisseurs et comptes rattachés	20 736	7 368
Dettes fiscales et sociales	13 867	14 908
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
	266 677	307 633
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	243 412	272 773
(1) Dont à plus d'un an (a)	182 074	235 086
(1) Dont à moins d'un an (a)	84 603	72 546
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque		270
(3) Dont emprunts participatifs		

(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours

20/05/2009

Compte de résultat

Page 6

	31/12/2008			31/12/2007
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				351 099
Production vendue (services)	65 200		65 200	19 846
Chiffre d'affaires net	65 200		65 200	370 946
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 587	2 692
Reprise sur provisions et transferts de charges			14 400	
Autres produits				4
			81 187	373 642
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stocks				
Achat de matières premières et autres approvisionnements			127	110 013
Variation de stocks				2 282
Autres achats et charges externes (a)			17 686	37 736
Impôt, taxes et versements assimilés			390	10 664
Salaires et traitements				62 189
Charges sociales				26 543
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			36 904	36 904
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				25
			54 327	286 359
RESULTAT D'EXPLOITATION			26 859	87 283
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
De participations (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions et transfert de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			8 207	10 251
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			8 207	10 251
RESULTAT FINANCIER			- 8 207	- 10 251
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			18 651	77 031

20/05/2009

Compte de résultat suite

Page 7

	31/12/2008	31/12/2007
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		
Total des produits	81 187	373 642
Total des charges	62 535	296 611
BENEFICE OU PERTE	18 651	77 031
(a) Y compris :		
- redevances de crédit bail-mobilier		
- redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		